

NEU!

Abschreibung für Abnutzung (AFA) bei Neubau um 50% auf jährlich 3% erhöht

Die AFA also die „Absetzung für Abnutzung“ wurde bei Neubauwohngebäuden ab 01.01.23 um 50% von 2% auf 3% erhöht.

Sie können bei Vermietungsobjekten Ihre Immobilie (ohne Grundstücksanteil) steuerlich abschreiben. Aus steuerlicher Sicht verlieren Immobilien nach und nach an Wert und stehen irgendwann mit dem Wert 0 in den Büchern, damit sind sie dann vollständig abgeschrieben. Dies war bis 31.12.2022 bei einer AFA von 2% erst nach 50 Jahren der Fall.

Die 2 % bzw. jetzt 3% müssen Sie nicht versteuern. Es verringert sich somit Ihr persönliches zu versteuerndes Einkommen.

Seit 01.01.2023 wurde die AFA nun um 50% auf 3% angehoben und die Zeit der Abschreibung verkürzt sich somit auf nur 33,3 Jahre. Es ergibt sich somit ein 50% höherer steuerlicher Vorteil und ein kürzerer Abschreibungszeitraum.

Kurzes Beispiel:

Alte AFA:

- Gebäudewert einer bei S+S gekauften Wohnung:	€ 400.000,00
- Kaltmiete im Jahr bei einer angenommenen Wohnungsgröße von 90qm und 13,50€/qm Kaltmiete:	€ 14.580,00
- 2% jährliche AFA auf den Gebäudewert:	€ 8.000,00
- Zu versteuernde Kaltmiete im Jahr nach Abzug AFA:	€ 6.580,00
- Steuern bei Steuersatz von 42% (Spitzensteuersatz):	€ 2.763,60

Neue AFA:

- Gebäudewert einer bei S+S gekauften Wohnung:	€ 400.000,00
- Kaltmiete im Jahr bei einer angenommenen Wohnungsgröße von 90 m ² und 13,50€/qm Kaltmiete:	€ 14.580,00
- 3% jährliche AFA auf den Gebäudewert:	€ 12.000,00
- Zu versteuernde Kaltmiete im Jahr nach Abzug AFA:	€ 2.580,00
- Steuern bei Steuersatz von 42% (Spitzensteuersatz):	€ 1.083,60

Im Vergleich sparen Sie also in dem oben gezeigten Beispiel jährlich € 1.680,00!

Wir weisen darauf hin, dass wir keine steuerliche Beratung tätigen oder getätigt haben und die vorherige Information lediglich dazu anregen sollte sich von dem eigenen Steuerberater in Bezug auf die AFA beraten zu lassen.