

1. Juni 2025
76. Jahrgang

Verlag Helmut Richardi
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER
SONDERDRUCK



NEUE RECHTLICHE GRUNDLAGEN FÜR IMMOBILIENINVESTMENTS

DIE NEUE AFA ZÜNDET KEINEN
WOHNUNGSBAU-TURBO

ULRICH CREYDT



STEUERRECHT

DIE NEUE AFA ZÜNDET KEINEN WOHNUNGSBAU-TURBO

Die degressive AfA bietet seit knapp einem Jahr bessere Abschreibungsmöglichkeiten für Mietwohnungen. Sie soll dazu beitragen, Investitionen in den Wohnungsbau wieder anzukurbeln, den Immobilienmarkt zu beleben und langfristig zur finanziellen Stabilität beizutragen. Allerdings ist sie kein Allheilmittel. Der erhoffte Neubauboom ist bislang jedenfalls ausgeblieben. Der Autor erläutert in diesem Beitrag, warum bei besonders energieeffizienten Objekten eine Kombination der degressiven AfA mit der Sonder-AfA, wie sie in § 7b EStG festgelegt ist, sinnvoll sein kann. Darüber hinaus empfiehlt er die Einbindung von KfW-Mitteln bei der Finanzierung. So kann der Vorteil der Abschreibungsregeln erhöht werden. Allerdings bleiben Selbstnutzer, die die größte Gruppe der Immobilieninvestoren ausmachen, bei den neuen Abschreibungsmöglichkeiten außen vor. Für sie plädiert der Autor für eine Absenkung der Grunderwerbsteuer.

Red.

Das Wachstumschancengesetz begünstigt Investitionen in den Mietwohnungsbau. Dafür wurde die degressive AfA (wieder-)eingeführt. Die Abkürzung steht für „Abschreibung durch Abnutzung“. Wer eine Mietwohnung erwirbt oder baut, kann seine Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten für diese Investition mit jährlich fünf Prozent auf den Restbuchwert abschreiben. Davor war lediglich eine lineare Abschreibung in Höhe von zwei Prozent möglich, beziehungsweise drei Prozent bei Gebäuden, die nach dem 31. Dezember 2023 fertiggestellt wurden.

Von der neuen Regel profitiert jeder, der zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029 eine neue Wohnung kauft und vermietet beziehungsweise mit dem Bau einer neuen Mietwohnung beginnt. Dabei müssen im Gegensatz zur Inanspruchnahme der Sonder-AfA nach § 7b EStG oder von KfW-Fördermitteln keine besonderen energetischen Anforderungen erfüllt werden (siehe unten).

Vorteile für alle Investorengruppen

Der Bauherr kann im ersten Jahr nach Fertigstellung fünf Prozent der Herstellungskosten von der Steuer absetzen. Der Käufer einer fertiggestellten Wohnung kann wie-

derum fünf Prozent der Anschaffungskosten abzüglich des Grundstücksanteils geltend machen. Aufgrund der Degression verringert sich Jahr für Jahr der Restwert der Immobilie. Belaufen sich beispielsweise die Herstellungskosten einer neu errichteten Wohnung auf 100 000 Euro, können im ersten Jahr 5 000 Euro abgeschrieben werden. Das reduziert den Restwert auf 95 000 Euro. Davon können im Folgejahr wiederum fünf Prozent abgeschrieben werden.

Die degressive AfA gewährt so in den Anfangsjahren höhere steuerliche Vorteile. Gleichzeitig ist auch ein Wechsel zur linearen AfA möglich. Dies ist regelmäßig dann sinnvoll, wenn die lineare AfA die degressive AfA übersteigt. Grundsätzlich profitieren alle Investorengruppen von der degressiven AfA, also beispielsweise Kapital- und Personengesellschaften, Einzelunternehmer sowie Immobilienfonds und Privatpersonen.

Absetzbare Summe lässt sich verdoppeln

Werden besonders energieeffiziente Mietwohnungen errichtet (Energieeffizienzhaus 40), welche das staatliche „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ erfüllen, kann der Erwerber eine weitere Sonderabschreibung nutzen, wie sie in § 7b EStG festgelegt ist. Diese Sonder-AfA ist allerdings nur vier Jahre anwendbar. Beide Abschreibungsmöglichkeiten lassen sich kombinieren. Dabei können Investoren in den ersten vier Jahren fast 40 Prozent ihres Investments steuerlich geltend machen.

Eine Beispielrechnung verdeutlicht dies: Bei einer Bemessungsgrundlage von 100 000

Euro können Mietwohnungskäufer bei ihrem Investment im ersten Jahr 10 000 Euro abschreiben. Dabei entfallen 5 Prozent auf die degressive AfA und 5 Prozent auf die Sonder-AfA. Im zweiten Jahr reduziert sich der Restwert auf 95 000 Euro. Degressiv können dann nur noch 4 750 Euro steuerlich geltend gemacht werden. Mit der Sonder-AfA abermals 5 Prozent (5 000 Euro). Das entspricht insgesamt 9 750 Euro.

Für die Sonder-AfA nach § 7b EStG gilt allerdings eine Baukostenobergrenze. Sie wurde zuletzt von 4 800 Euro auf 5 200 Euro je Quadratmeter erhöht. Begünstigt werden zudem Anschaffungs- oder Herstellungskosten von 4 000 Euro anstatt bisher 2 500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Dabei werden auch Nebenräume berücksichtigt, die zusammen mit der Wohnung genutzt werden.

