

► Mietwohnungsneubau

Kein § 7b EStG bei Abriss und Neubau eines Einfamilienhauses

| Die Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau nach § 7b EStG ist nicht zu gewähren, wenn ein Einfamilienhaus abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wird. Die Steuerförderung setzt voraus, dass durch die Baumaßnahme bisher nicht vorhandene Wohnungen geschaffen werden. Dies erfordert eine Vermehrung des Wohnungsbestands (BFH 12.8.25, IX R 24/24, Abruf-Nr. 250809; BFH, PM Nr. 68/25 vom 23.10.25). |

Sachverhalt und Entscheidung: Nachdem sich die Steuerpflichtige zum Abriss der sanierungsbedürftigen, aber noch funktionsfähigen Mietimmobilie entschlossen hatte, stellte sie 2019 einen Bauantrag für ein neues Einfamilienhaus. Im Juni 2020 ließ sie das alte Haus abreißen. Ab Juli 2020 wurde der Neubau errichtet, der auch vermietet wurde. Das FA gewährte die Sonderabschreibung nicht. Die Klage und Revision waren erfolglos, da der Zweck der Sonderabschreibung darin liegt, Anreize für die zeitnahe Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu bieten und damit die Wohnraumknappheit zu bekämpfen. Der Abriss und anschließende Neubau einer Immobilie ohne Schaffung eines zusätzlichen Bestands an Wohnungen erfüllt dieses Ziel nicht.

MERKE | Etwas anderes kann nur gelten, wenn der Neubau in keinem zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem vorherigen Abriss steht. Ein solcher Ausnahmefall lag im Streitfall aber nicht vor.

► Abgabenordnung

Papier wird zur Ausnahme: Digitale Steuerbescheide ab 2026

| Durch das vierte Bürokratieentlastungsgesetz (BGBl I 24, Nr. 323) wurde § 122a AO mit Wirkung ab 2026 geändert. Dadurch werden elektronische Bescheide zur Regel – Papier zur Ausnahme. Der DStV hat die Änderungen jüngst zusammengefasst (Mitteilung vom 13.10.25). |

§ 122a AO n. F. erlaubt den Finanzbehörden, Verwaltungsakte durch Bereitstellung zum Datenabruf bekannt zu geben. Steuerbescheide, die Finanzbehörden auf Basis elektronisch eingereicher Steuererklärungen erlassen, sollen grundsätzlich elektronisch zum Abruf bereitgestellt werden. Im Unterschied zur bisherigen Regelung ist hierfür keine Einwilligung mehr erforderlich.

Der elektronischen Bekanntgabe kann widersprochen und eine einmalige oder dauerhafte Zusendung von Bescheiden per Post verlangt werden. Der Antrag ist formlos und ohne Begründung möglich, er gilt aber nur für die Zukunft.

MERKE | Ein zum Abruf bereitgestellter elektronischer Bescheid gilt am vierten Tag nach der Bereitstellung als bekannt gegeben. Damit beginnt auch die Einspruchsfrist. Liegt der Bescheid zum Abruf bereit, versendet die Verwaltung eine Benachrichtigung. Im Gegensatz zur noch geltenden Rechtslage erfüllt diese Benachrichtigung nur noch eine Hinweisfunktion. Für die Bestimmung des Zeitpunkts der Bekanntgabe des Bescheids ist sie grundsätzlich irrelevant.



IHR PLUS IM NETZ

iww.de/mbp

Abruf-Nr. 250809

Kein neuer Wohnraum bei Abriss und Ersatzbau

Ausnahme nur bei zeitlicher und sachlicher Trennung

Digitale Bescheide auch ohne Einwilligung

Widerspruch möglich