

Wirtschaftsgüter neben Grund und Boden und Gebäude – Eine dritte Dimension (auch) bei der Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau gem. § 7b EStG

Rechtsanwalt/Steuerberater Prof. Dr. Thomas Zacher, MBA, Fachanwalt für Steuerrecht sowie für Bank- und Kapitalmarktrecht, zacher rechtsanwälte|steuerberater, Köln

§ 7b EStG erfordert (neben den weiteren besonderen Voraussetzungen) eine Differenzierung danach, welche Anschaffungs- oder Herstellungskosten der „neuen Wohnung“ zuzurechnen sind. Nicht nur die Abgrenzung zu Grund und Boden ist dabei relevant, sondern ggf. auch die Unterscheidung von anderen Wirtschaftsgütern, welche ggf. zusammen mit der Immobilie hergestellt bzw. angeschafft werden.

I. Alte Gewißheiten und neue Zweifelsfragen

Nicht erst durch § 7b EStG oder seine aktuelle Fassung gibt es bei der Abschreibung von Immobilien „klassische“ Fragen der Abgrenzung verschiedener Wirtschaftsgüter bei der ertragsteuerlichen Behandlung im Rahmen der Absetzung für Abnutzung.¹ Insb. gilt dies auch bei den hier fokussierten Wohnimmobilien, welche zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung vermietet werden und die durch die Sonderabschreibung gem. § 7b EStG – sowie die ggf. gem. § 7b Abs. 1 Satz 1 EStG kumulativ anwendbare degressive AfA für Wohnimmobilien nach § 7 Abs. 5a EStG – besonders gefördert werden sollen. Die hierdurch in erheblichem Maße zeitlich vorverlagerten Möglichkeiten zur Berücksichtigung höherer Anteile an der insgesamt anfallenden Abschreibung sollen entsprechend dem erklärten politischen Willen den Wohnimmobilienneubau fördern. Dies neben weiteren flankierenden Maßnahmen wie KfW-Darlehen oder Zuschüssen zur Erzielung bestimmter energetischer Standards etc. Anders als manchmal durch die schlagwortartige Bezeichnung als „Steuervorteile“ oder gar „Steuergeschenke“ suggeriert, führen allerdings besondere Regelungen innerhalb des AfA-Gefüges nicht etwa zu einem grundsätzlichen (Teil-)Steuererlaß oder gar Zuzahlungen des Staates, sondern eben strukturell nur zu einer zeitlichen Verschiebung. Hierdurch treten steuerentlastende Wirkungen für den Investor früher ein. Finanzmathematisch gesehen können auch Barwertvorteile generiert

werden. Allerdings steht spiegelbildlich auf der Zeitachse dann in späteren Jahren bei grundsätzlich gleichbleibender Gesamtdauer der Abschreibung entsprechend weniger Abschreibungsvolumen und damit steuerentlastende Wirkungen zur Verfügung. Abhängig von der (voraussichtlichen) individuellen Entwicklung der Einkünfte sollten auch diese Wirkungen für den einzelnen Investor stets bedacht werden, wenn etwa bei wachsender Steuerprogression in späteren Jahren sich dort eigentlich höhere Steuereffekte ergeben könnten.

Ein Klassiker ist in diesem Umfeld zunächst die Aufteilung zwischen dem Grund und Boden und dem Aufwand für das Gebäude selbst.² Grundsätzlich läßt sich durch einen relativ möglichst niedrigen Anteil von Grund und Boden bei einem gegebenen Gesamtbetrag für den Grund und Boden und das Gebäude ein positiver steuerlicher Effekt erzielen, insoweit sogar im Sinne eines zeitunabhängigen materiellen steuerlichen Vorteils. Grund und Boden ist eben nicht abzuschreiben und dessen Wertentwicklung somit steuerlich gesehen bis zu einem etwaig steuerpflichtigen Veräußerungsfall grundsätzlich irrelevant.³ Der Gebäudeanteil hingegen unterliegt der normalen ebenso wie einer ggf. gesondert geregelten Abschreibung für Abnutzung.

