

Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau

Bezugsgrößen für die Baukostenobergrenze des § 7b EStG

Unsere Autoren:



Stephan Blum, M.Sc.,
Dipl.-Finanzwirt (FH),
BW (VWA), Zertifizierter
Immobiliengutachter
DIAZert (LS) - DIN EN
ISO/IEC 17024,
www.leonemi.de



Friedhelm Bollinger,
M.Sc., Dipl.-Informations-
wissenschaftler, Zertifizierter
Immobiliengutachter
DIAZert (LS) - DIN EN
ISO/IEC 17024,
www.socius-primus.de

Die Regelungen des § 7b Abs 2 S. 2 EStG wurden oft dafür kritisiert, dass sie zu niedrig seien und die Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau daher nur für einfachste Neubauten in Anspruch genommen werden könne. Mit diesem Beitrag soll gezeigt werden, dass diese Kritik tatsächlich unzutreffend ist und die AfA nach § 7b EStG bei richtiger Wahl der Bezugsgröße sogar für Luxuswohnungen in Anspruch genommen werden kann.

1. Baukostenobergrenze des § 7b Abs. 2 S. 2 EStG

Dieser Beitrag befasst sich ausschließlich mit der Baukostenobergrenze des § 7b Abs. 2 S. 2 EStG und nicht mit den sonstigen Fördervoraussetzungen oder der Höhe der Abschreibung.

Die Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die Baukostenobergrenze des § 7 Abs. 2 S. 2 EStG nicht überschritten wird. Deren Höhe hängt von dem Jahr ab, in welchem Zeitraum der Bauantrag gestellt bzw. die Bauanzeige getätigt wurde:

- 01.09.2018 bis 31.12.2021: 3.000 € je m² Wohnfläche (§ 7b Abs. 2 S. 2 Nr. 1 EStG)
- 01.01.2023 bis 30.09.2029: 5.200 € je m² Wohnfläche (§ 7b Abs. 2 S. 2 Nr. 2 EStG)

Somit war 2022 ein „7b-freies“ Jahr, d.h. bei Bauantragstellung zwischen 01.01.2022 und 31.12.2022 war überhaupt keine Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau möglich.

Zunächst erscheint insbesondere die Grenze von 3.000 €/m² Wohnfläche recht niedrig – obgleich auch hier festzustellen ist, dass gerade in teureren

Lagen der Bodenwertanteil relativ hoch sein kann. Was bei der Kaufpreisaufteilung normalerweise nicht gern gesehen ist, kann sich beim § 7b als vorteilhaft erweisen, da ein hoher Bodenwertanteil zugleich einen entsprechend niedrigeren Gebäudewertanteil mit sich bringt. Dies kann wiederum helfen, die Baukostenobergrenze nicht zu reißen.

Deutlich verbessert hat sich die Situation nochmals für den Zeitraum ab 01.01.2023 mit einer auf 5.200 €/m² Wohnfläche erhöhten Baukostenobergrenze.

Vor allem wird jedoch häufig übersehen, dass die Baukostenobergrenze keineswegs auf die Wohnfläche im Sinne der WoFIV rekurriert, sondern die Bezugsgröße wesentlich weiter gefasst ist.

2. Bezugsgröße für die Baukostenobergrenze

Der Gesetzeswortlaut des § 7b Abs. 2 S. 2 Nrn. 1 und 2 EStG nennt als Bezugsgröße zunächst zwar den „Quadratmeter Wohnfläche“. Da im Gesetzestext keine abweichende Berechnungsgrundlage angegeben ist, deutet dies zunächst darauf hin, dass tatsächlich die Wohnfläche im Sinne der WoFIV gemeint ist.

