

Die degressive AfA für den Wohnungsbau kommt

NEWS 22.03.2024 Wachstumschancengesetz passiert Bundesrat



Haufe Online Redaktion



Bild: anncapictures/pixabay

Impuls für den Wohnungsbau: Sechs Jahre lang jeweils fünf Prozent der Investitionskosten abschreiben

Das Wachstumschancengesetz hat die letzte Hürde genommen: Der Bundesrat hat dem Kompromissvorschlag des Vermittlungsausschusses zugestimmt. Damit ist auch die degressive AfA für den Neubau von Wohnungen beschlossen. Ein Überblick.

Die befristete Wiedereinführung einer degressiven AfA (Absetzung für Abnutzung) für den Wohnungsneubau gehört zum "Gesetz zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie Steuervereinfachung und Steuerfairness" – **Wachstumschancengesetz** – und war von den Änderungen durch den Vermittlungsausschuss betroffen, denen der Bundesrat am 22.3.2024 abschließend zugestimmt hat.

Die Abschreibung wird nur noch in Höhe von fünf Prozent – vor Vermittlungsausschuss: sechs Prozent – für Gebäude ermöglicht, die Wohnzwecken dienen und die vom Steuerpflichtigen hergestellt oder bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft worden sind.

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 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 energetischem Effizienzhausstandard 40 und Nachhaltigkeitssiegel QNG (EH40 / QNG), die eine Baukostenobergrenze von 5.200 Euro pro Quadratmeter einhalten.
- Die Bedingungen für die genannte Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau wurden mit dem Wachstumschancengesetz verbessert: Der Anwendungszeitraum wurde bis Ende September 2029 verlängert, die Baukostenobergrenze auf 5.200 Euro pro Quadratmeter erhöht (vorher 4.800 Euro) und die begünstigten Herstellungs- und Anschaffungskosten liegen jetzt bei 4.000 Euro pro Quadratmeter (vorher 2.500 Euro).

Keine News verpassen mit dem Newsletter Immobilienwirtschaft

Alles News rund um die Immobilienwirtschaft – Jeden Dienstag direkt in Ihr E-Mail-Postfach

Jetzt zum Newsletter Immobilienwirtschaft anmelden

Vermittlungsverfahren zwischen Bundestag und Bundesrat

Ursprünglich sollte das Kabinett am 16.8.2023 einen Gesetzentwurf von Finanzminister Christian Lindner (FDP) für neue Steueranreize beschließen, aber das Vorhaben wurde innerhalb der Regierung geblockt – die hat dann Vorschläge von Bauministerin Klara Geywitz (SPD) am 29.8.2023 auf einer Klausurtagung angenommen.

Der Bundestag beschloss schließlich einen Entwurf zum Wachstumschancengesetz am 17.11.2023 mit den Stimmen der Ampel-Koalition. Allerdings hat der Bundesrat das Gesetz am 24.11.2023 in den Vermittlungsausschuss geschickt, weil es in der Länderkammer keine Mehrheit gefunden hat.

Das Gremium hat sich am 21.2.2024 damit befasst und zahlreiche Änderungen vorgenommen. Diese Version bestätigte der Bundestag am 23.2.2024. Der Bundesrat musste zwingend auch noch mitspielen. Der Ausgang galt als unsicher, weil die unionsgeführten Länder ihre Zustimmung von der Rücknahme der Abschaffung der Agrardiesel-Subventionen abhängig gemacht hatten. Da die Bundesregierung ankündigte, die Landwirtschaft an anderer Stelle zu entlasten, wurde eine Blockade im Bundesrat letztlich verhindert.

Gesetzesentwurf der Bundesregierung zum Wachstumschancengesetz (Stand 2.10.2023)

Beschlussempfehlung des Vermittlungsausschusses zum Wachstumschancengesetz (21.2.2024)

Das könnte Sie auch interessieren:

Sanierungs-AfA für Vermieter angekündigt

Gebäude-AfA: Abschreibung von Immobilien und Nutzungsdauer

dpa