

KEINE SONDERABSCHREIBUNG NACH § 7B EStG BEI ABRISS UND NEUBAU

Gericht/Az:	FG Köln, Urteil vom 12.9.2024 1 K 2206/21 (Rev. eingelegt, Az. des BFH: IX R 24/24)
Fundstelle:	juris
Gesetz:	§ 7b Abs. 1 EStG
Streitfrage:	Wird durch den Abriss und Neubau eines vermieteten Gebäudes neuer Wohnraum geschaffen?

Eine der Voraussetzungen für die Sonderabschreibung nach § 7b EStG ist, dass eine neue Wohnung angeschafft oder hergestellt wird und diese Wohnung der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dient. Modernisierungen und Sanierungen erfüllen nicht diese Voraussetzung, auch wenn sie mit hohen Kosten verbunden sind und sich die Ausstattungsmerkmale deutlich verbessern¹.

Schaffung von neuem Wohnraum ist eine Voraussetzung

Im Urteilsfall wurde ein vermietetes Gebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt, welcher auch langfristig zu Wohnzwecken vermietet wurde.

Urteilsfall

Nach Auffassung des FG Köln wird durch diese Maßnahme keine zusätzliche Wohnung geschaffen. Die Wohnung muss zusätzlich und erstmalig und damit neu geschaffen werden. Somit muss nach einer solchen Maßnahme insgesamt mehr Wohnraum zur Verfügung steht als zuvor. Bestehenden nutzbaren Wohnraum durch Neubauten zu ersetzen, erhöht nicht das Wohnangebot. Das Vorgehen des Steuerpflichtigen ist mit einer Sanierung vergleichbar. Aus diesem Grund ist § 7b EStG ausgeschlossen.

Ersatzneubau schafft keinen zusätzlichen Wohnraum

Praxishinweis

Die Entscheidung ist noch nicht rechtskräftig. Das Revisionsverfahren ist beim BFH unter dem Aktenzeichen IX R 24/24 anhängig. Vergleichbare Fälle sind derzeit offenzuhalten.

Eine weitere Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung ist, dass die gesetzlichen Baukostenobergrenzen eingehalten werden. Diese wurden durch das Wachstumschancengesetz für den zweiten Anwendungszeitraum rückwirkend erhöht².

Baukostenobergrenzen sind einzuhalten

Es gelten die folgenden Grenzen:

¹ BMF, Schreiben v. 7.7.2020 IV C3 - S 2197/19/100009:008, BStBl 2020 I S. 623, Rz. 26.
² Vgl. Immer aktuell III/2024 S. 172.

Kein Bild vorhanden

Praxishinweis

Zur Ermittlung der Baukostenobergrenze sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten auf die insgesamt neu geschaffene Nutzfläche (inkl. Nebenräume und Tiefgarage) zu verteilen³. Hierbei ist zu beachten, dass im Privatvermögen Zuschüsse die Herstellungskosten mindern⁴. Damit kann ein solcher u. E. Zuschuss dazu führen, dass ein begünstigtes Gebäude vorliegt. Hierzu wird auf Immer aktuell V/2023 S. 312 verwiesen.

Impressum

www.neufang-akademie.de

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie), der Veröffentlichung im Internet sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.
Neufang Akademie, Leibnizstr. 5, 75365 Calw, Tel. 07051/931160, Telefax 07051/9311699, E Mail info@neufang-akademie.de, www.neufang-akademie.de

³ BMF, Schreiben v. 7.7.2020 IV C3 - S 2197/19/100009:008, BStBl 2020 I S. 623, Rz. 50.

⁴ BFH, Urteil v. 14.7.2009 IX R 7/08, BStBl 2010 II S. 34; R 21.5 Abs. 1 Sätze 1 und 2 EStR.