



# Kabinettsbeschluss: Bessere Abschreibungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau

30.08.2023 Fachinformation

Das Bundeskabinett hat am 30. August 2023 das Wachstumschancengesetz verabschiedet. Die degressive AfA für Wohngebäude ist ein zentraler Baustein des Gesetzes. Zusätzlich wurde verabredet, bis Ende September ein Maßnahmenpaket zur Stabilisierung der Bau- und Immobilienbranche zu beraten. Laut GdW-Einschätzung ist die degressive AfA zwar ein positives Signal, aber sie hilft dem bezahlbaren Wohnungsbau nicht, weil ein Großteil der sozial orientierten Wohnungsunternehmen sie nicht nutzen kann (Steuerbefreite Vermietung durch Genossenschaften zB). Es muss, so der GdW weiter, unbedingt ein auskömmliches und verlässliches Fördersystem wiederhergestellt werden.

## Hintergründe zur degressiven AfA

- Die Baubranche steckt in einer Krise. Die Erhöhung der linearen AfA von 2% auf 3% sowie eine Sonder-AfA für besonders klimafreundlichen Neubau waren bereits hilfreiche Maßnahmen, reichen aber noch nicht aus, um ausreichend Investitionen anzustoßen.
- Die degressive AfA bildet den Wertverzehr von Wohngebäuden besser ab. Wertverzehr bedeutet: In neuen Gebäuden verbaute Technik wird oft innerhalb von wenigen Jahren durch neue Entwicklungen überholt. Dadurch verlieren Gebäude zu Anfang schneller an Wert. Die degressive Abschreibung fördert die schnellere Refinanzierung von getätigten Investitionen.

## Wie sind die Konditionen und für welche Gebäude gilt die degressive AfA?

- Die degressive Abschreibung gilt ausschließlich für neu gebaute bzw. neu erworbene Wohngebäude und Wohnungen.
- Im ersten Jahr können 6% Prozent der Investitionskosten steuerlich geltend gemacht werden. In den folgenden Jahren können jeweils 6% des Restwertes steuerlich geltend gemacht werden.
- Ein Wechsel zur linearen AfA ist möglich.
- Beispielrechnung: Bei 400.000 Euro Investitionskosten sind es im ersten Jahr 24.000 Euro (6% von 400.000), im zweiten Jahr 22.560 Euro (400.000 Euro abzüglich der 24.000 Euro vom ersten Jahr = 376.000 Euro Restwert).
- Der Baubeginn des Wohngebäudes muss zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029 liegen.
- Beim Erwerb einer Immobilie muss der Vertrag zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029 rechtswirksam geschlossen werden. Die Immobilie bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung erworben werden.