Die diesbezüglichen Diskussionspunkte sind hinlänglich bekannt. Zwar kann im Regelfall die im Notarvertrag regelmäßig niedergelegte Aufteilung zwischen den beiden Kaufpreisbestandteilen zunächst zugrunde gelegt werden. Sie ist aber für die Finanzverwaltung letztlich nicht bindend. Kommt es zu einer Nachprüfung, kommen in Abstufung ggf. Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse, Vergleichswerte aus vergleichbaren Objekten bis hin zu einem individuellen und auf das Objekt bezogenen Bewertungsgutachten in Betracht, ggf. im Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren bzw. einer Kombination aus diesen zur Ermittlung des Gebäudewertes.⁴ Dies herkömmlicherweise zur Vermeidung ungerechtfertigt niedriger Kaufpreisanteile für Grund und Boden, wenn sie als Gestaltungsmittel zur Erzielung eines möglichst hohen AfA-fähigen

¹ Zum Teil spielen ähnliche – aber nicht völlig deckungsgleiche – Aspekte z.B. auch bei der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer oder in anderen Bereichen eine Rolle. Auf diese speziellen Aspekte wird im Weiteren jedoch nicht gesondert eingegangen.

² Im Folgenden wird dabei grundsätzlich nicht mehr zwischen Herstellungs- und Anschaffungskosten differenziert, für die prinzipiell im

Hinblick auf die Abgrenzungsproblematik ähnliche Maßstäbe sowie gleichartige Problemfelder bestehen. Im Fokus stehen allerdings hier die Anschaffungskosten beim Erwerb von Wohnimmobilien zu Vermietungs- bzw. Anlagezwecken.

³ Statt aller Schmidt/Weber-Grellet, EStG, § 5 Rdnr. 116.

⁴ Vgl. hierzu auch die aktuelle Arbeitshilfe des BMF.

Gebäudeanteils dienen sollen.

Dabei sind auch die sog. Anschaffungsnebenkosten wie etwa Maklergebühren, Provisionen, Notarkosten, Grundbuch- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer und Kosten bestimmter Dienstleister mit einzubeziehen. Dies ist im Grundsatz ebenso unangefochten wie der Umstand, daß sie regelmäßig prozentual auf den zuvor ermittelten „zutreffenden“ Verteilungsschlüssel auf Grund und Boden und des Gebäudes verteilt werden. Dies ist auch im Rahmen der Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau nach § 7b EStG grundlegend anerkannt.⁵

Schon in herkömmlichen Fällen spielt jedoch zum Teil eine „dritte Dimension“ eine Rolle. Oft geht es dabei bei Wohnbauten um Kaufpreisbestandteile für (bewegliche) Bestandteile der Wohnungseinrichtung, die Küchenausstattung, aber auch um die Frage, inwieweit Garagen und Stellplätze, besondere Außenanlagen oder Spielplätze selbstständige Wirtschaftsgüter darstellen. Ist dies zu bejahen, führt dies zu einem (ggf. jeweils) gesonderten Abschreibungsregime. Dabei liegt herkömmlicherweise das Interesse des Abschreibungsberechtigten durchaus in einer gesonderten Betrachtung solcher „Bestandteile“ nicht des Gebäudes als einem Wirtschaftsgut, sondern „nur“ des Gesamterwerbs, zumal die Abschreibungszeiträume für derartige besondere Wirtschaftsgüter regelmäßig kürzer als die für das Gebäude sind. In der praktischen Wirkung stehen also ein gewisser Aufteilungsaufwand und ggf. auch Nachweisschwierigkeiten wiederum „verbesserten“ AfA-Möglichkeiten gegenüber. Auch echte Ersparnisse lassen sich damit bei konsequenter Handhabung erzielen, da jedenfalls insoweit manche Anschaffungsnebenkosten wie z.B. auch die Grunderwerbsteuern z.B. nicht auf bewegliche Gegenstände entfallen, mögen sie auch anlässlich des Immobilienerwerbs miterworben worden sein. Das Gleiche kann ggf. auch für anderweitige Nebenkosten der Anschaffung wie Makler- oder Sachverständigenkosten gelten.

