Downloaded from Blogs on 30.10.2026 11:15h

By PwC Deutschland | 13. März 2025

Keine steuerliche Förderung nach der Wohnraumoffensive für Ersatzneubauten

Ein vermietetes Wohngebäude abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen, wird nicht durch die sog. Wohnraumoffensive steuerlich gefördert. Dies hat das Finanzgericht Köln in einem aktuellen Urteil entschieden.

Downloaded from Blogs on 30.10.2026 11:15h

Hintergrund

Mit dem Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus vom 4. August 2019 (BGBl. 2019 Teil I Nr. 29 Art. 1) wurde u.a. eine steuerliche Förderung in § 7b des Einkommensteuergesetzes (EStG) eingeführt. Die Regelung ermöglicht für vier Jahre eine sog. Sonderabschreibung in Höhe von 5 % der Baukosten, wenn durch Baumaßnahmen auf Grund eines nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 oder nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 1. Oktober 2029 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige neue, bisher nicht vorhandene Wohnungen hergestellt werden und diese im Anschluss für mindestens 10 Jahre vermietet werden. Diese Sonderabschreibung kann zusätzlich zur regulären Abschreibung nach § 7 Abs. 4 EStG steuermindernd berücksichtigt werden.

Sachverhalt

Die Kläger waren Eigentümer eines vermieteten Einfamilienhauses und entschieden sich gegen die aus ihrer Sicht unwirtschaftliche Sanierung des Gebäudes auf einen zukunftsfähigen Standard. Stattdessen ließen sie das alte Gebäude abreißen und errichteten auf demselben Grundstück ein neues Einfamilienhaus. Den Ende 2020 fertiggestellten Neubau wollten sie wieder als Wohnraum vermieten.

Das Finanzamt versagte die steuerliche Förderung für Mietwohnungsneubau (sog.Sonderabschreibung) gemäß der Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Gemeinden aus dem Jahr 2019. Hiergegen zogen die Kläger vor das Finanzgericht Köln.

Richterliche Entscheidung

Die Klage hatte keinen Erfolg. Das Finanzgericht Köln hob hervor, dass die Kläger durch die Baumaßnahme keinen zusätzlichen Wohnraum geschaffen hätten.

Die Wohnraumoffensive ziele darauf ab, dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen durch die Förderung von Neu- und Umbaumaßnahmen entgegenzuwirken. Voraussetzung für die Förderung sei deshalb, dass nach einer solchen Maßnahme insgesamt mehr Wohnraum zur Verfügung stehe als zuvor. Bestehenden nutzbaren Wohnraum durch Neubauten zu ersetzen erhöhe nicht das Wohnangebot.

Der von den Klägern angeführte bessere Ausbau- und Energiestandard ändere nichts an dieser Beurteilung. Unerheblich sei zudem, dass der Gesetzgeber für spätere Veranlagungszeiträume eine zusätzliche Förderung für energetische Neubauten geschaffen habe. Denn diese Förderung sei im Streitjahr noch nicht anwendbar. Das Vorgehen der Kläger sei eher mit einer Sanierung vergleichbar. Sanierungen seien jedoch nicht vom Förderzweck der Wohnraumoffensive umfasst.

Die Entscheidung ist noch nicht rechtskräftig. Die Kläger haben die vom Finanzgericht zugelassene Revision eingelegt, die unter dem Aktenzeichen IX R 24/24 beim Bundesfinanzhof in München geführt wird.

Fundstelle

Finanzgericht Köln, Urteil vom 12. September 2024 (1 K 2206/21); die Revision ist beim BFH unter dem Az.:

Downloaded from Blogs on 30.10.2026 11:15h

IX R 24/24 anhängig, vgl. die Pressemitteilung vom 27. Januar 2025.

Schlagwörter

Einkommensteuerrecht, Sonderabschreibung, Wohnimmobilien