Das zugehörige BMF-Schreiben vom 07.07.2020, IV C 3 - S 2197/19/10009 :008 (geändert durch BMF-Schreiben vom 21.09.2021 und vom 29.05.2024), geht jedoch nicht nur von einem deutlich erweiterten Wohnflächenbegriff aus, sondern lässt sogar die Bruttogrundfläche als Bezugsgröße zu, was zu einer nochmals höheren Fläche in Quadratmetern führt.

2.1. Kaufpreisaufteilung mit der BMF-Arbeitshilfe

Bevor die Baukostenobergrenze geprüft werden kann, ist zunächst eine Kaufpreisaufteilung durchzuführen, um den Bodenwertanteil von den gesamten Anschaffungskosten abzuziehen.

Tz. 48 des BMF-Schreibens verweist zu diesem Zweck auf die BMF-Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung. Daraus dürfte u.E. jedoch nicht abzuleiten sein, dass für die Kaufpreisaufteilung zwingend die BMF-Arbeitshilfe angewendet werden muss, sondern es sollten hier dieselben Grundsätze gelten wie für die „normale“ Kaufpreisaufteilung außerhalb des § 7b EStG, d.h. dass beispielsweise eine Aufteilung bereits im Kaufvertrag auch für die Ermittlung der Baukostenobergrenze des § 7b EStG anerkannt werden sollte (vgl. hierzu BFH-Urteil vom 16.09.2015, IX R 12/14, BStBl 2016 II S. 397)

Aus Tz. 48 des BMF-Schreibens ergibt sich auch, dass für die Bestimmung der Baukostenobergrenze die Anschaffungskosten zuzüglich der Anschaffungsnebenkosten heranzuziehen sind. Dies erscheint zwar selbstverständlich, wird aber in der Praxis nicht immer beachtet.

2.2 Wohnflächenbegriff des BMF-Schreibens

Nach Tz. 51 des BMF-Schreibens können auch solche Flächen in die Wohnfläche gem. § 7b Abs. 2 S. 2 EStG einbezogen werden, die nach der WoFIV grundsätzlich nicht zur Wohn- bzw. Mietfläche zählen, die aber gerade bei Mehrfamilienhäusern einen nicht unerheblichen Anteil an der gesamten Gebäudelfläche ausmachen. Dabei geht das BMF-Schreiben ausdrücklich über die WoFIV hinaus. Nach Tz. 51 können „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“ in die Wohnfläche einbezogen werden.

Dass die Einbeziehung der in Tz. 51 aufgezählten Nebenräume schnell zu einer Erhöhung der für die Baukostenobergrenze maßgeblichen Wohnfläche um den Faktor 1,5 und mehr führen kann, liegt auf der Hand.

2.3. Bruttogrundfläche als Bezugsgröße

Einen noch umfangreicheren Flächenbegriff, der völlig von der Wohnfläche entkoppelt ist, führt Tz. 52 des BMF-Schreibens ein: die Bruttogrundfläche (BGF).

Auch die Checkliste zu § 7b EStG, die als PDF-Datei zusammen mit dem BMF-Schreiben von der Website des BMF

heruntergeladen werden kann, weist ausdrücklich auf die BGF als alternative Bezugsgröße hin.*

Die kurze Definition der BGF in Tz. 52 zeigt bereits, dass die BGF begrifflich erheblich größer sein muss als die Wohnfläche, da sie sich als die „Gesamtfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks“ darstellt.

2.3.1. Ermittlung der Bruttogrundfläche

Die BGF wird in der DIN-Norm 277 definiert. Eine ausführliche Erläuterung, wie sich die BGF berechnet, findet sich in den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV, den ImmoWertA. Die ImmoWertA zu Anlage 4 ImmoWertV enthält eine Grafik zur Veranschaulichung der Bruttogrundfläche, das sog. „BGF-Haus“*. Die drei Bereiche a, b und c sind jeweils farblich hervorgehoben. Was diese einzelnen Bereiche bedeuten, ergibt sich ebenfalls aus Anlage 4 Nr. I. 1 Abs. 1 ImmoWertV:

- a) Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- b) Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- c) Bereich c: nicht überdeckt

Im Rahmen dieses Beitrags kann nicht umfassend auf die Herleitung der BGF eingegangen werden, sondern insoweit wird auf die ImmoWertA verwiesen.