II. Abgrenzungsfragen im Licht des § 7b EStG

Bei der (zusätzlichen) Sonderabschreibung nach § 7b EStG, welche das herkömmliche Abschreibungsregime ergänzt, aber dieses nicht ersetzt, wird zunächst auch von der klassischen Aufteilung zwischen Grund und Boden und Gebäude ausgegangen.⁶ Auffällig ist jedoch, daß gerade hier oft die Behandlung der „dritten Säule“ gesondert abzuschreibender Wirtschaftsgüter

neben dem Gebäude und zum grundsätzlich nicht einzubeziehenden Grund und Boden vernachlässigt wird. Dies wird zwar manchmal am Rande erwähnt, aber in den Wirkungen kaum vertieft.⁷ Dabei spielt dieser Bereich gerade im Rahmen der AfA nach § 7b EStG eine besondere Rolle; dies in dreifacher Hinsicht:

Zunächst stellt sich stets die Frage, ob der miterworbene Vermögensgegenstand überhaupt Bestandteil einer „Wohnung“ im Sinne von § 7b Abs. 1 EStG ist. Dieser Begriff ist primär weder aus zivilrechtlichen noch steuerlichen Blickwinkeln zu sehen, sondern aus sachlicher Sicht. Er umfaßt alles, was zur „neuen Wohnung“ gehört, einschl. der Nebenräume. Eindeutig nicht berücksichtigt werden z.B. die Kosten für alte Außenanlagen, Möblierung, wobei lange Zeit auch die Einberechnung von (Tief-) Garagen im Detail streitig war.

Was danach nicht „zur Wohnung“ gehört, kann schon begrifflich nicht an der Sonderabschreibung teilhaben und unterliegt dann ggf. einem anderen Abschreibungsregime.

Zum zweiten ist die Frage der Einbeziehung oder Separierung bei der Berechnung der Kostenobergrenze nach § 7b Abs. 2 Satz 2 EStG relevant. Denn insoweit ist nicht nur wiederum Grund und Boden aus der Berechnung zu exkludieren, sondern bei zutreffender Handhabung auch etwaige Kaufpreisbestandteile, welche eben (neben den Bestandteilen für Grund und Boden) nicht dem Wohngebäude bzw. (anteilig) der dort erworbenen Wohneinheit zugerechnet werden können. Gerade aufgrund des zusätzlichen aktuellen Erfordernisses der Erteilung des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude, bei dem vielfältige Faktoren auch über die reine Gebäudeausführung hinaus im Rahmen der Zertifizierung eine Rolle spielen können, kann es insoweit zu – bei steuerlicher Betrachtung – gesondert zu behandelnden Wirtschaftsgütern kommen.

Schließlich ist auch „innerhalb“ der genauen Berechnung der aktuell maßgeblichen Baukostenobergrenze von 5.200 Euro pro qm eine genaue Differenzierung erforderlich. Zwar wird hier von der Finanzverwaltung bei der Relation zwischen Kaufpreisannteil und Nutzfläche neben der reinen Berechnung der Nutzfläche nach Wohnflächenverordnung⁸ auch eine „erweiterte“ Anwendung der Wohnflächenverordnung unter Einbeziehung von Nebenräumen etc. zugelassen, soweit diese zur Benutzung durch einzelne oder alle Hausbewohner bestimmt sind; schließlich sogar alternativ auch die nochmals tendenziell zu etwas höheren Flächenwerten führende Berechnung nach BGF

⁵ Entsprechend auch zu § 7b EStG z.B. Schmidt/Kulosa, EStG, § 7b, Rdnr. 16.

⁶ Vgl. hierzu Anwendungsschreiben vom 21.05.2025 des BMF, GZ IV C3-S2197/00009/011/024, Rdnr. 38 ff. und 53 ff.

⁷ So z.B. BMF-Schreiben vom 21.05.2025, Rdnr. 45 und 46, sowie Brandis/Heuermann/Riehl, EStG, § 7b Rdnr. 18 f.

⁸ Vgl. BMF-Schreiben vom 21.05.2025, Rdnr. 50.

gem. DIN 277 bei Nachweis anhand der Bauunterlagen. Auch dort kann es jedoch sowohl Kaufpreisanteile wie auch Flächenanteile geben, welche dem Grunde nach nicht einzubeziehen sind, obwohl sie auch dem Grund und Boden zuzurechnen sind. Dies kann im Einzelfall über die Förderungsfähigkeit nach § 7b EStG dem Grunde nach entscheiden, da der genannte Betrag als Höchstgrenze über die Förderungsfähigkeit an sich entscheidet und nicht nur eine Kappungsgrenze oder eine Förderungshöchstgrenze wie etwa der Betrag von aktuell 4.000 Euro gem. § 7b Abs. 3 Nr. 2 EStG ist. Dieser Aspekt wird derzeit manchmal vernachlässigt,⁹ obwohl er von hoher praktischer Relevanz ist.

