

# Steuernews für Mandanten

## Degressive Wohngebäude-AfA

### Steuerförderung

Das Wachstumschancengesetz (vom 27.3.2024, BGBl. 2024 I Nr. 108) enthält eine Steuerförderung für den Mietwohnungsneubau in Form einer zeitlich befristeten geometrisch-degressiven Gebäude-Abschreibung (§ 7 Abs. 5a Einkommensteuergesetz/ESTG). Der AfA-Satz beträgt fünf Prozent. Dieser gilt nach § 7 Abs. 5b EStG auch für Eigentumswohnungen oder für im Teileigentum stehende Räume.

### Voraussetzungen

Die degressive Abschreibung gilt ausschließlich für Wohngebäude mit Baubeginn (gemäß Baubeginnanzeige) nach dem 30.9.2023 und vor dem 1.10.2029. Auf den Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags kommt es nicht an. In Anschaffungsfällen muss der Kaufvertrag nach dem 30.9.2023 und vor dem 1.10.2029 abgeschlossen worden sein. Beim Immobilienkauf muss außerdem der Kauf im Jahr der Fertigstellung erfolgt sein. Als Zeitpunkt der tatsächlichen Anschaffung gilt hierbei immer der Übergang von Gefahr, Nutzen und Lasten, nicht das Datum des Kaufvertrages. Für im vorherigen Jahr 2023 fertiggestellte Wohnungen muss das Datum des Kaufvertrags nach dem 30.9.2023 liegen und der Nutzungsübergang nach diesem Stichtag, aber noch vor dem 1.1.2024 erfolgt sein. Auf die Erfüllung eines entsprechenden Energieeffizienzstandards kommt es nicht an.

### Bestandsimmobilien

Bestandsimmobilien sind von der degressiven Abschreibung ausgenommen. Nicht begünstigt ist deshalb auch die Schaffung neuer Wohnungen in bestehenden Gebäuden (Dachgeschossausbau usw.).

Stand: 27. Mai 2024

Bild: Freedomz - stock.adobe.com