

Hohe Abschreibung — prüfen, bevor Sie unterschreiben

Die Fragen, die Nachweise und die Grenzen. Zum Mitnehmen ins Gespräch. Stand 08/2026

Eine hohe Abschreibung ist legal und gewollt — sie muss nur halten, was sie verspricht. Entscheidend ist ein einziger Punkt: Liegt der unabhängige Nachweis **vor** dem Kaufvertrag vor, oder erst danach? Diese Fassung ist der Fragenkatalog zum Ausfüllen: 12 Fragen, ein Kästchen für die Antwort, eine Spalte für das Datum, an dem Sie das Dokument bekommen haben.

1 · Die vier Wege — bitte nicht verwechseln

Grundlage	Anwendungsfall	Wirkung	Nachweis	Grenze
§7i EStG	Sanierung am Denkmal	9 % über 8 Jahre, dann 7 % über 4 Jahre auf den Sanierungsanteil	Bescheinigung der Denkmalbehörde nach §7i Abs. 2	nur der bescheinigte Sanierungsanteil, nicht der Kaufpreis
§7b EStG	neu geschaffener Wohnraum, klimafreundlicher QNG-Neubau	5 % Sonderabschreibung in jedem der ersten vier Jahre, zusammen 20 % — zusätzlich zur laufenden Gebäude-AfA	QNG-Nachweis / Energiestandard und Bauantrag im Förderzeitraum	Bemessungsgrundlage gedeckelt auf 4.000 €/m ² ; über 5.200 €/m ² Baukosten entfällt die Förderung ganz
§7 Abs. 5a EStG	Wohngebäude mit Baubeginn im begünstigten Zeitraum	5 % degressiv vom jeweiligen Restbuchwert statt linearer AfA — in den ersten vier Jahren rund 18,5 %	Baubeginn im begünstigten Zeitraum, Nachweis über die Bauunterlagen	sinkt Jahr für Jahr; ab etwa Jahr 11 liegt sie unter der linearen AfA
§7 Abs. 4 Satz 2 EStG	bestehendes Gebäude	höhere lineare AfA über die verbleibende Nutzungsdauer	qualifiziertes Restnutzungsdauer-Gutachten	ohne Gutachten nicht belastbar

§7b und §7 Abs. 5a schliessen sich nicht aus. Beim QNG-Neubau greifen beide nebeneinander: die Sonderabschreibung auf die Bemessungsgrundlage, die degressive AfA auf den Restbuchwert. Erst zusammen ergeben sie die 38,5 % in 4 Jahren, mit denen dieser Weg beworben wird — die Sonder-AfA allein sind 20 %. Wer nur „5 % Sonder-AfA plus lineare AfA“ rechnet, kommt auf eine deutlich kleinere Zahl und wundert sich später über die Abweichung. Quelle: §7 Abs. 4 und Abs. 5a EStG, §7i EStG, §7b EStG (gesetze-im-internet.de), geprüft am 14.07.2026.

2 · Die Fallbeilwirkung bei §7b in Zahlen

Die Bemessungsgrundlage ist auf 4.000 €/m² gedeckelt, und oberhalb von 5.200 €/m² Baukosten entfällt die Förderung vollständig. Was das für eine 70-m²-Wohnung bedeutet, zeigt die Tabelle — Modellrechnung, 5 % Sonder-AfA im ersten Jahr:

Baukosten je m ²	Bemessungsgrundlage 70 m ²	Sonder-AfA 5 % im 1. Jahr	Ergebnis
3.800 €	266.000 € (voller Ansatz)	13.300 €	gefördert
4.600 €	280.000 € (Deckel 4.000 €/m ²)	14.000 €	gefördert, gedeckelt
5.300 €	—	0 €	Förderung entfällt vollständig

Der Sprung von 14.000 € auf 0 € liegt zwischen 5.200 und 5.300 €/m². Wer mit einer Sonder-AfA rechnet, muss die Baukosten je Quadratmeter kennen — nicht den Kaufpreis. Fragen Sie danach, bevor Sie eine Steuerwirkung in Ihre Kalkulation aufnehmen.

3 · Zwölf Fragen an den Anbieter — mit Datum, wann Sie das Dokument bekommen haben

Nr.	Position	Erhalten am	Beleg
1	Welcher Paragraph trägt die Abschreibung? §7i, §7b, §7 Abs. 5a oder §7 Abs. 4 Satz 2 — die Antwort muss eindeutig sein, und §7b und §7 Abs. 5a dürfen zusammen genannt werden		
2	Liegt die Bescheinigung der Denkmalbehörde vor? nur §7i; ohne sie ist die Denkmal-AfA nicht durchsetzbar		
3	Wie hoch ist der bescheinigte Sanierungsanteil? in Euro, nicht in Prozent vom Kaufpreis		
4	Liegt der QNG-Nachweis vor? nur §7b; Effizienzhaus 40 mit QNG-Siegel		
5	Wann wurde der Bauantrag gestellt? Förderzeitraum 2023 bis 30.09.2029		
6	Wie hoch sind die Baukosten je m²? entscheidet über Deckel und Fallbeil		
7	Liegt ein Restnutzungsdauer-Gutachten vor? nur Bestand; qualifiziert, nicht überschlägig		
8	Wer hat das Gutachten erstellt? unabhängig vom Verkäufer, mit Qualifikation		
9	Datum des Gutachtens gegenüber dem Kaufvertrag? vorher ist gut, nachher ist Ihr Risiko		
10	Wie ist der Kaufpreis auf Grund und Gebäude aufgeteilt? nur der Gebäudeanteil wird abgeschrieben		
11	Trägt sich das Objekt ohne den Steuervorteil? Miete, Lage, Bausubstanz — unabhängig von der AfA		
12	Was passiert, wenn eine Voraussetzung wegfällt? bei §7b fällt die Sonder-AfA rückwirkend für die gesamte Kalkulation		

