



## Beispiel



Sie haben am 02.02.2024 einen Bauantrag für ein Mehrfamilienhaus gestellt, das Sie nach Fertigstellung im Oktober 2024 vermieten wollen. Das Haus verfügt über 3 Wohnungen mit je 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Herstellungskosten für das Gebäude betragen 450.000 €. Das Haus erfüllt den Effizienzhaus-Standard 40 NH. Folge: Sie können ab 2024 die Sonderabschreibung nach § 7b Einkommensteuergesetz geltend machen, sofern die Baukosten von 4.800 €/m<sup>2</sup> nicht überschritten sind. Berechnung:  $450.000 \text{ €} : 210 \text{ m}^2 = 2.142,86 \text{ €/m}^2$ . Diese Voraussetzung ist erfüllt.

Die Sonderabschreibung beträgt:

im Jahr der Fertigstellung 2024:  $420.000 \text{ €} \times 5 \% = 21.000 \text{ €}$

in den Jahren 2025 bis 2027:  $21.000 \text{ €} \times 3 \text{ Jahre} = 63.000 \text{ €}$

Lineare AfA:

2024:  $450.000 \times 3 \% \times 3/12 = 3.375 \text{ €}$

Ab 2025:  $450.000 \times 3 \% = 13.500 \text{ €/Jahr}$  (oder ggf. degressive AfA).

## Wann dürfen Sie abschreiben?

Die Frage hat gleich 2 Aspekte: den grundsätzlichen und den zeitlichen.

Sie dürfen grundsätzlich nur dann Abschreibungen vornehmen und Ihre Steuerlast reduzieren, wenn Sie das Gebäude zur Einkommenserzielung verwenden, also eigenbetrieblich nutzen oder vermieten. Die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken berechtigt Sie nicht, Abschreibungen geltend zu machen.

Wenn Sie ein Gebäude anschaffen, beginnt die Abschreibung in dem Zeitpunkt, ab dem Sie über das Gebäude verfügen können und es auch tatsächlich nutzen. Im notariellen Kaufvertrag wird dieser Zeitpunkt mit „Übergang des Besitzes“ oder „Übergang von Nutzen und Lasten“ bezeichnet. Wichtig ist, dass Sie das Gebäude auch tatsächlich für eigene betriebliche Zwecke oder zur Vermietung nutzen. Das Leerstehen des Gebäudes ist dann unschädlich, wenn Sie tatsächlich und nachweislich vermieten wollen und sich um Mieter bemüht, aber (noch) keine gefunden haben.

Erwerben Sie ein Gebäude, das Sie sowohl für betriebliche Zwecke oder Vermietung als auch für eigene Wohnzwecke nutzen, müssen Sie die Anschaffungs- oder Herstellungskosten auf die unterschiedlichen Nutzungszwecke aufteilen. Sie dürfen nur den Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abschreiben, der auf die Gebäudeteile entfällt, der von Ihnen vermietet oder betrieblich genutzt wird. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten, die auf Ihre eigene Nutzung zu Wohnzwecken entfallen, sind nicht abzuschreiben.