

## Degressive Gebäudeabschreibung nach § 7 Abs. 5a EStG

Wer diese Neubauwohnung als Kapitalanlage erwirbt und vermietet, profitiert von einer der attraktivsten steuerlichen Regelungen der letzten Jahre.

Mit dem Wachstumschancengesetz 2024 hat der Gesetzgeber die degressive Gebäudeabschreibung für neue Wohngebäude wieder eingeführt.

Statt der üblichen linearen Abschreibung von 3% pro Jahr können Kapitalanleger die degressive AfA in Höhe von 5% jährlich vom jeweiligen Restbuchwert in Anspruch nehmen.

Das bedeutet: Gerade in den ersten Jahren, wenn die Finanzierungsbelastung am höchsten ist, fließt spürbar mehr Geld über die Steuerersparnis zurück als bei vergleichbaren Bestandsimmobilien.

Da der Bauantrag für dieses Projekt im Jahr 2026 gestellt wurde, sind sämtliche zeitlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der degressiven AfA erfüllt.

### Vereinfachte Beispielrechnung

Annahmen: Kaufpreis 300.000 €, Gebäudeanteil 250.000 €, persönlicher Steuersatz 42%. Die Berechnung geht vereinfacht von einem vollen ersten Abschreibungsjahr aus. In der Praxis erfolgt die Abschreibung im Jahr der Anschaffung zeitanteilig ab dem Monat des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten.

Degressive AfA (5% vom jeweiligen Restbuchwert):

Jahr 1: 5,0% von 250.000 € = 12.500 € Abschreibung → ca. 5.250 € Steuerersparnis  
Jahr 2: 5,0% von 237.500 € = 11.875 € Abschreibung → ca. 4.988 € Steuerersparnis  
Jahr 3: 5,0% von 225.625 € = 11.281 € Abschreibung → ca. 4.738 € Steuerersparnis  
Jahr 4: 5,0% von 214.344 € = 10.717 € Abschreibung → ca. 4.501 € Steuerersparnis

Steuerersparnis in den ersten vier Jahren: rund 19.500 €.

Zum Vergleich: Mit der linearen Abschreibung (3%) bei einer Bestandsimmobilie wären es im selben Zeitraum nur rund 12.600 €. Die degressive AfA verschafft Ihnen somit knapp 7.000 € mehr Liquidität allein in den ersten vier Jahren. Über zehn Jahre summiert sich der Mehrvorteil gegenüber der linearen Abschreibung auf rund 10.500 €.

Ein späterer Wechsel von der degressiven zur linearen Abschreibung ist jederzeit möglich und kann sich ab einem bestimmten Zeitpunkt rechnerisch lohnen. Ihr Steuerberater kann den optimalen Wechselzeitpunkt für Sie ermitteln.

Voraussetzungen für die degressive AfA: Die Wohnung wird zu Wohnzwecken vermietet. Der Kaufvertrag wird zwischen dem 01.10.2023 und dem 30.09.2029 abgeschlossen. Die Wohnung wird bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung erworben.

**Hinweis:** Diese Berechnung dient ausschließlich der Veranschaulichung und ersetzt keine individuelle steuerliche Beratung. Die exakten steuerlichen Vorteile hängen von Ihrer persönlichen Situation ab. Wir empfehlen, vor einer Kaufentscheidung Ihren Steuerberater hinzuzuziehen.