

Firma
BAYIKO The Q GmbH
Südliche Münchner Str. 10a
82031 Grünwald

Sven Müller
Steuerberater

THORWART Rechtsanwälte
Steuerberater Wirtschaftsprüfer
Partnerschaft mbB
(AG Nürnberg PR 222)

Am Stadtpark 2 (Parcside)
90409 Nürnberg

HypoVereinsbank
IBAN: DE17 76020070 0023839350
BIC: HYVEDEMM460

07.05.2025

Bearbeiter: Herr Müller
Schr.: Frau Speckner
E-Mail: sven.mueller@thorwart.de
Tel.: +49 911 40079934
Fax: +49 911 400799-10

WWW.THORWART.DE

Abschreibungsmöglichkeiten bzw. Sonderausgabenabzug beim Erwerb von städtebaulichen Sanierungsobjekten

Sehr geehrter Herr Horndasch,

den Erwerbern des städtebaulichen Sanierungsobjektes „The Q“ stehen für ihre Anschaffungskosten betreffend den Gebäudeanteil folgende Abschreibungsmöglichkeiten offen, sofern die jeweiligen Einheiten zur Erzielung von Einkünften eingesetzt werden:

I. Anschaffung Sanierungsbauten

1. Anschaffungskosten Sanierung

Die begünstigten (Voraussetzung: Sanierungsbescheinigung der Stadt Nürnberg und Anerkennung durch das Finanzamt) Sanierungskosten (nach Prognose durchschnittlich ca. 73% vom Kaufpreis) können innerhalb von 12 Jahren abgeschrieben werden (9% p.a. Jahr 1-8, 7% p.a. Jahr 9-12; § 7h EStG)

2. Anschaffungskosten Altbau

Die Anschaffungskosten für den Altbau (nach Prognose durchschnittlich ca. 16% vom Kaufpreis) können mit 2% p.a. abgeschrieben werden (§ 7 Abs. 4 Nr. 2b EStG)

II. Anschaffung Neubauten

Die durch Aufstockung entstehenden Wohnungsneubauten können geometrisch degressiv (§ 7 Abs. 5 a EStG) mit Option zur linearen Abschreibung (§ 7 Abs. 4 Nr. 2b EStG) abgeschrieben werden. Für die maximale Abschreibung wird in Jahr 1-14 mit jeweils 5% von den Anschaffungskosten bzw. vom Vorjahresrestwert abgeschrieben. Ab dem Jahr 15 erfolgt eine Abschreibung mit rund 5% vom Restwert zum Ende des Jahres 14.

Den Erwerbern des städtebaulichen Sanierungsobjektes „The Q“ stehen für ihre Anschaffungskosten betreffend den Gebäudeanteil folgende Sonderausgabenabzugsmöglichkeiten offen, sofern die jeweiligen Einheiten zur Eigennutzung eingesetzt werden und die Voraussetzungen des § 7h EStG vorliegen (§ 10f EStG):

Die begünstigten (Voraussetzung: Sanierungsbescheinigung der Stadt Nürnberg und Anerkennung durch das Finanzamt) Sanierungskosten (nach Prognose durchschnittlich ca. 73% vom Kaufpreis) können in Jahr 1-10 mit jeweils mit bis zu 9% als Sonderausgaben abgezogen werden (nur einmal je Steuerpflichtigen möglich).

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Sven Müller
Steuerberater

THORWART
Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer

Partnerschaft mbB Gera
Amtsgericht Jena, PR 500089

Rechtsanwälte

PARTNER

Carl Otto Thorwart¹

Kerstin J. Thorwart²

Danny Hinkelthein LL.M. oec.³

Fachanwalt für gewerblichen Rechtsschutz
und für Urheber- und Medienrecht

Alexander Frey¹

Wirtschaftsjurist (Univ. Bayreuth)

Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

Prof. Dr. Rolf Otto Seeling¹

Fachanwalt für Arbeitsrecht und
für Handels- und Gesellschaftsrecht,
Bankkaufmann

Christiane Eißler¹

LL.M. (Gewerblicher Rechtsschutz)

Fachanwältin für gewerblichen Rechtsschutz

Europajurist (Univ. Würzburg)

Lars Hausigk²

Fachanwalt für Arbeitsrecht

Ulrike Vestner¹

Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Schlichterin für Baustreitigkeiten

Dr. Tobias Wagner¹

¹ of counsel

WEITERE RECHTSANWÄLTE

Alexander Dietz¹

Bachelor of Engineering

Katrin Frey-Schillinger⁴

Dr. Ulrich Graf²

Fachanwalt für Insolvenzrecht

Prof. em. Dr. jur. Harald Herrmann¹

Nico Hilbert²

Betriebswirt (VWA)

Gerd Müller²

Fachanwalt für Insolvenzrecht

Franziska Nickl¹

Albrecht Ränger²

Fachanwalt für Handels- und

Gesellschaftsrecht

Roy Sarnoch²

Lukas Seitz¹

Wirtschaftsmediator

Christoph Sonntag¹

Giannoula-Sourjit Singh¹

„Dikigoros“ (zugelassene griechische
Rechtsanwältin), LL.M., aufgenommen bei
der Rechtsanwaltskammer Nürnberg

Jacqueline Stadtelmann¹

Wirtschaftsjuristin (Univ. Bayreuth)

Fachanwältin für Arbeitsrecht

Dieter Weinlich²

Claudia Wencker¹

LL.M. (University of Sydney)

Fachanwältin für Arbeitsrecht

Bernhard Winter¹

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Steuerberater

PARTNER

Simone Binder¹

WEITERE STEUERBERATER

Elke Bauer¹

Diplom-Kauffrau

Marion Herrmann²

Daniela Koschanin¹

Sven Müller¹

Diplom-Kauffmann

Wirtschaftsprüfer

PARTNER

Lars Schubert²

Dipl.-Betriebswirt (BA)

Nürnberg¹

Am Stadtpark 2 (Parcside)

90409 Nürnberg

Tel.: (0911) 400799-0

Fax: (0911) 400799-10

nurnberg@thorwart.de

Berlin⁴

Kurfürstendamm 216

10719 Berlin

Tel.: (030) 8620860-0

Fax: (030) 8620860-10

berlin@thorwart.de

Gera²

Hofwiesenpark 10

07548 Gera

Tel.: (0365) 83348-0

Fax: (0365) 83348-39

gera@thorwart.de

Neumarkt⁵

Sachsenstraße 2

92318 Neumarkt

Tel.: (09181) 23223-60

Fax: (09181) 23223-9

neumarkt@thorwart.de

Bayreuth³

Rathenaustraße 7

95444 Bayreuth

Tel.: (0921) 75933-90

Fax: (0921) 75933-80

bayreuth@thorwart.de

in Kooperation mit:

THORWART

Consult GmbH

Am Stadtpark 2

(Parcside)

90409 Nürnberg

Tel.: (0911) 400799-20

Fax: (0911) 400799-9020

consult@thorwart.de

THORWART

Immobilienmanagement

GmbH

Weinbergstraße 11

07548 Gera

Tel.: (0365) 83348-30

Fax: (0365) 83348-48

immobilien@thorwart.de

Schubert audit GmbH

Wirtschaftsprüfungs-

gesellschaft

Pestalozzistr. 32/34

09456 Annaberg-Buchholz

Tel.: (03733) 1436-191

Fax: (03733) 1436-193

post@schubert-audit.de

Herrmann & Partner

Steuerberatungs-

gesellschaft mbH

Hofwiesenpark 10

07548 Gera

Tel.: (0365) 83348-0

Fax: (0365) 83348-38

info@herrmannundpartner.tax