

## Anleitung zur Nutzung der Degressiven AfA für Ihr Wohnungsbauprojekt

Die Bundesregierung hat eine wichtige steuerliche Veränderung eingeführt, die für Investoren im Wohnungsneubau besonders interessant ist: die degressive Abschreibung für Abnutzung (AfA). Hier erklären wir Ihnen, wie Sie diese Regelung für Ihre Bauprojekte nutzen können.

### Was ist die degressive AfA?

Die degressive AfA ermöglicht es Ihnen, jährlich 5 Prozent der Investitionskosten Ihrer neu gebauten oder im Jahr der Fertigstellung erworbenen Wohngebäude steuerlich geltend zu machen. Diese Abschreibungsmethode fördert eine schnellere Refinanzierung Ihrer Investitionen, indem sie eine höhere Abschreibung in den ersten Jahren der Nutzung ermöglicht.

### Wer kann die degressive AfA nutzen?

Diese steuerliche Vergünstigung steht allen Investoren offen, die zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029 ein Wohnungsbauprojekt beginnen oder eine entsprechende Immobilie erwerben und bei welcher in diesem Zeitraum der Baubeginn erfolgt ist. Entscheidend ist der Baubeginn oder der rechtswirksame Erwerb innerhalb dieses Zeitraums.

### Wie funktioniert die degressive AfA?

1. **Im ersten Jahr** können Sie 5 Prozent der gesamten Investitionskosten von der Steuer absetzen.
2. **In den folgenden Jahren** setzen Sie jeweils 5 Prozent des Restwertes ab. Der Restwert verringert sich jährlich um den Betrag der vorgenommenen Abschreibung des Vorjahres.
3. **Beispiel:** Bei einer Investition von 400.000 Euro können Sie im ersten Jahr 20.000 Euro abschreiben. Im nächsten Jahr berechnet sich die Abschreibung von 380.000 Euro (Restwert), was einer Abschreibung von 19.000 Euro entspricht.

### Weitere wichtige Informationen

- **Wechsel zur linearen AfA:** Ein Wechsel von der degressiven zur linearen Abschreibung ist möglich, falls dies später vorteilhafter sein sollte.
- **Kombination mit Sonderabschreibungen:** Die degressive AfA kann mit anderen Förderprogrammen wie der Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau kombiniert werden, die ebenfalls verbesserte Konditionen bietet.