



Degressive Abschreibung und Sonder-AfA bei Immobilien – Änderungen durch das Wachstumschancengesetz

Degressive Abschreibung für neue Mietobjekte

Für Gebäude, die Wohnzwecken dienen und neu hergestellt oder angeschafft werden, lässt sich (wahlweise zur linearen Abschreibung für Abnutzung, folgend: AfA) die degressive AfA in Höhe von fünf Prozent in Anspruch nehmen. Die Regelung gilt grundsätzlich sowohl für Gebäude im Betriebsvermögen als auch im Privatvermögen.

Wie der Name verrät, wird bei der linearen AfA über die Nutzungsdauer hinweg jedes Jahr ein gleichbleibender Betrag steuerlastmindernd angesetzt. Anders verhält es sich bei der degressiven AfA: Die steuermindernden AfA-Beträge sind ungleichmäßig, sie fallen anfangs höher aus und reduzieren sich jährlich. Der abzuziehende Prozentsatz bleibt zwar gleich, aber die zugrunde zu legende Bemessungsgrundlage (Restwert bzw. Restbuchwert bei Betriebsvermögen) wird jährlich um den Betrag der Abschreibung des Vorjahres reduziert. Dies gilt auch für Gebäude, die in Deutschland, einem anderen Mitgliedsstaat der Europäischen Union (EU) oder im Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) liegen.

Begünstigt sind Gebäude, deren Herstellung nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029 beginnt. Bei Anschaffungen muss es sich um ein innerhalb der obigen Frist hergestelltes Gebäude handeln. Der Vertrag muss zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029 rechtswirksam geschlossen werden. Erforderlich ist dann auch, dass das Gebäude noch im Jahr der Fertigstellung im Rahmen obiger Frist angeschafft wird.

Höchst vorteilhaft für die Gewinn- und Steuerplanung ist, dass jederzeit von der degressiven Methode auf die lineare AfA gewechselt werden kann (umgekehrt ist nicht möglich). Wer den jeweils höchsten AfA-Betrag absetzen will, steigt einfach zur richtigen Zeit um. Der beste Zeitpunkt – abhängig von der Nutzungsdauer – für den Wechsel ist, wenn der Betrag der linearen AfA größer oder genauso hoch ist wie der degressive AfA-Betrag. Im betreffenden Jahr ist dann der jeweilige Rest(buch)wert des Gebäudes gleichmäßig auf die noch verbleibende Nutzungsdauer neu zu verteilen.

Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau

Bereits 2019 wurde eine Sonder-AfA für Mietwohnungsneubauten eingeführt, um bezahlbaren Wohnraum in Ballungsräumen zu fördern. Diese Vorschrift gilt für Neubauten des Privat- und des Betriebsvermögens.

Nachdem die Regelung Ende 2021 ausgelaufen war, wurde sie ab 2023 wieder reaktiviert.

Bauvorhaben, für die ein Bauantrag oder eine Bauanzeige ab dem 1. Januar 2023 und bis zum 30. September 2029 gestellt wurde oder wird und deren Anschaffungs-/Herstellungskosten nicht mehr als 5.200 Euro pro Quadratmeter betragen, fallen in den Anwendungsbereich der Sonder-AfA. Dabei sind lediglich die Kosten des Gebäudes einzubeziehen, die Anschaffungskosten des Grund und Bodens sind nicht abschreibungsfähig.