4 · Die Unterlagen, die vor der Unterschrift auf dem Tisch liegen sollten

	Bescheinigung nach §7i Abs. 2 EStG bei Denkmalobjekten — von der zuständigen Denkmalbehörde, nicht vom Verkäufer
	QNG-Nachweis / Energiestandard bei Neubau nach §7b — Effizienzhaus 40 mit QNG-Siegel
	Restnutzungsdauer-Gutachten bei Bestand — qualifiziert und unabhängig
	Kaufpreisaufteilung mit Begründung Grund und Boden gegen Gebäude, nachvollziehbar hergeleitet
	Mietnachweis oder Mietgutachten die Vermietbarkeit trägt die Rechnung, nicht die AfA
	Teilungserklärung und Protokolle der letzten drei Jahre zeigt anstehende Sanierungen und Sonderumlagen
	Baubeschreibung und Kostenaufstellung Baukosten je m ² prüfbar machen
	Zehnjährige Vermietungspflicht schriftlich bei §7b Voraussetzung — mündliche Zusagen zählen nicht

5 · Was die Abschreibung in Euro bringt — und was sie nicht ist

Eine Sonderabschreibung verschiebt Steuerlast in die Zukunft, sie schenkt sie nicht. Was in den ersten Jahren mehr abgeschrieben wird, fehlt später im Restbuchwert. Der Vorteil liegt im Zinseffekt und darin, dass die Entlastung dann kommt, wenn die Finanzierung am teuersten ist. Modellrechnung für ein Objekt mit 280.000 € Bemessungsgrundlage,

Grenzsteuersatz 42 %:

Jahr	nur lineare AfA 3 %	Sonder-AfA §7b (5 %)	degressive AfA §7 Abs. 5a (5 % vom RBW)	Unterschied nach Steuer
1	8.400 €	14.000 €	14.000 €	+8.232 €
2	8.400 €	14.000 €	13.300 €	+7.938 €
3	8.400 €	14.000 €	12.635 €	+7.659 €
4	8.400 €	14.000 €	12.003 €	+7.393 €
Summe 1–4	33.600 €	56.000 €	51.938 €	+31.222 €
5 (Sonder-AfA ausgelaufen)	8.400 €	0 €	11.403 €	+1.261 €

Die 38,5 % der ersten vier Jahre sind eine Summe aus zwei Bausteinen: 4 × 5 % Sonder-AfA nach §7b (= 20 %) und rund 18,5 % degressive AfA nach §7 Abs. 5a EStG, die 5 % vom jeweiligen Restbuchwert abschreibt — nicht 3 % lineare AfA. Hier sind das 107.938 € von 280.000 € Bemessungsgrundlage. Ab Jahr 5 läuft nur die degressive AfA weiter; sie sinkt Jahr für Jahr und fällt ab etwa Jahr 11 unter die lineare AfA von 3 %. Der Vorteil ist damit ein Zeitvorteil, kein zusätzlicher Abzug. Die Zahlen sind gerundet und unterstellen, dass die Voraussetzungen über zehn Jahre erfüllt bleiben. Modellrechnung, keine Steuerberatung.

6 · Wenn eine Voraussetzung wegfällt

Bei §7b ist die zehnjährige Vermietung Bedingung. Wird die Wohnung vorher selbst genutzt oder verkauft, entfällt die Sonderabschreibung — und zwar rückwirkend für alle bereits genutzten Jahre. Das trifft nicht nur die Steuer: Die Kalkulation, mit der die Bank gerechnet hat, stimmt dann ebenfalls nicht mehr. Wer eine Sonderabschreibung einplant, sollte deshalb zwei Rechnungen haben — eine mit und eine ohne. Trägt sich das Objekt nur mit, ist es kein Objekt, sondern ein Steuermodell.

7 · Ein Angebot in fünfzehn Minuten einordnen

☐	Erst der Paragraph, dann die Prozentzahl Wer die Frage nach der Rechtsgrundlage ausweichend beantwortet, hat sie meist nicht.
☐	Dann das Dokument, nicht die Zusage Bescheinigung, QNG-Nachweis oder Gutachten — im Original, mit Datum.
☐	Dann die Bemessungsgrundlage in Euro Prozent vom Kaufpreis ist keine Bemessungsgrundlage. Sanierungsanteil oder Gebäudewert müssen als Betrag dastehen.
☐	Dann die Miete ohne Steuervorteil Rechnen Sie das Objekt einmal ganz ohne AfA-Effekt durch. Bleibt es tragfähig?
☐	Zum Schluss die Rückabwicklung Was passiert bei Eigennutzung, Verkauf oder Leerstand vor Ablauf der zehn Jahre?

8 · Warum das den Unterschied macht

Viele Anbieter werben mit beeindruckenden AfA-Quoten und liefern den unabhängigen Nachweis erst nach dem Kauf — oder gar nicht. Fällt eine Voraussetzung später weg, trägt der Käufer die Folgen allein: Die Steuerwirkung entfällt rückwirkend, die Finanzierung bleibt. Bei den Objekten, die wir vermitteln, liegt die relevante Grundlage vor dem Kaufvertrag auf dem Tisch — QNG-Nachweis beim Neubau, Restnutzungsdauer-Gutachten im Bestand.

Wenn Sie die zwölf Fragen an einem konkreten Objekt durchgehen wollen: kontakt@aupfinanzservice.eu, WhatsApp +49 177 3272788 oder Tel. +49 2151 3293344. Persönlich tätig seit 1992, bundesweit. Keine Steuerberatung — die verbindliche Würdigung gehört zu Ihrem Steuerberater (§1 StBerG).