

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Degressive Gebäudeabschreibung

Frau F. aus Haar fragt: Wir haben im Dezember 2023 eine neue gerade fertiggestellte Eigentumswohnung in München gekauft, die wir jetzt vermieten wollen. In der Zeitung haben wir gelesen, dass für Neubauten, die fremd vermietet werden, wieder eine degressive Abschreibung möglich ist?

Die Bundesregierung hat im letzten Jahr festgestellt, dass sie ihre Ziele im Koalitionsvertrag, den Neubau von 400.000 Wohnungen pro Jahr in Deutschland zu schaffen, nicht erreicht. Zur Stärkung der Bauwirtschaft beabsichtigt daher die Bundesregierung die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung für Wohnungsneubauten, die fremd vermietet werden.

Ursprünglich sah die Neuregelung vor, dass für Neubauten, die nach dem 30.09.2023 fertiggestellt werden und zu fremden Wohnzwecken vermietet werden, eine degressive Abschreibung in Höhe von 6 %/Jahr bezogen auf den Gebäudeteil der Immobilie steuermindern berücksichtigt werden kann. Die lineare Abschreibung für Neubauten, die nach dem 31.12.2022 fertiggestellt wurden, beträgt lediglich 3 %. Die Verabschiedung der Neuregelung ist über den Jahreswechsel aufgrund Unstimmigkeiten in den parlamentarischen Gremien ins Stocken geraten. Nun wurde doch am 22.03.2024 beschlossen, die degressive Abschreibung befristet wieder einzuführen, diese jedoch auf 5 % zu begrenzen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die degressive Abschreibung immer nur vom sog. Restwert geltend gemacht werden kann, d.h. die Bemessungsgrundlage reduziert sich jedes Jahr um 5 %.

Die degressive Abschreibung in Höhe von 5 % bezieht sich nur auf den Gebäudeteil der Eigentumswohnung. Sie gilt auch nur für neu geschaffene fremdvermietete Wohnimmobilien, deren Fertigstellung nach dem 30.09.2023 erfolgt. Bei Erwerb einer solchen Wohnung, muss die Anschaffung bis Ende des Jahres der Fertigstellung erfolgt sein. Insofern fällt die Wohnung von Frau F. bezüglich ihrer Fertigstellung darunter, so dass Frau F. die neue degressive Abschreibung in Höhe von 5 % auf den Gebäudeteil geltend machen kann. Im Jahr 2023 gilt dies zeitanteilig, so dass Frau F. in Ihrer Steuererklärung 2023 bereits 1/12 der degressiven Abschreibung als Werbungskosten berücksichtigen kann. In jedem späteren Jahr sollte mit Hilfe eines fachkundigen Beraters ggf. der Vorteil zu einem Wechsel zur linearen Abschreibung in Höhe von 3 % berechnet werden.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



StBin/WPin
Regine
Funke-Lachotzki
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