III. Typische Problembereiche in der aktuellen Praxis

Da gerade in Ballungsräumen die Kostenobergrenze von 5.200 Euro pro qm auch durchaus unterhalb der politisch als nicht förderungsbedürftig angesehenen „Luxusobjekte“, tendenziell eher bei relativ kleineren Wohnungen, eine Rolle spielt, haben hier in der Praxis verschiedene besondere Konstellationen auch schon Diskussionsbedarf nach sich gezogen. Einige dieser Aspekte werden nachfolgend angesprochen.

1. Hoher Anteil für Grund und Boden

Gleichsam entgegen dem klassischen Bestreben, den Anteil für Grund und Boden im Sinne möglichst hoher abschreibungsfähiger Kaufpreisvolumina gering zu halten, wird teilweise jetzt in die entgegengesetzte Richtung gedacht. Ein hoher Anteil für Grund und Boden – der für die Baukostenobergrenze einschl. der anteilig auf ihn entfallenden Nebenkosten eben exkludiert wird – findet in die Berechnung der Baukostenobergrenze keinen Eingang und führt deshalb tendenziell dazu, daß diese (noch) nicht tangiert wird. Hiervor ist allerdings im doppelten Sinne zu warnen. Entsprechend der oben kurz skizzierten Maßstäbe ist zwar eine entsprechende Aufteilung in den Kaufverträgen als indikative Richtschnur durchaus bedeutsam, aber keineswegs zwingend. Sie muß im Zweifel stets einer Nachprüfung standhalten und sollte daher nicht – in jetzt umgekehrtem Sinne – überstrapaziert werden. Ein wirtschaftlicher Aspekt kommt hinzu. Damit jedem erhöhten Kaufpreisanteil für Grund und Boden auch gerade bei dessen Anerkennung entsprechende Abschreibungsvolumina verloren gehen, mögen diese Effekte zwar geeignet sein, die Verletzung der Kostenobergrenze zu vermeiden und damit das Objekt als „7b-fähig“ vermarkten zu können; bei einer steuerlichen Gesamtbetrachtung

können sich solche „Verschiebungen“ für den Investor jedoch langfristig auch nachteilig auswirken.

2. Einbeziehung von sonstigen Wirtschaftsgütern in die gesamten Anschaffungskosten

Sind einzelne Wirtschaftsgüter nicht schon dem Grunde nach dem Wohngebäude bzw. der einzelnen Wohnung zuzuordnen, stellt sich *vor* der Frage ihrer anteiligen Zuordnung auf einzelne Einheiten im weiteren Rechenvorgang die Frage, ob die insoweit aufgewandten Beiträge überhaupt dem Grunde nach einzubeziehen sind, wie etwa bei Blockheizkraftwerken, Photovoltaikanlagen, bewußt allgemein zugänglichen Park-, Garten- oder Spielplatzanlagen, öffentlichen oder separat zu vermietenden Kfz- oder Fahrradstellplätzen und anderem mehr. Diese und auch andere Wirtschaftsgüter spielen gerade bei der QNG-Zertifizierung eine relevante Rolle und werden dort oft „gerne gesehen“, sind aber steuerlich ggf. nicht dem Gebäude bzw. einer Wohnung zuzuordnen, sondern separat zu betrachten.

3. Verteilung der Kaufpreisnebenkosten

Ein weiterer Aspekt ist im Einzelfall die Verteilung der Kaufpreisnebenkosten. Die der allgemeinen quotalen Aufteilung zwischen Grund und Boden einerseits und Gebäude andererseits folgende Zweiteilung der gesamten Kaufpreisnebenkosten mag im Grundsatz angängig und auch für die Praxis vereinfachend sein; sie ist aber jedenfalls bei daneben miterworbenen weiteren Wirtschaftsgütern nicht immer zwingend und sollte jedenfalls bei naheliegender abweichender Zuordnung zumindest in ihrer Folgewirkung simuliert werden, um die legalen Gestaltungsmöglichkeiten zu nutzen, sich aber zugleich vor bösen Überraschungen zu schützen. Ein Beispiel ist z.B. die Grunderwerbsteuer, aber ggf. auch Makler- und Dienstleistungsgebühren, welche für bestimmte gesonderte Wirtschaftsgüter nicht anfallen.

