Downloaded from Blogs on 23.11.2026 03:37

By PwC Deutschland | 27 October 2025

Keine Sonderabschreibung bei Abriss und Neubau eines Einfamilienhauses

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit einem aktuellen Urteil entschieden, dass die Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau nach § 7b des Einkommensteuergesetzes (EStG) nicht zu gewähren ist, wenn ein Einfamilienhaus abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wird. Die Steuerförderung setzt vielmehr voraus, dass durch die Baumaßnahme bisher nicht vorhandene Wohnungen geschaffen werden. Dies erfordert eine Vermehrung des vorhandenen Wohnungsbestands.

Downloaded from Blogs on 23.11.2026 03:37

Sachverhalt

Der Klägerin gehörte ein vermietetes Einfamilienhaus. Nachdem sie sich zum Abriss des sanierungsbedürftigen, aber noch funktionsfähigen Hauses entschlossen hatte, stellte sie im Jahr 2019 einen Bauantrag für ein neues Einfamilienhaus. Im Juni 2020 ließ sie das alte Haus abreißen. Ab Juli 2020 wurde der Neubau errichtet, den die Klägerin ebenfalls vermietete.

Das Finanzamt berücksichtigte die reguläre Abschreibung, lehnte jedoch die beantragte Sonderabschreibung nach § 7b EStG ab. Die Klage blieb erfolglos.

Entscheidung des BFH

Die Revision wies der BFH zurück und bestätigte die Sichtweise der Vorinstanz.

Der Zweck der Sonderabschreibung nach § 7b EStG liege darin, Anreize für die zeitnahe Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu bieten und damit die Wohnraumknappheit zu bekämpfen. Dies folge aus der Entstehungsgeschichte des Gesetzes, das Teil der sogenannten Wohnraumoffensive der damaligen Bundesregierung war.

Der Abriss und anschließende Neubau einer Immobilie ohne Schaffung eines zusätzlichen Bestands an Wohnungen erfülle dieses Ziel nicht. Anderes könne nur gelten, wenn der Neubau in keinem zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem vorherigen Abriss stehe.

Im Streitfall lag ein solcher Ausnahmefall nicht vor. Denn die Klägerin hatte von Anfang an geplant, das abgerissene Einfamilienhaus durch ein neues zu ersetzen, und die Bauarbeiten folgten zeitlich unmittelbar aufeinander.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 12. August 2025 (**IX R 24/24**), veröffentlicht am 23. Oktober 2025, vgl. die **Pressemitteilung** 068/25.

Keywords

Einkommensteuerrecht, Mietwohnungsbau, Sonderabschreibung