



Sonderabschreibung nach § 7b EStG auch bei Wiederherstellung einer vermietbaren Wohnung möglich

Wird langjährig zusammengeführter Wohnraum wieder in selbstständige Wohneinheiten aufgeteilt, kann dies steuerlich als Schaffung einer neuen Wohnung gelten, entschied das Finanzgericht Düsseldorf.

Die Kläger hatten zwei ursprünglich selbstständige Doppelhaushälften im Jahr 2001 zu einer großen Wohneinheit verbunden. Erst 2021 wurden die Häuser wieder getrennt; eine Haushälfte wurde anschließend vermietet. Das Finanzamt versagte die Sonderabschreibung nach § 7b EStG, da die Wohnung bereits vor der Zusammenlegung existiert habe.

Das Finanzgericht Düsseldorf sah dies anders und gab der Klage teilweise statt (Az. 12 K 823/26 E).

Die geltend gemachte Sonderabschreibung nach § 7b EStG wurde dem Grunde nach anerkannt; weitergehende Änderungen für die Jahre 2021 und 2022 scheiterten jedoch an verfahrensrechtlichen Vorschriften. Maßgeblich sei der unmittelbar vor den Baumaßnahmen bestehende Zustand. Da die Verbindung mehr als 20 Jahre bestanden habe, sei dieser Zustand verfestigt gewesen. Durch die Trennung sei der Wohnungsbestand von einer auf zwei Wohnungen erhöht worden. Damit sei zusätzlicher Wohnraum geschaffen worden, was dem Förderzweck des § 7b EStG entspreche.

Hinweis:

Die Sonderabschreibung setzt unter anderem voraus, dass der Bauantrag in den gesetzlichen Förderzeiträumen gestellt wurde, bestimmte Baukostenobergrenzen eingehalten werden und die Wohnung zehn Jahre lang vermietet wird.

Der Fall zeigt außerdem: Die Sonderabschreibung muss geltend gemacht werden, solange die Steuerbescheide noch änderbar sind.