

# Die neue degressive AfA für den Wohnungsneubau – senken Sie Ihre Steuerlast jetzt!

Projektstandort:  
Neubauprojekt  
Überlingen



Kapitalanleger  
aufgepasst:  
Jetzt profitieren von  
der degressiven  
AfA!



Einführung einer degressiven Abschreibung (AfA) von 5% für neu errichtete Wohngebäude.



Rendite steigt durch zusätzliche erhebliche Steuerersparnisse. Schnellere Refinanzierung von getätigten Investitionen.



Keine Eigenheimförderung möglich.

## Inwiefern ist dies vorteilhaft?

Durch die nebenstehenden Möglichkeiten erhöhen sich die Werbungskosten für Kapitalanleger deutlich und verringern somit die zu versteuernden Einkünfte.

Mit der degressiven AfA lassen sich 5% steuerlich abschreiben

Ab dem 7. Jahr kann ein Wechsel zur linearen AfA von 3% sinnvoll sein

Schuldzinsen, die für die Finanzierung aufgewendet werden, können ebenfalls steuerlich geltend gemacht werden

Neuregelung durch das Wachstumschancengesetz:  
**Degressive AfA**

Anwendbar auf neue Wohnimmobilien

Zeitraum der Förderung: 01.10.23 – 30.09.29

5% des Restbuchwerts können pro Jahr abgeschrieben werden

Sonstiges: - Wechsel zur linearen Abschreibung möglich  
- Wohngebäude in EU/EWR-Staat

Bisherige Regelung:  
**Lineare Abschreibung**

Anwendbar auf alle Wohnimmobilien

Zeitraum der Förderung: Fertigstellung nach dem 31.12.22

3% pro Jahr  
(bei früherer Fertigstellung 2% pro Jahr)

Sonstiges: Einführung durch das Jahressteuergesetz 2022

Unverbindliches und freibleibendes  
**Finanzierungsbeispiel** für  
 die Wohnung 6 in  
 Überlingen,  
 Aufkircherstraße 64

**Finanzierungsbeispiel (unverbindlich und freibleibend):**

Kaufpreis:	Wohnung 6	643.000,00 €	
	Tiefgaragenstellplatz	32.500,00 €	
<b>Kaufpreissumme:</b>		<b>675.500,00 €</b>	
Kaufnebenkosten:	Notar- u. Grundbuchkosten, ca. 2%	13.510,00 €	
	Grunderwerbsteuer 5%	33.775,00 €	
<b>Gesamtkosten/Kauf:</b>		<b>722.785,00 €</b>	
Eigenkapitaleinsatz	ca. 20%	142.785,00 €	
<b>Finanzierungsbedarf:</b>		<b>580.000,00 €</b>	
<b>Finanzierung:</b>			
KfW-Förderdarlehen			
"Energieeffizient bauen NH"		100.000,00 €	
	2,98 %, fest für 10 Jahre		2.980,00 €
	anf. 1,7 % Tilgung (Laufzeit 30 Jahre)*		1.700,00 €
Bankdarlehen		480.000,00 €	
	3,88 % fest für 10 Jahre		18.624,00 €
	anf. 1,5 % Tilgung		7.200,00 €
	<b>Finanzierungsaufwand:</b>	<b>30.504,00 €</b>	jährlich
		<b>2.542,00 €</b>	monatlich
Mieteinnahmen	ca. 68 m <sup>2</sup> Wfl. X 18,00 €/m <sup>2</sup>	1.224,00 €	monatlich
	TG-Stellplatz	70,00 €	monatlich
	<b>Gesamtmieteinnahme:</b>	<b>1.294,00 €</b>	monatlich
Anfänglicher Steuervorteil:	<b>Gesamtsteuervorteil:</b>	<b>1.149,39 €</b>	monatlich
	bei einem angenommenen Steuersatz von ca. 42 %, ca.		
<b>Verbleibender Aufwand bei Vermietung:</b>			<b>98,61 €</b> monatlich
<b>(darin bereits 741,97 Euro anfängliche, monatliche Tilgung enthalten!)</b>			

Informieren Sie sich jetzt über unsere aktuellen Neubauprojekte unter:

<https://www.kutter-immobilien.de/aktuelle-projekte-neubau-eigentumswohnungen-efh-haeuser-markdorf-ueberlingen-salem>

oder

kontaktieren Sie uns direkt unter:



07544 / 934561



[post@kutter-wohnbau.de](mailto:post@kutter-wohnbau.de)



kutter\_immobilien



Kutter-Immobilien