



Sonderabschreibung: Neuer Ersatzbau = Neubau?

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat Ende Oktober 2025 ein bereits seit längerer Zeit erwartetes Urteil vom 12.8.2025 zur Sonderabschreibungsmöglichkeit von Mietwohnungsneubau veröffentlicht.

Im Klageverfahren ging es um einen ersten Förderzeitraum, für den die Wohnungsherstellung durch Bauantrag oder Bauanzeige nach dem 31.8.2018, aber vor dem 1.1.2022 begann. Aktuell gibt es einen zweiten Förderzeitraum für Bauanträge oder Bauanzeigen über Wohnungsherstellungen, die nach dem 31.12.2022, aber vor dem 1.10.2029 begannen.

Die Kläger hatten im ersten Förderzeitraum ein vermietetes, nutzbares Einfamilienhaus nach Kündigung und Auszug der Mieter abgerissen, weil eine behördliche Aufforderung zur Sanierung der Abwasserrohre erfolgt war. Auf dem Grundstück wurde ebenfalls wieder ein Einfamilienhaus errichtet, über welches auch ein Mietvertrag mit Mietern abgeschlossen wurde. Das Finanzamt wollte die von den Klägern geltend gemachte Sonderabschreibung nicht als Werbungskosten anerkennen, da es sich zwar um einen Neubau handelte, aber kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen worden sei. Abriss und Neubau erfolgten innerhalb eines Zeitraumes von ca. 1,5 Jahren.

Weder die Gesetzesbegründung noch die Finanzverwaltung äußerten sich im Vorfeld bzw. im Nachgang des Gesetzgebungsverfahrens dazu, ob die Formulierung „neue, bisher nicht vorhandene Wohnung hergestellt“ so zu verstehen sei, dass ein neuer Ersatzbau, der keinen zusätzlichen Wohnraum schaffe, auch nicht förderfähig sei oder ob eine Rückschau auf das abgerissene Gebäude relevant sei, womöglich durch einen Wohnflächenvergleich und Gebäudeart vor und nach dem Abriss.

Sowohl das erstinstanzliche Finanzgericht Köln als auch der BFH haben die Fördervoraussetzungen für die Sonderabschreibung als nicht gegeben angesehen.

Der BFH stellte in seiner Entscheidung im Wesentlichen darauf ab, dass ein Ersetzen vorhandener Wohnungen durch einen gleichartigen Neubau keine „neue, bisher nicht vorhandene Wohnung“ darstelle. Dies könne allerdings anders sein, wenn der Abriss und der Neubau einer Wohnung nicht im zeitlichen Zusammenhang stehen wie im zu entscheidenden Fall.

Sinn und Zweck der Norm und der Förderung sei es, eine Vermehrung von Wohnraum zu erreichen und diesen nicht lediglich zu ersetzen. Mit der Förderung durch die Sonderabschreibung sollte der Wohnungsknappheit entgegengewirkt werden.

Im aktuellen zweiten Förderzeitraum, über den im Urteil nicht zu entscheiden war, heißt es nur noch „neue“ Wohnung mit den Kriterien des „Effizienzhaus 40“ mit Nachhaltigkeitsfaktor.

Der BFH hat in seiner Entscheidung allerdings bereits anklingen lassen, dass auch hier die gleichen Parameter gelten könnten.

Insoweit dürfte, wenn weder die Finanzverwaltung noch der Gesetzgeber klärend eingreifen, mit einer Vielzahl an Klageverfahren zu rechnen sein.

Betroffene Steuerpflichtige sollten sich umgehend steuerlich beraten lassen, wenn das zuständige Finanzamt die Sonderabschreibung nicht anerkannt hat.