Wichtig ist, dass die Bereiche a und b voll zur BGF zählen, wohingegen der Bereich c gar nicht zur BGF rechnet. Letzteres bedeutet einen kleinen Nachteil gegenüber der Wohnfläche, in die auch die Flächen von nicht überdachten Terrassen und Balkonen teilweise einbezogen werden können; insgesamt ist die BGF jedoch weit umfassender als die Wohnfläche.

Auch die Berücksichtigung von – zugänglichen – Dachgeschossen ist bei der BGF umfassender als bei der Wohnfläche, da auch hier (wie bei den Bereichen a, b und c) das „Alles-oder-Nichts-Prinzip“ gilt: Die Grundfläche von Dachgeschossen zählt voll zu BGF, sobald die Firsthöhe größer als 1,25 Meter ist.*

2.3.2 Umrechnungsfaktoren Wohn-/Nutzfläche zu Bruttogrundfläche

Die Berechnung der Bruttogrundfläche ist relativ einfach, da sie im Wesentlichen das Produkt aus Länge und Breite des Gebäudes, multipliziert mit der Anzahl der Geschosse (grundsätzlich einschließlich Keller- und Dachgeschoss) ist.

Tz. 52 des BMF-Schreibens verlangt auch ausdrücklich, dass „die entsprechenden Angaben (...) anhand der Bauunterlagen nachgewiesen werden können.“ Es genügt also nicht, die BGF

nur mittels Umrechnungsfaktoren aus der Fachliteratur aus der Wohnfläche abzuleiten. Lediglich zur Verdeutlichung des typischen Verhältnisses von Wohnfläche zu BGF wird nachfolgend die Tabelle der Umrechnungsfaktoren des Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) in Stuttgart wiedergegeben. Die Tabelle mit den Umrechnungsfaktoren ist auch in der Anleitung zur BMF-Arbeitshilfe, die zusammen mit dem eigentlichen Excel-Tool von der Website des BMF heruntergeladen werden kann, abgedruckt*:

Typ NHK 2010	Grundstücksart	BGF/Nfl
4.1.-4.3	Mietwohngrundstücke (Mehrfamilienhäuser) / Wohnungseigentum	1,9
5.1	gemischt genutzte Grundstücke, Wohnhäuser mit Mischnutzung (25 % bis 75 % Wohnen)	2,0
5.2, 5.3	Geschäftsgrundstücke, Geschäftshäuser	1,5
6.1, 6.2	Geschäftsgrundstücke, Bürogebäude	1,5

Insbesondere bei den Eigentumswohnungen in der ersten Zeile der Tabelle, die gleichzeitig der Hauptanwendungsfall des § 7b EStG sind, ergibt sich mit einem Faktor von 1,9 (BGF ÷ Wfl) nahezu eine Verdopplung der Quadratmeterzahl gegenüber der Wohnfläche nach WoFIV (auch wenn es nach Tz. 52 des BMF-Schreibens nicht ausreicht, nur auf solche Umrechnungsfaktoren zu rekurren, sind diese doch so bewährt, dass sie ein realistisches Bild vom Verhältnis der BGF zur Wohnfläche vermitteln).

