



Steuerliche Vorteile nutzen mit Kapitalanlageimmobilien

Immobilien als Geldanlage erfreuen sich steigender Beliebtheit. Kapitalanlageimmobilien bieten nicht nur die Aussicht auf langfristige Rendite durch Mieteinnahmen und positive Wertentwicklung, sondern erfüllen auch den Wunsch nach Sicherheit und Stabilität in einem volatilen Marktumfeld. Mit dem Wachstumschancengesetz wird eine Investition in neu gebaute Kapitalanlageimmobilien jetzt noch spannender.

In Deutschland besteht ein erheblicher Bedarf an Wohnraum. Der Neubau von Wohnungen hingegen ist in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen und liegt weit hinter den gesteckten Zielen der Bundesregierung zurück. Um das zu ändern, wurden in den letzten Jahren verschiedene steuerliche Förderungen für Immobilien umgesetzt.

Was bedeutet eigentlich AfA?

AfA steht für „Absetzung für Abnutzung“ und bezieht sich auf die steuerliche Abschreibung von Immobilien. Immobilieneigentümer können jährlich einen bestimmten Prozentsatz der Anschaffungs- und Baukosten absetzen und damit ihre Steuerlast reduzieren. Je höher die AfA ausfällt, umso mehr Steuern lassen sich also sparen.

Abschreibungen bei Neubauten

- Die 2022 eingeführte Erhöhung der linearen AfA von 2% auf 3% und die seit 2023 geltende Sonder-AfA für besonders klimafreundlichen Neubau sind bereits zwei effektive steuerliche Maßnahmen.
- Im März 2024 wurde ein weiterer und der bislang bedeutendste Baustein beschlossen: die **degressive AfA** – eine der stärksten Förderungen der letzten Jahre im Mietwohnungsbau.
- Bei Neubauten, die die Rahmenbedingungen erfüllen, können im ersten Jahr **5% der Investitionskosten** steuerlich geltend gemacht werden, in den Folgejahren dann jeweils 5% auf den Restwert.
- **Die Regelung ist befristet** und gilt rückwirkend für alle Bauprojekte mit Baubeginn zwischen dem 01. Oktober 2023 und dem 30. September 2029.
- In einigen Fällen lässt sich die degressive AfA mit der bereits bestehenden Sonder-AfA kombinieren, so dass sich **anfänglich sogar bis zu 10%** abschreiben lassen.
- Zudem gibt es für energetisch hochwertige Neubauten neue staatliche Förderprogramme, die als günstiger Baustein in die Gesamtfinanzierung eingebunden werden können.

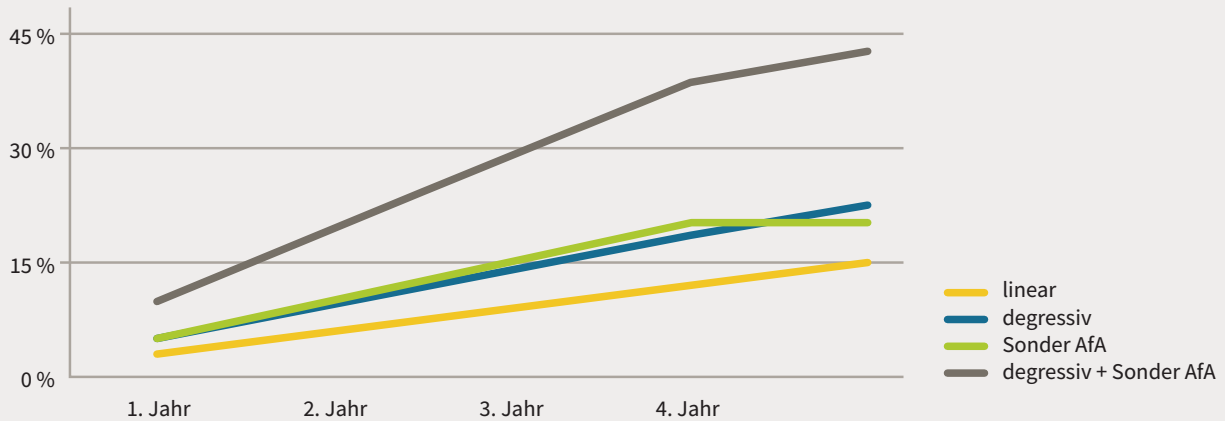
Beispielrechnung

Annahmen:

