

Kaufpreis	4.500.000
Kaufnebenkosten	360.000
Anschaffungskosten	4.860.000
davon Grund/Boden (Annahme 80%)	3.888.000

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Buchwert z. Jahresanfang	3.888.000	3.693.600	3.499.200	3.304.800	3.110.400	2.916.000	2.770.200	2.631.690	2.500.106	2.375.100
Afa in % d. Anschaffungskosten (Jahr 1-5)	5	5	5	5	5	3,75	3,56	3,38	3,22	3,05
Afa in % des Restbuchwert (ab 6. Jahr)	5,00	5,26	5,56	5,88	6,25	5	5	5	5	5
Afa in €	194.400	194.400	194.400	194.400	194.400	145.800	138.510	131.585	125.005	118.755
Afa in € kumuliert	243.000	437.400	631.800	826.200	1.020.600	1.166.400	1.304.910	1.436.495	1.561.500	1.680.255
Buchwert z. Jahresende	3.693.600	3.499.200	3.304.800	3.110.400	2.916.000	2.770.200	2.631.690	2.500.106	2.375.100	2.256.345

Degressive AfA – die Konditionen im Überblick

Das sind die Konditionen der befristeten degressiven AfA, so wie es der Gesetzentwurf für einen neuen § 7 Abs. 5a EStG vorsieht:

- Die degressive Abschreibung gilt ausschließlich für neu gebaute beziehungsweise im Jahr der Fertigstellung erworbene Wohngebäude und Wohnungen.
- Im ersten Jahr können fünf Prozent der Investitionskosten steuerlich geltend gemacht werden. In den folgenden Jahren können jeweils fünf Prozent des Restwertes steuerlich geltend gemacht werden.
- Ein Wechsel zur linearen AfA ist möglich.
- Der Baubeginn des Wohngebäudes muss zwischen dem 1.10.2023 und dem 30.9.2029 (Sechs-Jahres-Zeitraum) liegen.
- Erstmals ist nicht der Bauantrag entscheidendes Kriterium für die Gewährung der degressiven AfA, sondern der angezeigte Baubeginn. Das soll ein Anreiz für die Umsetzung von Projekten sein, die schon geplant, aber aus Gründen – etwa Probleme bei der Finanzierung – noch nicht begonnen wurden. Damit soll auch der Bauüberhang von mehr als 800.000 genehmigten Wohnungen abgebaut werden.
- Beim Kauf einer Immobilie muss der Vertrag zwischen dem 1.10.2023 und dem 30.9.2029 rechts-wirksam geschlossen werden. Die Immobilie muss bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung erworben werden.