

Neubau & Sonder-AfA (§ 7b EStG)

Prüfen Sie diese Punkte, bevor Sie eine Neubauwohnung als Kapitalanlage kaufen. Die Checkliste fasst die Voraussetzungen der degressiven AfA (§ 7 Abs. 5a EStG) und der Sonder-AfA (§ 7b EStG) nach Gesetz und BMF-Schreiben vom 21.05.2025 zusammen.

1. Förderfähigkeit des Objekts

- ☐ Bauantrag oder Bauanzeige nach dem 31.12.2022 und vor dem 01.10.2029 (Sonder-AfA § 7b).
- ☐ Gebäude erfüllt „Effizienzhaus 40“ mit Nachhaltigkeits-Klasse – nachgewiesen durch das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG).
- ☐ Es entsteht eine neue, bisher nicht vorhandene Wohnung.
- ☐ Kauf vom Bauträger: Erwerb spätestens bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung.

2. Kostengrenzen richtig berechnen

- ☐ Baukostenobergrenze: Anschaffungs- oder Herstellungskosten höchstens 5.200 Euro je m² – sonst entfällt die Sonder-AfA vollständig.
- ☐ Flächenbezug laut BMF: Nutzfläche des Gebäudes inkl. Keller-, Abstell- und Fahrradräumen – alternativ Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277. Nicht einfach die Wohnfläche aus dem Exposé.
- ☐ Bemessungsgrundlage höchstens 4.000 Euro je m² Nutzfläche der Wohnung inkl. anteiliger Nebenräume.
- ☐ Kaufpreis nachvollziehbar auf Gebäude und Grund und Boden aufteilen (z. B. mit der Arbeitshilfe des BMF).

3. Abschreibungen kombinieren

- ☐ Degressive AfA: 5 % vom jeweiligen Restwert, wenn der Baubeginn nach dem 30.09.2023 und vor dem 01.10.2029 liegt (beim Kauf: Kaufvertrag in diesem Zeitraum).
- ☐ Sonder-AfA zusätzlich: bis zu 5 % der Bemessungsgrundlage im Jahr der Anschaffung und den drei Folgejahren.
- ☐ Wechsel von der degressiven zur linearen AfA ist später möglich – vorher steuerlich durchrechnen lassen.

4. Vermietung und Haltedauer

- ☐ Wohnung im Anschaffungsjahr und in den folgenden neun Jahren entgeltlich zu Wohnzwecken vermieten.
- ☐ Keine Ferienwohnung: Vorübergehende Beherbergung ist keine Vermietung zu Wohnzwecken.
- ☐ Verkauf oder Selbstnutzung innerhalb dieser zehn Jahre kann die Sonder-AfA rückwirkend kosten.
- ☐ Nachträgliche Kosten, die die 5.200 Euro je m² innerhalb von drei Jahren überschreiten, führen ebenfalls zur Rückgängigmachung.

Neubau & Sonder-AfA (§ 7b EStG)

5. Unterlagen vom Bauträger anfordern

- ☐ QNG-Zertifikat bzw. Stand des Zertifizierungsverfahrens.
- ☐ Datum von Bauantrag/Bauanzeige und Baubeginnsanzeige.
- ☐ Flächenberechnung (Wohn-, Nutzfläche, BGF) und Kostenaufstellung.
- ☐ Zahlungsplan nach Baufortschritt (MaBV) und voraussichtlicher Fertigstellungstermin.

6. Wirtschaftlichkeit

- ☐ Realistische Neubaumiete angesetzt? Neubauten sind von der Mietpreisbremse ausgenommen, der Markt bestimmt die Miete trotzdem.
- ☐ Finanzierung trägt sich auch ohne die Steuererstattung der ersten Monate.
- ☐ Rendite nach Steuern, Kosten und Finanzierung durchgerechnet – nicht nur die Steuerersparnis.

Wir rechnen Ihr Objekt durch – kostenlos und unverbindlich

Abschreibung, Sonder-AfA, Finanzierung und Mietrendite: Neo Capital prüft Ihr Neubau-Vorhaben unabhängig.
Termin unter +49 30 91733522 oder www.neo-capital.de/kontakt/.