Acconsis
Verstehen. Gestalten. Bewahren.

Mandanten-Information

Immobilieninvestitionen 2025: Steuerliche Abschreibungen clever nutzen

Die Rahmenbedingungen für den Neubau von Wohnungen sind äußerst schwierig geworden: Steigende Materialpreise, hohe Fertigungskosten und zuletzt auch massiv gestiegene Bauzinsen setzen dem Wohnungsbau stark zu. Dennoch kann sich eine Investition in den Mietwohnungsbau weiterhin lohnen – steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten spielen hier eine zentrale Rolle. Der Gesetzgeber versucht seit Jahren, den Immobiliensektor mit Subventionen und steuerlichen Anreizen zu unterstützen. Neben verschiedenen KfW-Finanzierungsprogrammen ermöglicht es die steuerliche Absetzung für Abnutzung (AfA), die Anschaffungs- und Herstellungskosten einer Immobilie über Jahre hinweg steuerlich abzusetzen und damit die eigene Steuerlast zu senken. Welche Abschreibungsmöglichkeiten gibt es? Wie wirken sie sich finanziell aus? Welche Regelungen sind zu beachten?

In diesem Informationsblatt erfahren Sie, wie sich Investitionen in Mietwohnungen trotz angespannter Lage rechnen können – und wie wir Sie dabei fachlich und strategisch unterstützen.

Steuerliche Einkunft der Vermietung und Verpachtung

Die steuerliche Ermittlung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gestaltet sich vergleichsweise einfach: Mieteinnahmen zählen als Einnahmen, während die damit verbundenen Kosten – etwa Zinsen, Abschreibungen und Instandhaltung – als Werbungskosten abgesetzt werden. Der verbleibende Betrag ergibt den steuerpflichtigen Überschuss oder Verlust. Da viele Investoren bereits über hohe Einkünfte aus einem Angestelltenverhältnis oder einer unternehmerischen Tätigkeit verfügen, unterliegen die Einkünfte aus Vermietung oft dem Spitzensteuersatz von 42 % oder 45 %. Hinzu kommt in vielen Fällen der Solidaritätszuschlag, wodurch sich die steuerliche Belastung weiter erhöht. Dies macht die gezielte Steueroptimierung durch Abschreibungen und andere steuerliche Vorteile umso wichtiger.

Anschaffungs- oder Herstellungskosten als Bemessungsgrundlage

Die Absetzung für Abnutzung (AfA) wird auf Grundlage der Anschaffungs- oder Herstellungskosten berechnet. Da jedoch der Anteil des Grund und Bodens keiner Abnutzung unterliegt, ist dieser Anteil nicht abschreibungsfähig. Bei Neubauwohnungen ist daher stets die sogenannte Kaufpreisaufteilung vorzunehmen. Hierbei sind die Anschaffungskosten einer Immobilie in einen Gebäudeanteil (abschreibungsfähig) und einen Grundstücksanteil (nicht abschreibungsfähig) aufzuteilen. Diese Aufteilung kann auf verschiedene Weise erfolgen:

- mithilfe der Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung des BMF,
- durch ein Gutachten,
- oder durch eine Kaufpreisaufteilung im notariellen Vertrag.

Fragen zur steuerlichen Abschreibung von Immobilieninvestitionen? Wir unterstützen Sie gerne!

Die gewählte Methode kann erhebliche steuerliche Auswirkungen haben, da ein höherer Gebäudeanteil zu einer höheren jährlichen Abschreibung und damit einer größeren Steuerersparnis führt.

Lineare Abschreibung

Die häufigste Abschreibungsmethode bei Immobilien ist die lineare Abschreibung. Dabei werden die Anschaffungskosten des Gebäudes über einen gesetzlich festgelegten Zeitraum gleichmäßig verteilt und abgeschrieben.

Seit 2023 gelten für Wohnimmobilien abhängig vom Fertigstellungsdatum unterschiedliche Abschreibungssätze:

- Baujahr bis 31. Dezember 1924: 2,5 % jährlich
- Baujahr zwischen 1. Januar 1925 und 31. Dezember 2022: 2 % jährlich
- Baujahr ab 1. Januar 2023: 3 % jährlich

Die lineare AfA wird in konstanten Jahresbeträgen gewährt und bleibt über die gesamte Abschreibungsdauer unverändert. Dies ermöglicht eine planbare Steuerersparnis für Investoren und Immobilieneigentümer.

Degressive Abschreibung

Die degressive Abschreibung ist nach § 7 Abs. 5a EStG wieder zulässig und bietet Investoren eine attraktive Möglichkeit, ihre Steuerlast schneller zu senken.

Sie beträgt im ersten Jahr satte 5 % der Anschaffungskosten und kann für neu errichtete oder neu erworbene Wohngebäude angewendet werden, die zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029 angeschafft wurden. In den Folgejahren bemisst sich die degressive Abschreibung mit 5 % am Restwert des Gebäudeteils.

