

Abschreibungsmöglichkeiten beim Wohngebäude aufgrund von Wachstumschancengesetz

Nach der Verabschiedung des Wachstumschancengesetz ergeben sich neben den bereits geltenden Abschreibungsregelungen folgende Abschreibungsmöglichkeiten für Wohngebäude:

Die Reguläre, lineare Abschreibung (§ 7 Abs. 4 Nr. 2 EStG):

- Bei Neubau, d.h. bei Gebäuden, die **nach dem 31. Dezember 2022** fertiggestellt worden sind, beträgt die reguläre Abschreibung jährlich **3%**. Dies gilt unabhängig von der Energieeffizienzklasse des Gebäudes.
- Bei Altbau, d.h. bei Gebäuden, die im Zeitraum vom **31. Dezember 1924 bis 1. Januar 2023** fertiggestellt wurden, beträgt die reguläre Abschreibung jährlich **2%**

ANSTATT der o.g. regulären Abschreibung bei besonderem Neubau kann die degressive Abschreibung in Höhe von **5%** der (Rest-)Herstellung-/Anschaffungskosten des Gebäudes angewendet werden (§ 7 Abs. 5a EStG). Voraussetzung dafür ist, dass mit der Herstellung des Gebäudes im Zeitraum vom **30. September 2023 bis zum 1. Oktober 2029** begonnen wurde. Hier reicht die Einreichung der Bauanzeige aus, die Stellung des Bauantrags ist nicht erforderlich. Begünstigt sind ebenfalls Anschaffungen im Jahr der Fertigstellung, wenn der Kaufvertrag im o.g. Zeitraum abgeschlossen wurde. Eine Herstellungskostenobergrenze besteht hierbei nicht.

Der Abschreibungsbetrag sinkt jedoch jährlich, weil die degressive Abschreibung nicht an die ursprünglichen Herstellungs-/Anschaffungskosten, sondern an den Restbuchwert des Gebäudes anknüpft, der sich jährlich aufgrund der Abschreibung mindert. Ein Übergang zur linearen Abschreibung von 3% ist zulässig.

NEBEN der linearen oder degressiven Abschreibung kann innerhalb von **max. 4 Jahren** die sog. Sonderabschreibung nach § 7b EStG in Höhe von linear **5%** für energieeffiziente Neubauwohnungen in Anspruch genommen werden.

D.h. neben der regulären linearen Abschreibung von 3% oder der degressiven Abschreibung von 5% kann eine zusätzliche Abschreibung von 5%, d.h. eine Gesamtabschreibung von 8% bzw. 10% erreicht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Neubauwohnungen, für die im Zeitraum vom **31. August 2018 bis zum 1. Januar 2022** eine Bauanzeige oder Bauantrag gestellt wurde, unabhängig von den Energieeffizienzkriterien mit maximalen Herstellungs-/Anschaffungskosten von 3.000 EUR/qm. Zu beachten ist aber, dass die Abschreibung auf eine Bemessungsgrundlage von max. 2.000 EUR/qm beschränkt ist. Beträgt die Wohnfläche beispielsweise 60 qm, kann eine maximale jährliche Abschreibung von lediglich 6.000 EUR (5% x 60 x 2.000 EUR) erreicht werden.
- Neubauwohnungen, für die im Zeitraum vom **31. Dezember 2022 bis zum 1. Oktober 2029** eine Bauanzeige oder Bauantrag gestellt wurde, die die Kriterien eines „Effizienzhauses 40“ erfüllen und die mit maximalen Herstellungs-/Anschaffungskosten von **5.200 EUR/qm** errichtet wurden. Zu beachten ist aber, dass die Abschreibung auf eine Bemessungsgrundlage von max. 4.000 EUR/qm beschränkt ist. Beträgt die Wohnfläche beispielsweise 60 qm, kann eine maximale jährliche Abschreibung von lediglich 12.000 EUR (5% x 60 x 2.000 EUR) erreicht werden.

Beispiel 1: Bauanzeige vom 15.01.2024, Fertigstellung und Nutzung ab 1.1.2025, Effizienzhaus 40, 100 qm, Baukosten 5.000 EUR/qm, Herstellungskosten 500.000 EUR

	BMG	Degressive AFA EUR	Degressive AFA % ¹	BMG	Sonder-AF A §7b EUR	Sonder-AF A §7b % ¹	Gesamte effektive Abschreibung	Nominelle Abschreibung
1. Jahr	500.000,00	25.000,00	5,0%	400.000,00	20.000,00	4,0%	9,0%	10%
2. Jahr	475.000,00	23.750,00	4,8%	400.000,00	20.000,00	4,0%	8,8%	10%
3. Jahr	451.250,00	22.562,50	4,5%	400.000,00	20.000,00	4,0%	8,5%	10%
4. Jahr	428.687,50	21.434,38	4,3%	400.000,00	20.000,00	4,0%	8,3%	10%
5. Jahr	407.253,13	20.362,66	4,1%		keine	keine	4,1%	5%

¹Effektiver Abschreibungssatz in Bezug auf die tatsächliche Herstellung-/Anschaffungskosten

Grundsätzlich lässt sich für Wohnungsneubau mit Beginn der Fertigstellung ab 30.09.2023 aus der Kombination der degressiven mit der Sonderabschreibung eine gesamte Abschreibung von bis zu 10% erreichen, jedoch ist sie auf max. 4 Jahre begrenzt. Die tatsächliche effektive Abschreibung fällt aber grundsätzlich geringer aus. Aufgrund der hohen Herstellungskosten in Großstädten wird die Erreichung dieser Abschreibung ebenfalls nur sehr schwierig sein, sodass evtl. nur Gebäude in günstigeren, ländlichen Gebieten von dieser Regelung profitieren können.

Diese Information stellt keine Rechts- und keine steuerrechtliche Beratung dar. Es handelt sich nicht um eine abschließende und vollständige Darstellung und ersetzt daher keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung für den Inhalt dieser Information wird daher nicht übernommen.