4. (Keine)Berücksichtigung besonderer Flächen

Komplementär zu der vorstehenden Überlegung gilt zugleich, daß (Gebäude-)Flächen, die nicht unmittelbar oder anteilig den jeweiligen Wohnungen zugerechnet werden können, eben nicht in die Flächenberechnung mit einbezogen werden können. Dies gilt unabhängig von der angewandten Methode der Flächenberechnung und auch bei der tendenziell günstigeren Heranziehung

⁹ Vgl. z.B. die Nachweise FN 5, in denen dieser Aspekt nur am Rande erwähnt wird, aber auch das amtliche Formular „Angaben zur

Sonderabschreibung nach § 7b EStG“ und viele aktuelle Erläuterungen aus der kommerziellen Praxis.

der Bruttogeschoßflächen nach DIN 277.¹⁰ Wenn dies auch theoretisch zu einem die Förderung nach § 7b EStG mit Blick auf die Kostenobergrenze nachteiligen Effekt wegen einer Verminderung der zugrunde zu legenden Flächen führt, so ist dieser doch in der Praxis meist geringer als umgekehrt die Bedeutung der entsprechenden Exklusion insoweit nicht zu berücksichtigender Kosten. Denn da – unabhängig von der Berechnungsweise – jedenfalls nur die Quadratmeter-Werte des Gesamtgebäudes eine Rolle spielen, aber insoweit vielfach die gesondert zu betrachtenden Wirtschaftsgüter innerhalb des betreffenden Gebäudes keine oder allenfalls sehr geringe Gebäudeflächen in Anspruch nehmen, ist bei mathematischer Betrachtung oft eine relevante Reduktion der auf das Gebäude tatsächlich entfallenden Gesamtkosten festzustellen, der keine verhältnisgleiche Verminderung der in die Berechnung einzubeziehenden Gesamtfläche gegenübersteht. Auch deshalb lohnt es sich oft, hier genau zu rechnen.

IV. Schlußfolgerungen für die Praxis

Die Zerteilung des Gesamtaufwandes in Grund und Boden einerseits und Kosten für das Gebäude bzw. die Wohnung andererseits unter entsprechender quotaler Aufteilung der Anschaffungsnebenkosten führt auf einem relativ einfachen Wege zu schnell umsetzbaren Ergebnissen. Sie ist aber oft dann nicht sachgerecht, wenn

weitere Wirtschaftsgüter eine Rolle spielen, die an den besonderen Bedingungen der Abschreibung nach § 7b EStG nicht teilhaben. Dies sind nicht nur grundsätzlich zu anderweitigen (gewerblichen) Zwecken genutzte Gebäudeflächen o.ä., welche z.B. auch in den amtlichen Verlautbarungen des BMF mit entsprechenden Rechen- und Aufteilungsbeispielen dargestellt werden,¹¹ sondern auch bei reinen „Wohnimmobilien“ oft Vermögensgegenstände, welche nicht (mehr) dem Begriff der Wohnung zuzurechnen sind. Das Erfordernis einer QNG-Zertifizierung fördert bzw. fordert sogar oftmals die Herstellung und den Erwerb von solchen gesondert zu betrachtenden Wirtschaftsgütern. Dann ist aber sowohl im Hinblick auf das grundsätzlich anzuwendende Abschreibungsregime als auch im Hinblick auf die zu berücksichtigenden Kosten einerseits wie auf die diesen gegenüberzustellende Quadratmeterzahl der Wohnfläche darauf zu achten, daß hier eine sachgerechte Erfassung und ggf. auch Separierung stattfindet. Dies kann gerade in Grenzfällen auch zum Erhalt der Förderungsfähigkeit nach § 7b EStG mit Blick auf die Kostenobergrenze je Quadratmeter Wohnfläche führen. Auch die amtlichen Bearbeitungshinweise und -hilfen sollten dies vielleicht stärker mit einbeziehen, selbst unter Berücksichtigung des aner kennenswerten Gedankens einer möglichst einfachen und klaren Handhabung.

¹⁰ Vgl. FN 5, dort Rdnr. 50 ff.

¹¹ Vgl. FN 4, dort etwa Rdnr. 54 und 60.