Der Vorteil der degressiven AfA liegt darin, dass in den ersten Jahren höhere Abschreibungsbeträge geltend gemacht werden können, wodurch sich die steuerliche Belastung früher reduziert. Dies kann insbesondere in Zeiten hoher Finanzierungskosten ein wertvoller Liquiditätsvorteil für Immobilieninvestoren sein.

Beispielrechnung: Neubauwohnung als Kapitalanlage – Steuerliche Vorteile nutzen

Um die steuerliche Optimierung mithilfe einer Neubauwohnung als Kapitalanlage zu verdeutlichen, betrachten wir ein fiktives, aber praxisnahes Bauträgerprojekt.

Da Neubauwohnungen oft ohne Maklergebühren direkt vom Bauträger erworben werden, fallen lediglich ca. 5 % Nebenkosten an. Der gesamte Kaufpreis beläuft sich auf 600.000 €, inklusive Grunderwerbsteuer und Notarkosten.

Eckdaten der Investition:

- Gesamte Anschaffungskosten: 600.000 €
- Gebäudeanteil (75 %): 450.000 € (relevant für die Abschreibung)
- Mieteinnahmen (kalt): 1.500 € / Monat € 18.000 € / Jahr
- Eigenkapital: 100.000 €
- Fremdfinanzierung: 500.000 €
- Zinssatz: 3,5 % p.a. →17.500 € / Jahr
- Tilgungssatz: 2 % p.a. → € 10.000 € / Jahr
- Abschreibung (AfA): 5 % degressiv auf Gebäudeanteil

1. Cashflow vor Steuern:

Die jährliche Belastung beträgt:
Zinsen (17.500 €) + Tilgung (10.000 €) = 27.500 €

Da die Mieteinnahmen 18.000 € / Jahr betragen, ergibt sich eine Unterdeckung von 9.500 € / Jahr.

2. Steuerliche Betrachtung – Einkommensermittlung

Position	Betrag (€/Jahr)
Einnahmen	**18.000**
– Zinsen (3,5 % auf 500.000 €)	**-17.500**
– Abschreibung (AfA 5 %)	**-22.500**
– Nicht umlagefähige Kosten	**-500**
= Steuerlicher Verlust	**-22.500**

3. Steuervorteil durch Verlustverrechnung

Dieser Verlust kann mit anderen Einkünften verrechnet werden. Bei einem Jahreseinkommen von 150.000 € unterliegt der Investor dem Spitzensteuersatz von 42 % plus Solidaritätszuschlag (5,5 % auf die Einkommensteuer).

Steuervorteil: 22.500 € × 44,3 % = 9.970 € pro Jahr

4. Cashflow nach Steuern:

Der anfängliche negative Cashflow von -9.500 € wird durch die Steuerersparnis von 9.970 € komplett ausgeglichen.

Fazit:

Die steuerlichen Abschreibungen und Zinskosten sorgen für eine deutliche Steuerersparnis, wodurch sich die Investition trotz anfänglicher Unterdeckung positiv entwickelt. Für Anleger mit hohem Einkommen ist diese Strategie besonders attraktiv, da sie Einkommensteuer in Vermögensaufbau umwandeln und langfristig ein inflationsgeschütztes Sachwertinvestment schaffen.

Bei Einhaltung der Baukostenobergrenze von 5.200 € pro Quadratmeter des Gebäudeteils können besonders energieeffiziente Neubauten (EH 40 + Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) in den ersten vier Jahren zusätzlich von einer Sonderabschreibung in Höhe von 5 % profitieren.

Es empfiehlt sich grundsätzlich, die individuellen Möglichkeiten mit einem Steuerberater zu prüfen, um die optimale Strategie für das jeweilige Objekt zu wählen.

Sie planen eine Investition oder möchten Ihre Strategie überprüfen? Unsere Experten aus Steuer- und Rechtsberatung sowie aus der Finanzierungsberatung unterstützen Sie gerne – von der Planung bis zur steueroptimalen Umsetzung. Wenden Sie sich gerne an Ihren persönlichen Ansprechpartner bei ACCONSIS.

Für Fragen oder weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.
Wir freuen uns darauf, Sie unterstützen zu dürfen.

Andreas Jovanic
Steuerberater
andreas.jovanic@acconsis.de

Deniz Kutlu
Steuerberater
d.kutlu@acconsis.de

Acconsis
Steuerberatung | Rechtsberatung | Wirtschaftsprüfung
Finanzierungsberatung | Unternehmensberatung
Schloßschmidstraße 5 | 80639 München
Telefon +49 89 54 71 43 | Fax +49 89 54 71 45 00
info@acconsis.de | www.acconsis.de

Alle Informationen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Dieses Informationsschreiben ersetzt nicht die individuelle Beratung. Informationsstand 04/2025.