

## Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Neubauten

Gerne stellen wir Ihnen im Folgenden die aktuellen steuerlichen **Abschreibungsmöglichkeiten für Neubauten, die zu Wohnzwecken vermietet werden**, vor:

### Lineare Abschreibung (§ 7 Abs. 4 EStG)

Die lineare Abschreibung ist die Standardmethode für Gebäudeabschreibungen.

#### Abschreibungssätze:

- 3 % jährlich: Für Neubauten mit Fertigstellung nach dem 31.12.2022

#### Nachrichtlich:

- o 2 % jährlich: Für Gebäude mit Fertigstellung zwischen 01.01.1925 und 31.12.2022
- o 2,5 % jährlich: Für Gebäude mit Fertigstellung vor dem 01.01.1925

Eine verbilligte Vermietung kann eine Aufteilung der Abschreibung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil zur Folge haben.

### Degressive Abschreibung (§ 7 Abs. 5a EStG)

Die degressive Abschreibung ermöglicht in den ersten Jahren eine höhere steuerliche Entlastung.

**Hinweis:** Die Sonderabschreibung i.S.d. § 7b EStG (s.u.) ist nicht zusätzlich zur degressiven Abschreibung möglich.

#### Voraussetzungen:

- Gebäude, die Wohnzwecken dienen und entweder vom Steuerpflichtigen selbst hergestellt wurden oder bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft worden sind
- Herstellungszeitraum: nach dem 30.09.2023 und vor dem 01.10.2029 begonnen  
Anschaffungszeitraum: Vertrag nach dem 30.09.2023 und vor dem 01.10.2029 rechtswirksam abgeschlossen

## Steuerliche Folgen:

- Abschreibungsmöglichkeit von 5 % jährlich degressiv vom jeweiligen Restwert
- Zeitanteilige AfA im Jahr der Herstellung/Anschaffung
- Absetzungen für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzungen nicht zulässig
- Übergang von degressiver Absetzung zur linearen Absetzung möglich
- Eine verbilligte Vermietung kann eine Aufteilung der Abschreibung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil zur Folge haben

## Nachrichtlich:

### Degressive Abschreibung (§ 7 Abs. 5 EStG)

*Eine degressive Abschreibung mit einem Abschreibungssatz von bis zu 7 % jährlich war bereits für Gebäude mit Bauantrag bzw. Kaufvertragsabschluss nach dem 28.02.1989 und vor dem 01.01.2006 möglich.*

### Sonderabschreibung (§ 7b EStG)

Zusätzlich zur linearen AfA ist bei Mietwohnungsneubau unter gewissen Voraussetzungen eine Sonderabschreibung möglich.

**Hinweis:** Die Sonderabschreibung ist nicht zusätzlich zur degressiven AfA i.S.d. § 7 Abs. 5a EStG (s.o.) möglich.

## Allgemeine Voraussetzungen:

- Gebäude, die entweder vom Steuerpflichtigen selbst hergestellt wurden oder bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft worden sind
- Begünstigung für neue, bisher nicht vorhandene Wohnungen:
  - o Neubau von Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern
  - o Ausbau von bestehenden Gebäudeflächen (z.B. Dachgeschossausbauten)
  - o Aufstockung eines Gebäudes
  - o Anbau an ein bestehendes Gebäude (mit Flächenerweiterung)

- Umgestaltung gewerblicher Fläche in Wohnraum
- Teilung einer Wohnung (unter Verwendung der vorhandenen Altbausubstanz) in mehrere bisher nicht vorhandene, baulich getrennte und in sich abgeschlossene Wohneinheiten
- Apartmenthaus (z. B. Studenten-/Seniorenwohnheim) soweit die jeweiligen Apartments eine Gesamtwohnfläche von 20 Quadratmetern übersteigen und über Bad/WC sowie Kochgelegenheit verfügen

## Es greifen für den 1. und 2. Förderungszeitraum jeweils weitere

### Voraussetzungen:

1. Zeitlicher Rahmen für die Bauantragstellung (Bauantrag nach dem 31.08.2018 und vor dem 01.01.2022; Begrenzung des Förderzeitraums bei späterer Fertigstellung möglich)

- Anschaffungs-/Herstellungskosten maximal 3.000 € pro Quadratmeter Wohnfläche (beachte Berechnung)

2. Zeitlicher Rahmen für die Bauantragstellung (Bauantrag nach dem 31.12.2022 und vor dem 01.10.2029)

- Anschaffungs-/Herstellungskosten maximal 5.200 € pro Quadratmeter Wohnfläche (beachte Berechnung)
- Energieeffizienz-Vorgaben: „Effizienzhaus 40“ mit Nachhaltigkeits-Klasse; Nachweis durch Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) notwendig

### Steuerliche Folgen:

- Abschreibung in Höhe von 5 % der Bemessungsgrundlage im Jahr der Herstellung/Anschaffung und den folgenden drei Jahren
- Die Förderungshöchstgrenzen betragen im
  - 1. Förderungszeitraum: maximal 2.000 € pro Quadratmeter Wohnfläche
  - 2. Förderungszeitraum: maximal 4.000 € pro Quadratmeter Wohnfläche
- Eine verbilligte Vermietung kann eine Aufteilung der Abschreibung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil zur Folge haben

## Rückgängigmachung der Sonderabschreibung

### Schädliche Ereignisse:

- Die Wohnung wird innerhalb des zehnjährigen Nutzungszeitraums aus dem Mietwohnungsmarkt entzogen, sodass keine entgeltliche Überlassung zu Wohnzwecken erfolgt
- Es erfolgt eine Veräußerung innerhalb des zehnjährigen Nutzungszeitraums, bei der der Veräußerungsgewinn nicht der Einkommensteuer- oder Körperschaftsteuer unterliegt
- Die Baukostenobergrenze wird innerhalb der ersten drei Jahre nach Ablauf des Jahres der Anschaffung oder Fertigstellung durch nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten überschritten

### Steuerliche Folgen:

- Die in Anspruch genommene Sonderabschreibung ist in voller Höhe verzinslich rückgängig zu machen
- Die bisher in Anspruch genommene lineare oder degressive AfA ist entsprechend anzupassen
- Eine Änderung erfolgt auch bei bereits bestandskräftigen Bescheiden

### Nachrichtlich:

#### **Verkürzte Nutzungsdauer** **(§ 7 Abs. 1 S. 4 EStG)**

*Bei vorliegendem Sachverständigengutachten kann eine Abschreibung über eine kürzere Nutzungsdauer als die gesetzliche Nutzungsdauer erfolgen.*

- *Linear meist 4-5 % p.a. je nach Gutachten*
- *Häufig bei Alt-/Sanierungsobjekten; theoretisch auch bei Neubauten möglich*
- *Einzelfallprüfung erforderlich*

### **Gestaltungsidee:**

Sind sämtliche o.a. Voraussetzungen erfüllt, kann - durch eine geschickte Nutzung der linearen AfA zzgl. Sonderabschreibung sowie einem Wechsel ab dem 5. Jahr in die degressive AfA - in einem 10-Jahres-Zeitraum eine Gesamt-Abschreibung i.H.v. ca. 50% geltend gemacht werden.

Sollten Sie Beratungsbedarf bzgl. der o.a. Abschreibungsmöglichkeiten für Neubauten, die zu Wohnzwecken vermietet werden haben, melden Sie sich jederzeit gerne bei unserem Team.