

Steuervorteile für Kapitalanleger

Sonder-AfA für Mietwohnungsneubau + degressive AfA

Durch das Wachstumschancengesetz 2024 können Sie als Kapitalanleger erhebliche steuerliche Vorteile nutzen – mit der aktuellen Sonder-AfA für Mietwohnungsneubau und der degressiven AfA, die kombiniert werden können.

Profitieren Sie in den ersten vier Jahren nach Erwerb von besonders hohen steuerlichen Abschreibungen.

Profitieren Sie doppelt:
Steuerliche Abschreibung
für Neubau-Investoren

1. Sonder-AfA gemäß § 7b EStG

- Bauantragstellung/Bauanzeige im Zeitraum vom 01.10.2023 bis 30.09.2029 und Besitzübergang im Jahr der Fertigstellung
- Effizienzstandard EH 40 mit QNG-Zertifikat
- neue Baukostenobergrenze von 5.200 €/m²
- Laufzeit max. 4 Jahre, Höhe 5 % bei neuer Förderhöchstgrenze von 4.000 €/m²
- Vermietung für Wohnzwecke und 10 Jahre Mindestmietdauer (nur Neubau)
- Verlust der Sonder-AfA mit Rückzahlungsverpflichtung des Steuervorteils inkl. Verzinsung bei Unterschreitung der Mindestmietdauer und/oder Überschreitung der maximalen Herstellungskosten von 5.200 €/m² Wohnfläche (Obergrenze gilt auch für nachträgliche Anschaffungskosten innerhalb von 3 Jahren)

2. Degressive AfA gemäß § 7 Abs. 5a EStG

- Erwerb im Zeitraum vom 01.10.2023 bis 30.09.2029 (Bauträgererwerb) und Besitzübergang im Jahr der Fertigstellung
- 5 % p. a. vom Anschaffungswert im ersten Jahr, danach jeweils 5 % p. a. vom Restwert
- keine Kostenobergrenze, keine Effizienzanforderung nur Mindestbaustandard
- Vermietung für Wohnzwecke ohne Mindestmietzeit, jedoch nur in Vermietungsphase
- insbesondere Neubau
- Wechsel zur linearen AfA (3 %) möglich

Beispielrechnung für die kombinierte AfA *

Wohnfläche: 49 m² · Kaufpreis: 320.000 €

Sonder-AfA in 4 Jahren (4 x 9.800 €): 39.200 €

Degressive AfA (5 % p. a.) in 4 Jahren: 49.267 €

Summe aller Abschreibungen in 4 Jahren: 88.467 €

Zum Vergleich:

Summe mit linearer AfA (3 %) in 4 Jahren: 31.872 €

* Bemessungsgrundlage für Sonder-AfA:

49 m² × 4.000 €/m² = 196.000 €

Sonder-AfA: 5 % p. a. von 196.000 € = 9.800 €

Bemessungsgrundlage für degressive AfA:

320.000 € abzüglich 17 % Bodenanteil = 265.600 €

Beispielrechnung ohne Berücksichtigung der Anschaffungsnebenkosten

Die hier bereitgestellten Informationen und beispielhaften Darstellungen dienen ausschließlich allgemeinen Informationszwecken und stellen keine steuerliche Beratung im Sinne des Steuerberatungsgesetzes (StBerG) dar. Für individuelle steuerliche Fragestellungen und konkrete Anwendungsmöglichkeiten wenden Sie sich bitte an einen qualifizierten Steuerberater. Die Informationen entsprechen dem aktuellen Rechtsstand (Stand Juni 2025).