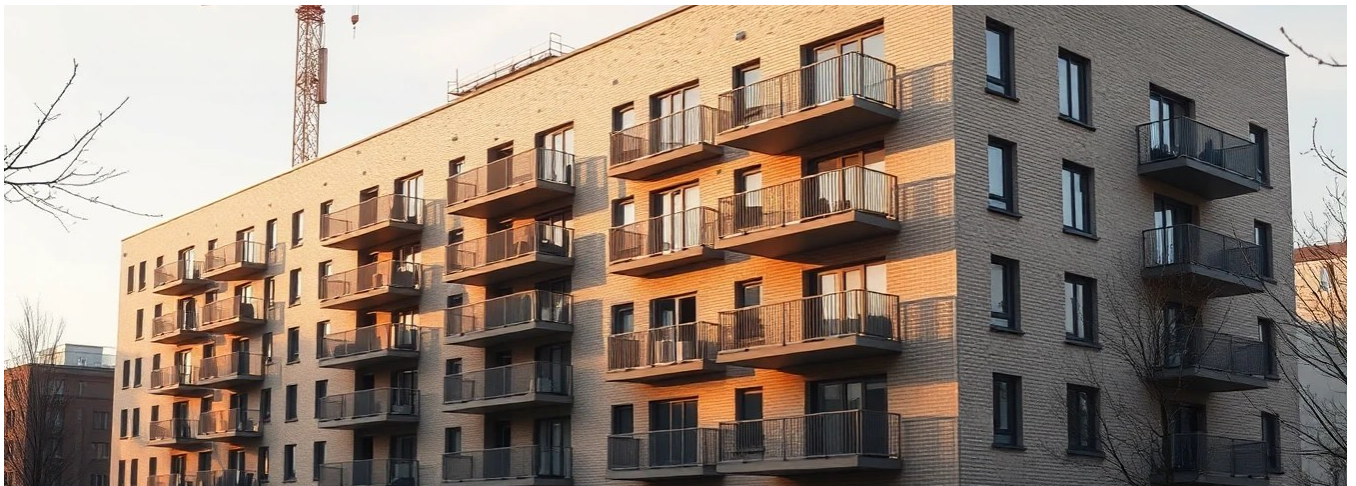


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Mietwohnungsneubau mit Sonderabschreibung rechnen: Baukostenobergrenze und Bemessungsgrenze auseinanderhalten

Warum kann eine kleine Kostenüberschreitung die Prüfung nach § 7b EStG grundlegend verändern?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Neubauangebot für eine Mietwohnung rechnet mit Sonderabschreibungen nach § 7b EStG. Bevor dieser Vorteil Teil deiner Finanzierung wird, musst du zwei verschiedene Grenzen auseinanderhalten: die Kostenobergrenze als Voraussetzung und die begrenzte Bemessungsgrundlage für die Berechnung.

Den tatsächlichen Förderfall zuordnen

§ 7b enthält mehrere Voraussetzungen. Für die hier betrachtete neuere Bauantragsgruppe geht es um nach dem 31.12.2022 und vor dem 01.10.2029 gestellte Bauanträge beziehungsweise entsprechende Bauanzeigen. Die Norm verlangt unter anderem neue Wohnungen, die genannte Effizienzhaus-40-Nachhaltigkeitsklasse mit QNG-Nachweis sowie die vorgeschriebene entgeltliche Wohnnutzung im maßgeblichen Zeitraum. Vorübergehende Beherbergung zählt insoweit nicht als Wohnzweck. [\[NEUBAU\]](#)

Das ist keine vollständige Förderzusage für einen konkreten Neubau. Lass Zeitpunkte, Erwerbsfall, Flächen, Kosten und sämtliche weiteren Bedingungen fachlich zuordnen. Das bloße Wort „Neubau“ im Inserat ersetzt diese Prüfung nicht.

Zwei Grenzen im fiktiven Fall

Für diese neuere Gruppe nennt die Norm eine Kostenobergrenze von 5.200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Die Bemessungsgrundlage ist dagegen auf 4.000 Euro je Quadratmeter begrenzt. Die Sonderabschreibung beträgt unter den gesetzlichen Voraussetzungen bis zu jährlich fünf Prozent im Anschaffungs-/Herstellungsjahr und den folgenden drei Jahren. [\[NEUBAU\]](#)

Wir unterstellen 80 Quadratmeter und bereits fachlich richtig abgegrenzte relevante Kosten von 400.000 Euro. Das sind 5.000 Euro je Quadratmeter. Trotz Unterschreitung der Kostenobergrenze beträgt die hier begrenzte Bemessungsgrundlage nur 320.000 Euro: 80 mal 4.000. Fünf Prozent davon ergeben höchstens 16.000 Euro Sonderabschreibung pro genanntem Jahr, unter der Annahme sämtlicher übriger Voraussetzungen. Das sind keine 16.000 Euro ausgezahlte Förderung.

Die Überschreitung nicht nur oben abschneiden

Steigen die im Fall maßgeblichen Kosten auf 420.000 Euro, ergeben sich 5.250 Euro je Quadratmeter. Das überschreitet die Kostenobergrenze. Es reicht dann nicht, lediglich den über 5.200 Euro liegenden Teil aus der Bemessungsgrundlage zu entfernen und unverändert weiterzurechnen. Die Anspruchsvoraussetzung selbst muss neu geprüft werden.

Auch spätere Kosten und Veränderungen der Nutzung gehören in die Beratung. § 7b Absatz 4 enthält Rückgängigmachungstatbestände. [\[NEUBAU\]](#) Der Finanzierungsplan darf einen erwarteten Steuereffekt nicht dauerhaft wie einen voraussetzungslosen Zuschuss fortschreiben.

Die Verkaufsrechnung nachvollziehbar machen

Bitte um eine belegte Kosten-/Flächenberechnung, den tatsächlichen Nachweisstand und eine persönliche steuerliche Vergleichsrechnung. Erst deren Ergebnis und zeitliche Wirkung können in den Geldplan aufgenommen werden. Bis dahin sind die Grenzen ein konkreter Prüfauftrag und keine bestätigte zusätzliche Eigenmittelquelle.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Bauantrag oder Bauanzeige

Trag das Datum von Bauantrag oder Bauanzeige laut Unterlagen des Anbieters ein.

02 / Wohnfläche

Trag die Wohnfläche in Quadratmetern laut belegter Flächenberechnung ein.

03 / Maßgebliche Kosten

Trag die fachlich abgegrenzten Anschaffungs- oder Herstellungskosten ein und wer sie abgegrenzt hat.

04 / Kosten je Quadratmeter

Teile die maßgeblichen Kosten durch die Wohnfläche und trag das Ergebnis ein.

05 / Nachweise zum Gebäudestandard

Notiere, welche Nachweise zu Effizienz und Nachhaltigkeit vorliegen und welche noch fehlen.

06 / Geplante Nutzung

Trag ein, ob die Wohnung dauerhaft entgeltlich zum Wohnen vermietet werden soll und ab wann.

07 / Abschreibung im Angebot

Trag ein, mit welchem Betrag pro Jahr das Verkaufsangebot rechnet und auf welcher Basis.

08 / Nächster Schritt

Notiere, wann du Kosten- und Flächenberechnung und eine Vergleichsrechnung mit deiner Steuerberatung besprichst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[NEUBAU] § 7b EStG

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P06-0097-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.