

STEUERBONUS  
FÜR KAPITALAN-  
LEGER!  
DEGRESSIVE AfA-  
5 Prozent, 6 Jahre

# KRÄFTIG STEUERN SPAREN

MIT DER DEGRESSIVEN AfA: DIESE KONDITIONEN GELTEN FÜR KAPITALANLEGER

## HOHE ABSCHREIBUNG FÜR DEN NEUBAU:

Der Bundesrat hat im März 2024 einem Kompromiss des Vermittlungsausschusses zum Wachstumschancengesetz zugestimmt. Dieser sieht die Einführung der degressiven Absetzung für Abnutzung (AfA) vor. Für Investoren im deutschen Wohnungsbau markiert die Neuregelung einen Wendepunkt.

## DEGRESSIVE AfA - EIN ÜBERBLICK FÜR KAPITALANLEGER:

- Die Regelung gilt ausschließlich für neu gebaute oder im Jahr der Fertigstellung
- Erworbene Wohngebäude und Wohnungen.
- Im ersten Jahr können 5 Prozent der Investitionskosten abgeschrieben werden.
- In den folgenden Jahren wird die 5-Prozent-Abschreibung auf den Restwert angewendet.
- Die Regelung sieht keine Baukostenobergrenzen vor.
- Es kann ab einem Effizienzstandard 55 gebaut werden.
- Die Abschreibung gilt für alle Bauprojekte mit
- Baubeginn zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029.

## IDEAL INVESTITIONSSTRATEGIE NUTZEN:

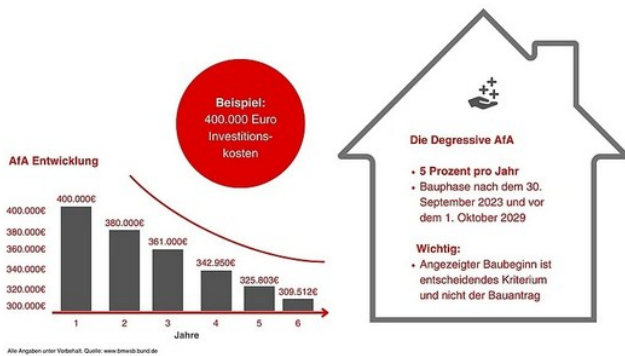
Die Erhöhung der linearen AfA von zwei Prozent auf drei Prozent und eine Sonder-AfA für besonders klimafreundlichen Neubau sind bereits zwei steuerliche Maßnahmen. Die degressive AfA ist ein weiterer Baustein und bildet nun den tatsächlichen Wertverzehr von Wohngebäuden besser ab.

## WECHSEL IN LINEAREN AfA MÖGLICH:

In den ersten Jahren ist die degressive Abschreibung zunächst deutlich höher als bei der linearen AfA. Unterschreitet der degressive Abschreibungsbetrag erstmals den linearen AfA-Satz, sollte zur linearen AfA gewechselt werden. Diese Flexibilität ermöglicht Investoren eine beschleunigte Refinanzierung durch höhere Anfangsabschreibungen.

## DEGRESSIVE AfA - BEISPIELRECHNUNG

- Bei 400.000 Euro Investitionskosten kann der Investor
- im ersten Jahr 20.000 Euro (5 Prozent von 400.000 Euro) steuerlich abschreiben,
- im zweiten Jahr sind dann 19.000 Euro abschreibungsfähig (400.000 Euro abzüglich der 20.000 Euro vom ersten Jahr = 380.000 Euro Restwert).
- Innerhalb von sechs Jahren nach Fertigstellung/ Erwerb der Immobilie kann der Investor so rund 106.000 Euro steuerlich geltend machen, d.h. auf diesen Betrag müssen keine Steuern entrichtet werden.



**Anreiz für den Neubau:** Die Regelung gilt ausschließlich für neu gebaute oder im Jahr der Fertigstellung erworbene Wohngebäude und Wohnungen. Dies setzt einen klaren Anreiz für den Neubau und den Erwerb von Neubauten, was nicht nur die Bauwirtschaft belebt, sondern auch dem allgemeinen Wohnungsmangel entgegenwirkt.

**Keine Baukostenobergrenzen:** Ein weiterer entscheidender Vorteil für Investoren ist, dass die degressive AfA keine Baukostenobergrenzen vorsieht. Dies eröffnet die Möglichkeit, in hochwertige und energieeffiziente Projekte zu investieren, ohne dabei steuerliche Vorteile zu verlieren.

Die degressive Abschreibung gilt ausschließlich für **neu gebaute bzw. im Jahr der Fertigstellung erworbene Wohngebäude und Wohnungen.**



**Degressive AfA - 5 Prozent, 6 Jahre!**

Im ersten Jahr können **fünf Prozent der Investitionskosten** steuerlich geltend gemacht werden. In den folgenden Jahren können jeweils **fünf Prozent des Restwertes** steuerlich geltend gemacht werden.

Erstmals ist nicht der Bauantrag entscheidendes Kriterium für die Gewährung der degressiven AfA.



**Was zählt ist der 6-Jahres Zeitraum**

Der Baubeginn des Wohngebäudes muss zwischen dem **1. Oktober 2023** und dem **30. September 2029** liegen.

**6-Jahres Zeitraum beachten:** Der Baubeginn des Wohngebäudes muss zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029 liegen.

**Entscheidend ist der angezeigte Baubeginn:** Erstmals ist nicht der Bauantrag entscheidendes Kriterium für die Gewährung der degressiven AfA, sondern der angezeigte Baubeginn. So will die Bundesregierung auch die Umsetzung von Projekten anreizen, die zwar schon geplant, aber aus unterschiedlichen Gründen – z. B. Probleme bei der Finanzierung – noch nicht begonnen wurden. Damit soll auch der Bauüberhang von mehr als 800.000 genehmigten Wohnungen abgebaut werden.

**Zeitpunkt des Vertragsabschlusses:** Beim Erwerb einer Immobilie muss der Vertrag zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029 rechtswirksam geschlossen werden. Die Immobilie muss bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung erworben werden.