Weitere Voraussetzungen für die Anwendung der Sonder-AfA sind:

- Wohnung: Es muss die Führung eines selbstständigen Haushalts (Küche, Bad) ermöglicht werden.
- Mindestwohnfläche: 23 Quadratmeter (ggf. Ausnahmen für Senioren- und Studentenwohnungen)
- Gebäude erfüllt die Kriterien eines „KfW-Effizienzhauses 40“ mit Nachhaltigkeits-Klasse (Nachweis durch das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“)
- Entgeltliche Überlassung zu Wohnzwecken im Jahr der Anschaffung/Herstellung und den sich anschließenden 9 Jahren

Bauwillige können, bei Erfüllung der Voraussetzungen, die Sonder-AfA im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den sich anschließenden drei Jahren zusätzlich zur herkömmlichen Abschreibung ansetzen. Die Sonder-AfA beträgt jährlich bis zu fünf Prozent der Bemessungsgrundlage von maximal 4.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Die Sonder-AfA lässt sich auch mit der neuen befristeten degressiven AfA kombinieren.

Beispiel

Der Steuerpflichtige baut gemeinsam mit seinen beiden Geschwistern ein Haus, die Kosten werden geteilt und der Steuerpflichtige wird Eigentümer von einer der drei Eigentumswohnungen. Der Bauantrag für das Vorhaben wurde am 02.10.2023 gestellt. Die Herstellung seiner Eigentumswohnung mit 70 Quadratmeter beginnt am 01. März 2024, die Fertigstellung erfolgt im Januar 2025. Die Herstellungskosten belaufen sich auf 360.000 Euro und folglich die Herstellungskosten pro Quadratmeter auf 5.142,86 Euro.

Die maximal erlaubte AfA-Bemessungsgrundlage pro Quadratmeter für die Inanspruchnahme des § 7b EStG liegt bei 4.000 Euro pro Quadratmeter, also 280.000 Euro im Gesamten.

Kombinierte Abschreibung

	Degressive AfA	§ 7b EStG	Summe
2025	18.000 €	14.000 €	32.000 €
2026	16.400 €	14.000 €	30.400 €
2027	14.880 €	14.000 €	28.880 €
2028	13.436 €	14.000 €	27.436 €
2029	12.064 €	-	12.064,20 €
2030	11.460 €	-	11.460,99 €
Summe	86.240 €	56.000 €	142.240 €

Zum Vergleich: Lediglich lineare Abschreibung

	Lineare AfA	§ 7b EStG	Summe
2025	10.800 €	-	10.800 €
2026	10.800 €	-	10.800 €
2027	10.800 €	-	10.800 €
2028	10.800 €	-	10.800 €
2029	10.800 €	-	10.800 €
2030	10.800 €	-	10.800 €
Summe	64.800 €		64.800 €

Fazit

Der Investor kann nach den neuen Regelungen in unserem Beispiel mehr als 140.000 Euro in den ersten sechs Jahren steuerlich geltend machen. Das wirkt sich bei Unternehmen gewinnmindernd aus, bei Privatpersonen mindert es die Einkünfte, womit die Steuerlast niedriger ausfällt. Im Beispiel und bei einem persönlichen Steuersatz von 42 % lag die bisherige Steuerersparnis im Rahmen der linearen AfA bei 27.216 Euro, nach neuer Rechtslage liegt sie bei 59.740 Euro in den ersten sechs Jahren.

Für weiteren Beratungsbedarf und individuelle Kalkulationen über die genaue Steuerersparnis steht Ihnen Ihre ECOVIS-Kanzlei gerne zur Verfügung.

 **ECOVIS®**
GRIEGER MALLISON BECK
Zum Bahnhof 14, 19053 Schwerin
Tel.: +49 (0)385 – 731 48 0
Mail: schwerin-gmb@ecovis.com

IMPRESSUM

Herausgeber: ECOVIS AG Steuerberatungsgesellschaft, Ernst-Reuter-Platz 10, 10587 Berlin, Tel. +49 (0)30-31 00 08 55, Fax +49 (0)30-31 00 08 56
Redaktionsbeirat: StB Ernst Gossert, StB Ulf Knorr

ECOVIS Mandantenrundschreiben basiert auf Informationen, die wir als zuverlässig ansehen. Eine Haftung kann jedoch aufgrund der sich ständig ändernden Gesetzeslage nicht übernommen werden.