



Bitte erstellen Sie vor der Installation eines Updates oder eines Upgrades immer eine aktuelle Datensicherung.

Neue degressive AfA	Basis-Version
---------------------	---------------

Das Wachstumschancengesetz mit der degressiven Abschreibung laut neuem §7 5a EStG ist verabschiedet.

Abzugsfähig nach dem neuen §7 5a EStG sind jährlich 5 % der Kosten bzw. Basis, wobei sich die Basis jährlich jeweils um den Abzugsbetrag verringert.

Im späteren Verlauf wird auf eine lineare Abschreibung gewechselt. Die Basis dieser linearen AfA ist der dann noch vorhandene Restwert, der in gleichen Beträgen bis zum Ende der voraussichtlichen Gesamtabschreibungsdauer prozentual abgeschrieben wird. Als voraussichtliche Gesamtabschreibungsdauer sind 50 Jahre voreingestellt. Bei begründeter kürzerer Abnutzungsdauer akzeptiert das Finanzamt auch kürzere Zeiträume.

Objekt	Selbstgenutzt	Vermietet	Grundstück	Gebäude	Renovierung	Sonderfälle	Makler/Notar
Wohnen vermietet							
Fläche							
Anfangsmiete							EUR/Monat
Steigerung/Mietstufen							<keine Mietst.
Bewirtschaftungskosten Vermieter, nicht umlagefähig							
Bewirtschaftungskosten, umgelegt auf Mieter							
Steigerung der Bewirtschaftungskosten							%/Jahr
Garagenmiete							
<input type="checkbox"/> Sonderabschreibung Mietwohnungsneubau nach § 7b EStG möglich							
<input checked="" type="checkbox"/> Degressive Abschreibung Mietwohnungsneubau nach § 7 Absatz 5a EStG							

Die neue degressive AfA wird ermittelt und in der Auswertung berücksichtigt, **wenn im Objekt, in der Ordnerlasche „Vermietet“ die Checkbox „Degressive Abschreibung Mietwohnungsneubau nach §7 Absatz 5a EStG“ angehakt ist.**

Es gibt damit jetzt zwei erhöhte Abschreibungen:

- Die **Sonderabschreibung Mietwohnungsneubau** ist bei einem Bauantrag oder einer entsprechenden Bauanzeige in den Jahren 2023 bis 2026 möglich.
- Die **degressive Abschreibung Mietwohnungsneubau** ist wählbar, wenn mit der Herstellung nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029 begonnen wurde oder die Anschaffung auf Grund eines nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags erfolgt.

Bitte beachten Sie: **Es ist immer nur eine erhöhte Abschreibung für ein Objekt möglich**, entweder die Sonderabschreibung Mietwohnungsneubau oder die degressive Abschreibung Mietwohnungsneubau.

So wird die neue degressive AfA in der ausführlichen Auswertung dargestellt (Bild unten).

Ihre Abschreibungen

Ihre sofort absetzbaren Kosten (Werbungskosten)

Notarkosten für den Grundschuldeintrag 1.374,00 EUR

Ihre Absetzung für Abnutzung (AfA)

	Paragraf	Basis EUR	Satz %	Dauer Jahre	Start	Betrag EUR/Jahr
Vermietung (degressiv)	§7 Abs.5a EStG	201.887,00	3,75	50, davon 1	2024	7.571,00
		194.316,00	5,00	danach 1	2025	9.716,00
		184.600,00	5,00	danach 1	2026	9.230,00
		175.370,00	5,00	danach 1	2027	8.769,00
		166.601,00	5,00	danach 1	2028	8.331,00
		158.270,00	5,00	danach 1	2029	7.914,00
		150.356,00	5,00	danach 1	2030	7.518,00
		142.838,00	5,00	danach 1	2031	7.142,00
		135.696,00	2,38	danach 42	2032	3.231,00
Anfängliche Abschreibung						7.571,00

Unterjährige Prozente im ersten Jahr werden automatisch ermittelt.

Hier ein Beispiel: Im ersten Jahr sind nicht 5 % der Kosten absetzbar, sondern nur der Anteil, der auf die entsprechenden Monate entfällt. Im Beispiel ist der Termin für Bau bzw. Kauf im April 2024. Der Abzugszeitraum im ersten Jahr ist somit 9 Monate. Der Jahresanteil beträgt dann 9/12. Absetzbar in Prozent sind damit im ersten Jahr $5\% \cdot 9/12 = 3,75\%$.

Im Bild unten sehen Sie ein Beispiel für die von ALF-OPTIFI ermittelten neuen degressiven AfA-Sätze im Fenster „Abschreibung“.

Die Berechnung beginnt mit jährlich abnehmender Basis. Zum Abschluss erfolgt der Übergang in eine lineare AfA mit gleicher Basis (Prozent) auf die Restdauer.

Abschreibung (AfA)

Abschreibung Details

Teil	Vermietung
Art	degressiv
Paragraf	§7 Abs.5a EStG
Objektanteil	% 100,00
Beginn	01.04.20

	Basis (EUR)	Satz(%)	Betrag (EUR)	Dauer (Jahre)
1.	201.887	3,750	7.571	1
2.	194.316	5,000	9.716	1
3.	184.600	5,000	9.230	1
4.	175.370	5,000	8.769	1
5.	166.601	5,000	8.331	1
6.	158.270	5,000	7.914	1
7.	150.356	5,000	7.518	1
8.	142.838	5,000	7.142	1
9.	135.696	2,381	3.231	42
10.				

Vergleich Eigentümer/Mieter und Immobilien-/Geldanlage

Basis-Paket

In die Auswertungen der Vergleiche Eigentümer/Mieter und Immobilien-/Geldanlage können wahlweise die Kapitalertragsteuer und die Kirchensteuer in die Berechnung einbezogen werden.