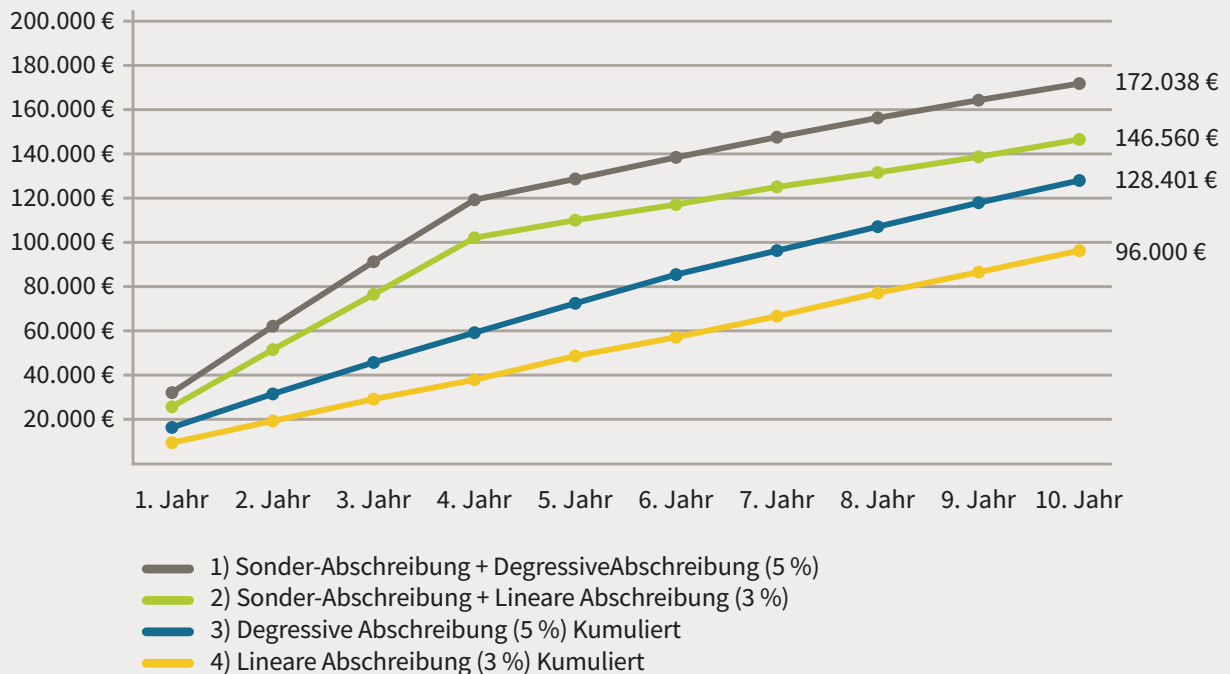
Kaufpreis Immobilie:	400.000 € (75m ² Wohneinheit)
Grund und Boden 20%:	80.000 €
Gebäudewert 80%:	320.000 €
Zinsen:	4,5%
Tilgung:	1,5%
Miete p.a.:	12.000 €
Bruttoeinkommen p.a.:	100.000 €

Hinweis: AfA bezieht sich ausschließlich auf den Gebäudewert.

Kumulierte AfA in %



Kumulierte AfA auf Basis der Musterrechnung



Steuerliche Vorteile bei einem Einkommenssteuersatz von 42%

- 1) 172.038 € über 10 Jahre von der Steuer absetzbar – daraus ergibt sich bei einem Einkommenssteuersatz von 42% ein kumulierter steuerlicher Vorteil von rund 72.255 €.
- 2) Steuerlicher Vorteil 61.500 €
- 3) Steuerlicher Vorteil 53.900 €
- 4) Steuerlicher Vorteil 40.300 €



Auswirkungen der neuen AfA-Modelle

Nettobelastungen pro Monat unter Berücksichtigung von Mieteinnahmen, Darlehen/Zinsen und steuerlichem Vorteil auf Basis der Musterrechnung

		1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Basis:	Lineare AfA, 3%, mtl. Aufwand nach Steuern	-513 €	-587 €	-591 €	-596 €	-600 €
Variante 1:	Degressive AfA, mtl. Aufwand nach Steuern	-256 €	-362 €	-397 €	-431 €	-463 €
	monatlicher Vorteil gegenüber der Basis-AfA:	257 €	225 €	194 €	165 €	137 €
Variante 2*:	Kombination Sonder-AfA und lineare AfA, mtl. Aufwand nach Steuern	36 €	-38 €	-43 €	-47 €	-675 €
	monatlicher Vorteil gegenüber der Basis-AfA:	549 €	549 €	548 €	549 €	-75 €
Variante 3*:	Kombination Sonder-AfA und degressive AfA, mtl. Aufwand nach Steuern	292 €	158 €	98 €	40 €	-565 €
	monatlicher Vorteil gegenüber der Basis-AfA:	805 €	745 €	689 €	636 €	35 €

* In den ersten vier Jahren deutlicher Vorteil, aufgrund der auf vier Jahre befristeten Sonder-AfA; danach weiterhin moderate Raten

Die degressive Abschreibung sorgt dafür, dass sich Investitionen noch mehr lohnen.

Lass Dich jetzt beraten und nutze die Möglichkeit, mit geringen monatlichen Zuzahlungen in renditestarke und geprüfte Immobilien zu investieren.