



AN: HDM Immobilien GmbH
VON: Hartlich Steuerberatungsgesellschaft mbH, Fabian Hartlich, LL.M.
BETREFF: Voraussetzungen Inanspruchnahme Sonderabschreibung nach § 7b EStG
DATUM: 14.01.2026

A. Sachverhalt

Wir wurden seitens der HDM Immobilien GmbH beauftragt, dahingehend eine Aussage zu treffen, ob eine Sonderabschreibung nach § 7b EStG beim Bauvorhaben Wernberger Str. 5 & 5a, 92536 Pfreimd in Frage kommt.

Insoweit wird hinsichtlich des Sachverhaltes auf die Darstellung der Projektdetails von der HDM Immobilien GmbH verwiesen.

Aufgabe des Memorandums

Die Aufgabe des Memorandums besteht darin, der Geschäftsleitung der HDM Immobilien GmbH eine Beurteilung vorzulegen, dahingehend, ob die Voraussetzungen für eine Sonderabschreibung nach § 7b EStG für etwaige Erwerber möglich sind.

B. Steuerliche Beurteilung

Nach § 7b Abs. 1 EStG ist eine Sonderabschreibung möglich bei der Anschaffung oder Herstellung **neuer Wohnungen**, die in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union gelegen ist. Die Sonderabschreibung ist im Jahr der Anschaffung bzw. im Jahr der Herstellung sowie in den folgenden drei Jahren bis zu 5% der Bemessungsgrundlage neben der bereits gewöhnlichen Absetzung für Abnutzung nach § 7 Abs. 4 oder 5a EStG möglich.

Voraussetzung nach § 7b Abs. 2 Nr. 2 EStG ist, dass die Wohnung, die aufgrund eines nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 01. Oktober 2029 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige hergestellt wurde, in einem Gebäude liegt, das die Kriterien eines Effizienzhauses 40 mit Nachhaltigkeitsklasse erfüllt und dies durch Qualitätssiegel nachhaltiges Gebäude nachgewiesen wird.

Darüber hinaus ist Voraussetzung, dass die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dient. Wohnungen dienen nicht zu Wohnzwecken, soweit sie zur vorübergehenden Beherbergung von Personen genutzt werden.

Die Anschaffung oder Herstellungskosten für Wohnungen dürfen, die aufgrund eines nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 01. Oktober 2029 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige hergestellt werden, 5.200,00 EUR je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen (§ 7b Abs. 2 S. 2 Nr. 2 EStG). Sollte die Baukostenobergrenze



innerhalb der ersten drei Jahre nach Ablauf des Anschaffungs- und Herstellungsjahres der Wohnung durch nachträgliche Anschaffungen oder Herstellungskosten überschritten werden, sind die entsprechenden Steuerbescheide, in denen die Sonderabschreibung berücksichtigt wurden, insoweit zu ändern.

Nach § 7b Abs. 3 Nummer 2 EStG beträgt die maximale Bemessungsgrundlage der Sonderabschreibung für betreffende Wohnungen in diesem Falle maximal 4.000,00 EUR je Quadratmeter Wohnfläche.

Die Ermittlung der maßgeblichen Baukosten kann gemäß Rz. 51 ff. des BMF-Schreibens v. 07.07.2022 IV C 3 – S2197/19/10009 :008 BStBl 2022 I S. 623 für Zwecke einer sachgerechten Ermittlung wie folgt ermittelt werden:

Die Nutzfläche wird in sinngemäßer Anwendung der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl 2003 I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung ermittelt (vgl. R 4.2 Absatz 6 Satz 4 EStR). Bei der Ermittlung der Nutzfläche sind - in Abweichung zu § 2 Absatz 3 WoFIV - auch Nebenräume, wie Bodenräume, Waschküchen, Kellerräume, Trockenräume, Speicherräume, Bade- und Brauseräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume usw., soweit sie zur Benutzung durch den einzelnen oder zur gemeinsamen Benutzung durch alle Hausbewohner bestimmt sind, und die zur begünstigten Wohnung gehörenden Garagen (vgl. Definition der Wohnung unter 4. Förderobjekt) einzubeziehen.

Für Zwecke einer sachgerechten Ermittlung der Baukosten je m² (Wohn)Fläche kann alternativ die Bruttogrundfläche (BGF) des aufgrund der Baumaßnahme entstandenen Gebäudes herangezogen werden. Die BGF ermittelt sich als Gesamtfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks, die nach der DIN 277 ermittelt werden. Die entsprechenden Angaben müssen anhand der Bauunterlagen nachgewiesen werden können.

Zur Ermittlung der Baukosten je m² (Wohn)Fläche sind die abschreibungsfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten durch die ermittelte gesamte Nutzfläche zu dividieren. Mehraufwendungen für Sonderausstattungen, z. B. bei einer barrierefreien Wohnung, gehen in die allgemeine Kostenaufteilung ein und werden nicht vorab individuell dieser Wohnung zugerechnet. Mehraufwendungen für Sonderausstattungen können jedoch unberücksichtigt bleiben, wenn sie eindeutig und nachweisbar anderen Nutzflächen als der begünstigten Wohnung zuzurechnen sind.

C. Ergebnis

Im Ergebnis können daher Erwerber von Wohnungen im Objekt Wernberger Str. 5 & 5a, 92536 Pfreimd Sonderabschreibungen nach Maßgabe des § 7b EstG geltend machen, sofern die persönlichen und sachlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Sonderabschreibungen gegeben sind. Hierbei ist seitens der Geschäftsführung noch einmal zu prüfen, ob die maßgebliche ermittelte Bruttogrundfläche nach der DIN 277 ermittelt wurde und ein Qualitätssiegel für ein nachhaltiges Gebäude vorliegt.



Etwaige Kaufpreisanteile, die auf die Anschaffung des Grundstücksanteils entfallen, sind bei der Berechnung der Baukostenobergrenze und der Ermittlung der Bemessungsgrundlage des BMF RZ. 44 nicht zu berücksichtigen.

Schwarzenfeld, den 14.01.2026

Hartlich Steuerberatungsgesellschaft mbH