

Gut zu wissen

Neubau-Immobilien zur Kapitalanlage steuerlich wieder attraktiv.

Für Kapitalanleger ist der Erwerb von Neubau-Immobilien jetzt noch attraktiver, denn der Gesetzgeber reduziert inzwischen mit einer Reihe von Maßnahmen die Steuerlast. Wer eine Wohnimmobilie zur Vermietung baut oder eine neu gebaute Immobilie im Jahr der Fertigstellung kauft, kann die Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes dafür steuerlich absetzen:

- Mit der **degressiven AfA** lassen sich **5 %** steuerlich abschreiben.
- Ab dem 7. Jahr kann ein Wechsel zur **linearen AfA** von **3 %** sinnvoll sein.
- Zusätzlich ist für Gebäude mit hohem energetischen Standard die ersten 4 Jahre eine **Sonderabschreibung** in Höhe von **5 %** möglich.
- Darüber hinaus können die für die Finanzierung aufgewendeten **Schuldzinsen** steuerlich geltend gemacht werden.

Diese verschiedenen Möglichkeiten erhöhen für Kapitalanleger die Werbungskosten deutlich und reduzieren somit seine zu versteuernden Einkünfte. Am besten berät dazu ein Steuerberater oder eine Steuerberaterin.

Degressive AfA (Absetzung für Abnutzung):

Liegt der Baubeginn bzw. der Kauf zwischen 01.10.2023 und 30.09.2029, lassen sich im ersten Jahr 5 % der Investitionskosten und in den folgenden Jahren je 5 % des jeweiligen Restwertes steuerlich geltend machen. Bei z.B. 400.000 € abschreibungsfähigen Kosten werden im ersten Jahr 20.000 €, im zweiten Jahr 5 % aus 380.000 €, also 19.000 € abgeschrieben. Der Abschreibungsbetrag sinkt jährlich. Mehr Infos in dem am 28.03.2024 in Kraft getretenen Wachstumschancengesetz.

Lineare AfA:

Grundsätzlich werden hierbei die abschreibungsfähigen Kosten mit jährlich 3 % geltend gemacht. Der Abschreibungsbetrag bleibt im gesamten Zeitraum gleich. Mehr Infos im Jahressteuergesetz 2022, § 7b EStG.

Sonderabschreibung:

Werden der energetische Gebäudestandard EH40/QNG erreicht und die Baukostenobergrenze von 5.200 Euro pro m² eingehalten, ist zusätzlich eine Sonderabschreibung von insgesamt 20 % möglich. Mehr Infos im Jahressteuergesetz 2022, § 7b EStG.



www.immobilienservice-muenchen.de

Kundeninformation



**SIS-Sparkassen-
Immobilien-Service GmbH**