



MELDUNG · 22.03.2024

## Degressive AfA - 5 Prozent, 6 Jahre!

Die Bundesregierung hat mit dem Wachstumschancengesetz vorgeschlagen, eine degressive AfA (Absetzung für Abnutzung) für neu errichtete Wohngebäude rückwirkend zum 1. Oktober einzuführen. Damit soll die Bau- und Immobilienbranche stabilisiert und der Wohnungsneubau in Deutschland voran getrieben werden. Die degressive Abschreibung fördert eine spürbar schnellere Refinanzierung von getätigten Investitionen. Sie schafft über diesen Mechanismus Investitionsanreize, die zur Stabilisierung der Bauwirtschaft beitragen werden. Die degressive AfA (Absetzung für Abnutzung) ergänzt die Erhöhung der linearen AfA (Absetzung für Abnutzung) von zwei auf drei Prozent. Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 22. März 2024 einem Kompromiss des Vermittlungsausschusses zum Wachstumschancengesetz zugestimmt. Dieser sieht die Einführung einer degressiven AfA in Höhe von fünf Prozent für Projekte mit Baubeginn innerhalb eines Zeitraums von sechs Jahren vor.

**Bundesministerin Klara Geywitz:** *"Die degressive AfA für den Wohnungsbau kommt! Jährlich fünf Prozent der Investitionskosten abschreiben – das ist ein weiterer Baustein, um den Wohnungsbau in Deutschland wieder in Schwung zu bringen und den Bau von mehr Wohnungen anzureizen. Unsere Regelung sieht keine Baukostenobergrenzen vor. Es kann ab einem Effizienzstandard 55 gebaut werden und die attraktive Abschreibung gilt rückwirkend für alle Bauprojekte mit Baubeginn zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029."*

## Die degressive Abschreibung (AfA) sorgt dafür, dass sich Investitionen noch mehr lohnen.

AfA Entwicklung

Wert der Investition



Beispiel:  
400.000 Euro  
Investitions-  
kosten

### Degressive AfA

- 5 Prozent pro Jahr
- Bauphase nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029

### Wichtig:

- Angezeigter **Baubeginn** ist entscheidendes Kriterium und nicht der Bauantrag.

Quelle: BMWSB

## Ausgangslage

Die Bauwirtschaft steht exemplarisch für einige Branchen in Deutschland, die von entscheidender Bedeutung für unsere Volkswirtschaft sind und bei denen sich die konjunkturelle Lage in den letzten Jahren spürbar verschlechtert hat. Das hat viele Ursachen: stark gestiegene (Bau-)Zinsen und Preissteigerungen, knappes Bauland, Material- und Personalengpässe sowie Lieferkettenprobleme haben dafür gesorgt, dass viele Bauvorhaben derzeit nicht umgesetzt werden können. Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine hatte die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiter erschwert.

Die Bundesregierung hat bereits gezielte Maßnahmen ergriffen, um wieder Schwung in den Wohnungsbau zu bekommen. Mit einem Mix wirksamer, innovativer und langfristig angelegter Förderprogramme wird die Schaffung von bezahlbarem und klimafreundlichem Wohnen unterstützt. Der beschlossene Bund-Länder-Pakt zur Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung befindet sich in der Umsetzung. Darüber hinaus gibt es ein umfassendes Maßnahmenpaket für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft. Die degressive AfA ist eine der zentralen Maßnahmen dieses Pakets, die mit dem Wachstumschancengesetz auf den Weg gebracht wurde.

PRESSEMITTEILUNG · 22.03.2024

## Impulse für die Bauwirtschaft: Die degressive AfA (Absetzung für Abnutzung) kommt zur Pressemitteilung

### Die degressive AfA kommt

Bereits am 30. August 2023 hatte das Bundeskabinett das Wachstumschancengesetz verabschiedet. Die degressive Abschreibung auf Abnutzung (AfA) für Wohngebäude ist ein zentraler Baustein dieses Gesetzes. Zu Verzögerungen kam es, weil der Bundesrat hierzu am 24. November 2023 den Vermittlungsausschuss angerufen hatte. Am 22. März 2024 hat der Bundesrat letztendlich einem Kompromiss des Vermittlungsausschusses zugestimmt und den Weg für das Wachstumschancengesetz und die degressive AfA freigemacht.

## Hintergründe zur degressiven AfA

Die Erhöhung der linearen AfA von zwei Prozent auf drei Prozent und eine Sonder-AfA für besonders klimafreundlichen Neubau sind bereits zwei effektive steuerliche Maßnahmen um Investitionen anzureizen. Die degressive AfA ist ein weiterer Baustein und bildet nun den tatsächlichen 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.

### Beispielrechnung

Bei 400.000 Euro Investitionskosten kann der Investor im ersten Jahr 20.000 Euro (5 Prozent von 400.000 Euro) steuerlich abschreiben, im zweiten Jahr sind dann 19.000 Euro abschreibungs-fähig (400.000 Euro abzüglich der 20.000 Euro vom ersten Jahr = 380.000 Euro Restwert). Innerhalb von sechs Jahren nach Fertigstellung/Erwerb der Immobilie kann der Investor so rund 106.000 Euro steuerlich geltend machen (d.h. (das heißt) auf diesen Betrag müssen keine Steuern entrichtet werden).

## Die degressive AfA (Absetzung für Abnutzung) im Überblick

Die degressive Abschreibung gilt ausschließlich für neu gebaute bzw. (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. Oktober 2023 und dem 30. September 2029 (6-Jahres Zeitraum) liegen.

Erstmals ist nicht der Bauantrag entscheidendes Kriterium für die Gewährung der degressiven AfA, sondern der angezeigte Baubeginn. So wollen wir auch die Umsetzung von Projekten anreizen, die zwar schon geplant, aber aus unterschiedlichen Gründen – z. B. (zum Beispiel) Probleme bei der Finanzierung – noch nicht begonnen wurden. Damit soll auch der Bauüberhang von mehr als 800.000 genehmigten Wohnungen abgebaut werden.

Beim Erwerb einer Immobilie muss der Vertrag zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029 rechtswirksam geschlossen werden. Die Immobilie muss bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung erworben werden.

Die degressive AfA kann zudem mit der Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau kombiniert werden. Begünstigt werden dabei Neubauten, mit dem energetischen Gebäudestandard EH40/QNG, die eine Baukostenobergrenze von 5.200 Euro pro m<sup>2</sup> einhalten.

Die Bedingungen für die genannte Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau wurden mit dem Wachstumschancengesetz nochmal verbessert: Der Anwendungszeitraum für Neufälle wurde bis Ende September 2029 verlängert, die Baukostenobergrenze von 4.800 Euro pro m<sup>2</sup> auf 5.200 Euro pro m<sup>2</sup> und die begünstigten Herstellungs-/Anschaffungskosten von 2.500 Euro pro m<sup>2</sup> auf 4.000 Euro pro m<sup>2</sup> erhöht.