3. Beispiel zur Baukostenobergrenze nach der erweiterten Wohnfläche des BMF-Schreibens und der BGF

Im Folgenden wird an einem Beispiel aufgezeigt, wie sich die Anschaffungskosten für eine Eigentumswohnung je nach Bezugsgröße ändert. Dabei werden die folgenden Bezugsgrößen miteinander verglichen:

- Berechnung über die reine Wohnfläche nach WoFIV
- Berechnung über die Wohnfläche inkl. Nebenräumen und Garage
- Berechnung über die Bruttogrundfläche (BGF)

Die betrachtete Eigentumswohnung liegt im 1. OG eines Mehrfamilienhauses mit 6 Einheiten. Das Kellergeschoss wird neben der Haustechnik, wie Wärmepumpe mit Pufferspeicher, Wasseraufbereitung und Belüftungsanlage, für einen Gemeinschaftsfahrradkeller, eine Gemeinschaftswaschküche und einen Kellerraum für jede Wohneinheit genutzt. Im Dachgeschoss befindet sich ein Gemeinschaftstrockenraum. Zu jeder Wohneinheit gehört eine Garage. Die entsprechenden aus den Bauzeichnungen und Mietverträgen sowie Teilungserklärungen ermittelten Flächen sind nachstehend aufgeführt.

Beispieldaten

Wohnfläche Gesamtgebäude nach WoFIV	550 m ²
Wohnfläche nach WoFIV	110 m ²
Wohnfläche Gesamtgebäude nach BMF-Schreiben	910 m ²
Wohnfläche betrachtete Wohnung nach BMF-Schreiben	175 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	1226 m ²
BGF-Anteil betrachtete Wohnung	245 m ²

Die tatsächlichen Flächenverhältnisse führen hier zu den Faktoren 1,655 (Wohnfläche nach WoFIV zu Wohnfläche nach BMF-Schreiben) bzw. 2,229 (Wohnfläche nach WoFIV zu BGF) – zunächst bezogen auf das Gesamtgebäude.

Durch gleichmäßige Umlegung der Garagen (zu jeder Wohnung gehört eine Garage) ergibt sich ein Verhältnis von Wfl. (WoFIV) zu Wfl. (BMF) von 1,589. Aus der nachfolgenden Berechnung sind die Anschaffungskosten je m² der Bezugsgröße ersichtlich.

Selbst die Baukostenobergrenze von 3.000 €/m² wird in diesem Beispiel bei weitem noch nicht erreicht, wenn die erweiterte Wohnfläche nach Tz. 51 des -Schreibens – und erst recht die BGF – zugrundegelegt wird. Mit der ab 01.01.2023 gültigen Obergrenze von 5.200 €/m² ist die Sonderabschreibung selbst für Luxuswohnungen noch möglich, wenn als Bezugsgröße die BGF zugrunde gelegt wird.

Baukostenobergrenze § 7b EStG

Anschaffungskosten ETW inkl. Anschaffungsnebenkosten	480.000,00 €
Miteigentumsanteil am Grund und Boden	120 m ²
Bodenrichtwert	850 €/m ²
Bodenwertanteil	-102.000,00 €
Anschaffungskosten Gebäudeanteil	378.000,00 €

Anschaffungskosten je m ² reine Wohnfläche (378.000,00 €/110 m ²)	3.436,36 €
Anschaffungskosten je m ² Wohnfläche: nach BMF (378.000,00 €/175 m ²)	2.162,47 €
Anschaffungskosten je m ² BGF nach BMF (378.000,00 €/245 m ²)	1.541,60 €

Seminar des Autors



Kaufpreisaufteilung bei Immobilien, erhöhte AfA gem. § 7 Abs. 4 S. 2 EStG bei verkürzter Restnutzungsdauer

Online-Seminar,
Termine: 07.11.24 und 21.11.24,
jeweils 14:00 bis 18:00 Uhr
Referenten: Wolfgang Weiss, StB, Dipl.-FW (FH),
Dipl.-Sachverständiger (DIA) und
Stephan Blum, M.Sc., Dipl.-FW (FH)

Zur Anmeldung:
www.lswb-akademie.bayern/kaufpreisaufteilung

*Ergänzende bzw. großformatige Abbildungen finden Sie in der Online-Aufbereitung des Beitrages unter www.lswb-aktuell.bayern/sonderabschreibung