Darüber hinaus sind zwei Dinge zu berücksichtigen: Bei der Sonder-AfA ist das Datum des Baubeginns entscheidend; bei der degressiven AfA hingegen der Start der Bauarbeiten. Zweitens ist im Falle eines Erwerbs die Anwendung beider Abschreibungsmöglichkeiten nur dann steuerlich

„Grundsätzlich profitieren alle Investorengruppen von der degressiven AfA.“

begünstigt, sofern die Anschaffung im Jahr der Fertigstellung erfolgt. Dies ist der Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten. Im Kaufvertrag wird als Termin üblicherweise das Datum der Kaufpreiszahlung herangezogen. Die Sonderabschreibung wird nur gewährt, wenn die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren als Mietwohnung genutzt wird.

Neben degressiver und Sonder-AfA kann es hilfreich sein, zusätzlich KfW-Mittel (Programm „Klimafreundlicher Neubau“) zu beantragen. Pro Wohnung wird ein Darlehen in Höhe von maximal 150 000 Euro zu einem günstigen Zins von 2,2 Prozent gewährt (effektiver Jahreszins; Stand: Mitte Mai 2025). Das minimiert die Zinslast, es gelten allerdings recht hohe Anforderungen an die Energieeffizienz der Ge-

DER AUTOR

ULRICH CREYDT

Steuerberater,
Geschäftsführer,
Ypsilon GmbH
Steuerberatungsgesellschaft,
Köln



Foto: Ypsilon AG

bäude. Neben Privatpersonen können auch Wohnungsbaugesellschaften und GbRs dieses zinsgünstige Darlehen beantragen.

Neubauboom lässt auf sich warten

Soweit die Theorie. Die Wiedereinführung der degressiven AfA und ihre Anhebung von drei auf fünf Prozent sind ein Lichtblick. Vor allem profitieren davon Käufer mit einem in Relation zum Kaufpreis anteilig geringen Grundstücksanteil. Denn der Grundstücksanteil bleibt bei der Abschreibung außen vor.

Einen Neubauboom am Mietwohnungsmarkt hat die höhere degressive AfA seit ihrer Einführung allerdings nicht ausgelöst. Es braucht zusätzliche Faktoren, um den Neubau wieder in Schwung zu bekommen. Ein großes Problem sind dabei die Baukosten und die Vielzahl der Normen. Die Baukosten sind seit 2021 um rund 33 Prozent gestiegen.

Die neue Bundesregierung spricht sich in ihrem Koalitionsvertrag dafür aus, mit dem „Gebäudetyp E“ künftig Wohnungsbau zu ermöglichen, bei dem weniger (überflüssige) Normen einzuhalten sind. Außerdem sollen auch Neubauten, die weniger strenge Anforderungen an die Energieeffizienz erfüllen, mit KfW-Mitteln gefördert werden: also auch Effizienzhäuser EH 55 und nicht nur solche der Effizienzklasse EH 40. Eine Umsetzung dieses Vorhabens durch die neue Bundesregierung wäre sehr zu begrüßen und kann zusammen mit den zusätzlichen AfA-Möglichkeiten weitere Impulse setzen.

Selbstnutzer sind bei AfA außen vor

Bei der AfA bleibt eine entscheidende Gruppe außen vor: die Selbstnutzer. Letztlich machen diese laut Institut der Deutschen Wirtschaft etwa 50 Prozent aus. Eine Möglichkeit zur Entlastung der Selbstnutzer wäre ein Verzicht auf die Grunderwerbsteuer oder zumindest eine Absenkung, wie beispielsweise in den Niederlanden. Dort liegt die Übertragungssteuer, die der deutschen Grunderwerbsteuer entspricht, für Wohnimmobilien bei lediglich zwei Prozent, für andere Immobilientypen bei 10,4 Prozent. Junge Käufer, die zwischen 18 und 35 Jahre alt sind und deren selbstgenutztes Wohneigentum nicht mehr als 525.000 Euro kostet, sind sogar gänzlich von der Steuer befreit.

Zum Vergleich: In Deutschland liegt die Grunderwerbsteuer in den meisten Län-

dern zwischen 5 und 6,5 Prozent. Nicht nur ihre Höhe ist dabei zu bedenken. Auch die Tatsache, dass sie aus Eigenmitteln bezahlt werden muss, da die Banken die Erwerbsnebenkosten regelmäßig nicht finanzieren, verzögert die Eigentumsbildung. Die neue Bundesregierung hat diese Problematik erkannt und erklärt im Koalitionsvertrag ihre Absicht, mit staatlichen Bürgschaften Ersterwerbern beim Immobilienkauf zu helfen. Eine Absenkung oder gar ein Verzicht auf die Grunderwerbsteuer wurden in den Koalitionsvertrag allerdings nicht aufgenommen.

Abzuwarten bleibt, was von diesen Plänen umgesetzt wird. Ein dickes Brett, was die Bundesregierung bohren muss, ist die Ver-

„Es bleibt eine entscheidende Gruppe außen vor: die Selbstnutzer.“

abschiedung des Haushalts für das laufende sowie die Planungen für das kommende Haushaltsjahr. Dabei wird sich entscheiden, welche Bedeutung sie dem Wohnungsneubau tatsächlich einräumt – und in welchem Maße Unterstützungen durch Steuererleichterungen und Fördermittel beibehalten oder ausgeweitet werden. ■