

Niederlassung: Schlossstr. 20, 51429 Bergisch Gladbach
Telefon (02204) 9508-200 / Telefax (02204) 9508-250
E-Mail: info@curator.de

Niederlassung: Gohliser Str. 11, 04105 Leipzig
Telefon (0341) 58930-0 / Telefax (0341) 59030-10
E-Mail: leipzig@curator.de
Internet: www.curator.de

BERATUNGSNEWSLETTER

Im März 2026

- Immobilienangebote mit Sonderabschreibungen – Mietwohnungsneubau nach KFW40-Standard -

**Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,**

der Kauf von Vermietungsimmobilien kann unterschiedliche Motivationen haben, die sich auch ergänzen können. Vermietungsimmobilien sind Bausteine der Altersvorsorge, können durch Wertzuwachs zur weiteren Vermögenssteigerung führen und sind als Sachwert natürlich grundsätzlich geeignet, Inflationsrisiken zu mindern.

Am Markt sind viele Angebote zu beobachten, die die Attraktivität durch steuerliche Vorteile bei der Abschreibung steigern wollen. Stichwort: Mietwohnungsneubau nach KFW40-Standard.

Welche Spielregeln für diese Modelle sind zu beachten und welche Fragen sollten Sie sich selbst stellen, wenn Sie sich für eine solche Investition interessieren?

Rechtliche Grundlagen

Die Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau ist in § 7b EStG geregelt.

Sie ermöglicht eine Sonderabschreibung von 5 % pro Jahr für 4 Jahre unter folgenden Voraussetzungen:

- Einhaltung einer Baukostenobergrenze von EUR 5.200 pro qm Wohnfläche
- Effizienzhaus 40 mit QNG-Nachweis
- 10-jährige entgeltliche Vermietung zu Wohnzwecken
- Anschaffung spätestens im Jahr der Fertigstellung (zwischen Fertigstellung und Anschaffung kein Jahreswechsel!)

Dann können 5 % pro Jahr abgeschrieben werden, aber max. von EUR 4.000 pro qm.

Daneben kann – ebenfalls seit 2023 – nach § 7 Abs. 5a EStG eine degressive Abschreibung von 5 % des Restbuchwerts genutzt werden, wenn der Bauantrag nach dem 01.10.2023 gestellt wurde.

Dies ermöglicht insgesamt eine deutlich schnellere Abschreibung als mit einer klassischen linearen Abschreibung.

KfW-Förderung

Durch den Baustandard Effizienzhaus 40 besteht die Möglichkeit zumindest einen Teil der Finanzierung zinsgünstig über die KfW abzuschließen.

Wirtschaftliche Betrachtung

Steuerliche Vorteile ermöglichen einen schnelleren Rückfluss von Liquidität und damit z.B. auch eine schnellere Entschuldung einer Vermietungsimmobilie.

Aber man kann jede Immobilie mit max. 100 % der Gebäudekosten abschreiben.

Steuererstattungen sind immer nur ein Teil der Gesamt-Liquiditätsbetrachtung. Deshalb

ist es für die wirtschaftliche Betrachtung wichtig, die gesamten Liquiditätsströme bis zum Ende der Finanzierung zu berechnen.

- a) Entstehen liquide Unterdeckungen, die aus dem aktiven Einkommen bestritten werden müssen?
- b) Wenn ja:
Kann man diese Unterdeckungen gut tragen, ohne den eigenen Lebensstandard einzuschränken?
- c) Entstehen in den ersten vier Jahren durch die hohen steuerlichen Abschreibungen sogar Liquiditätsüberschüsse, die man zurücklegen kann, um spätere Unterdeckungen auszugleichen?
- d) Worst-Case-Berechnung sinnvoll?
z.B. Welche Belastung würde ein Leerstand von 6 Monaten ohne Mieteinnahmen auslösen und ist das verkraftbar?

Diese Berechnungen auf Basis der Prospektangaben des Projektinitiators sind ein erster guter Analyseschritt.

Hinzu sollte immer eine qualitative Prüfung kommen. Sind die Prospektangaben auch plausibel?

Insbesondere das versprochene Niveau der Kaltmiete ist zu prüfen: Kann dies an diesem Standort langfristig erzielt werden – und dies nicht nur im Rahmen der Erstvermietung?

Ihre Checkliste zur Prospektanalyse

Anbei eine verkürzte Checkliste für eine erste Beurteilung. Eine **ausführliche Checkliste** stellen wir auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Objekt & Projektstatus

- **Baugenehmigung & Baufortschritt:**
Wann ist der Bau-/Fertigstellungstermin?
- **Standard & Zertifikate:**
Effizienzhaus **KfW-40** ist für § 7b EStG zwingend. Liegen Nachweise/EnEV/GEG-Nachweise ggf. **QNG+**-Zertifikat vor?
- **Erstverwaltervertrag/Wirtschaftsplan:**
Gibt es eine Hausgeld-Kalkulation (umlagefähig/nicht umlagefähig).
- **Instandhaltungsrücklage:**

Ist diese im Hausgeld enthalten?

- **Erwerbsnebenkosten:**
Kalkulation vorhanden? (GrESt, Notar, Courtage?).
- **Sonderwünsche/Mehr-/Minderkosten:**
Standardausstattung laut Broschüre bestätigen lassen; Aufpreiskatalog vorhanden?
- **Mietansatz:**
Wie kommt der Mietansatz zustande? (Marktmietgutachten, Vermietungsgarantie?)
- **Nebenkostenumlage:**
Welche Positionen sind **nicht** umlagefähig? (z. B. Verwaltervergütung, Instandhaltung)
- **Index-/Staffelmiete:**
Geplant? Mietspiegel-Konformität?
- **KfW-Programm 298 „klimafreundlicher Neubau WG“:**
Verbindliche Konditionsbestätigung und Förderfähigkeitsnachweis (QNG+, Effizienzhaus 40, zeitliche Förderfenster)
- **Bank-Darlehen:**
Ist die Beispielrechnung ein echtes Angebot (Effektivzins, NK, Auszahlungsvoraussetzungen) oder nur ein Muster?
- **Gebäudewert & Grundstücksanteil:**
Wie ist der nicht-abschreibbare Grundstücksanteil ermittelt? (Gutachten o.ä.)
- **Rücktritt/Verzug:**
Klauseln bei Bauverzug, Vertragsstrafen, Preisgleitklauseln?

Fazit

Immobilienangebote dieser Art können wirtschaftlich sehr interessant sein. Aber die Steuervorteile sind immer nur ein Aspekt.

Nutzen Sie unsere Expertise um solche Angebote ganz konkret durchzurechnen.

Diese Information bietet nur einen ersten Überblick. Für konkrete Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr CURATOR-Team