Kapitalerträge sind ab dem Jahr 2023 bis zu einem Freibetrag von 1.000 EUR pro Jahr steuerfrei.
Für Verheiratete oder Verpartnerte sind 2.000 EUR pro Jahr steuerfrei.

Wurden aus Kapitalerträgen mehr als der Freibetrag erwirtschaftet, müssen diese in Deutschland mit 25 % versteuert werden. Außerdem wird ein Solidaritätszuschlag von 5,5 % der Kapitalertragsteuer abgezogen. Zusätzlich wird der Betrag um die Kirchensteuer reduziert.

Diese Abzüge werden – je nach Auswahl - in der Berechnung für die Geldanlage berücksichtigt.

Die Kirchensteuer wird dafür aus den Erwerberdaten gezogen. Falls diese 0 % ist, wird die Kirchensteuer passend zum Bundesland verwendet (Bayern und Baden-Württemberg 8%, alle anderen Bundesländer 9 %).

Dafür wählen Sie im Startfenster, wie die Berechnung der Anlage mit dem Anlagezins erfolgen soll:

- Berechnung der Anlage mit dem Anlagezins ohne Abzüge
- Berechnung der Anlage mit dem Anlagezins abzüglich Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag
- Berechnung der Anlage mit dem Anlagezins abzüglich Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer

Im Bild links sehen Sie die Auswahl im Fenster des Vergleichs Eigentümer Mieter.

Die gleiche Auswahl gibt es im Vergleich Immobilien-/Geldanlage (Bild rechts).

In der Ausgabe der Vergleichsrechnung sehen Sie die Steuern, um die der Anlagezinssatz reduziert wurde.

Ergebnisse des Vergleichs Eigentümer/Mieter

Berechnung für Anlage in eine Immobilie			Berechnung für Mieten und Sparen		
Ende der Finanzierung		30.05.2061	Ende der Geldanlage		30.05.2061
Eingesetzte Eigenmittel	EUR	203.908	Angelegte Eigenmittel	EUR	203.908
Ausgaben während der Finanzierung	EUR	1.468.030	Anlage im Berechnungszeitraum	EUR	713.496
Einnahmen	EUR	272.738	Ausgaben für Miete	EUR	370.400
Steuererstattung	EUR	111.396			
Kapitaleinsatz insgesamt	EUR	1.287.804	Kapitaleinsatz insgesamt	EUR	1.287.804
Kapitaleinsatz abzüglich Mietanteil	EUR	917.404	Anlagebetrag insgesamt	EUR	917.404
Objektwert am Ende des Zeitraums	EUR	1.387.983	Kapitalvermögen am Ende des Zeitraums	EUR	1.016.508
Immobilienwertsteigerung jährlich	%	2,00	Anlagezinssatz jährlich	%	0,50
			abzüglich Kapitalertragsteuer	%	25,00
			abzüglich Solidaritätszuschlag	%	5,50
			abzüglich Kirchensteuer	%	8,00
Wertzuwachs insgesamt	EUR	470.579	Wertzuwachs insgesamt	EUR	99.104
Wertzuwachs jährlich	%	1,28	Wertzuwachs jährlich	%	0,27

Ergebnisse des Vergleichs Immobilienanlage/Geldanlage

Berechnung für Anlage in eine Immobilie			Berechnung für Geldanlage		
Ende der Finanzierung		30.05.2061	Ende der Geldanlage		30.05.2061
Eingesetzte Eigenmittel	EUR	203.908	Angelegte Eigenmittel	EUR	203.908
Bruttoausgaben während der Finanzierung	EUR	1.316.779			
Einnahmen	EUR	272.738			
Steuererstattung	EUR	111.396			
Nettoausgaben während der Finanzierung	EUR	932.645	Anlage im Berechnungszeitraum	EUR	932.645
Kapitaleinsatz insgesamt	EUR	1.136.553	Kapitaleinsatz insgesamt	EUR	1.136.553
Objektwert am Ende des Zeitraums	EUR	1.387.983	Kapitalvermögen am Ende des Zeitraums	EUR	1.252.866
Immobilienwertsteigerung jährlich	%	2,00	Anlagezinssatz jährlich	%	0,50
			abzüglich Kapitalertragsteuer	%	25,00
			abzüglich Solidaritätszuschlag	%	5,50
			abzüglich Kirchensteuer	%	8,00
Wertzuwachs insgesamt	EUR	251.431	Wertzuwachs insgesamt	EUR	116.313
Wertzuwachs jährlich	%	0,55	Wertzuwachs jährlich	%	0,26

Zusätzlich werden – je nach Auswahl der Abzüge – unter der Tabelle diese Informationen ausgegeben:

Steuermachzahlung: Übersteigen die Mieteinnahmen die jährlichen Abschreibungsbeträge, wird für das betreffende Jahr eine Steuermachzahlung fällig.

Kapitalerträge sind ab dem Jahr 2023 bis zu einem Freibetrag von 1.000 EUR pro Jahr steuerfrei. Für Verheiratete oder Verpartnerte sind 2.000 EUR pro Jahr steuerfrei. Haben Sie aus Kapitalerträgen mehr als den Freibetrag erwirtschaftet, müssen Sie diese in Deutschland mit 25 % versteuern. Außerdem wird ein Solidaritätszuschlag von 5,5 % der Kapitalertragsteuer abgezogen. Zusätzlich wird der Betrag um die Kirchensteuer reduziert. Diese Abzüge werden in der Berechnung für die Geldanlage berücksichtigt.

Wertzuwachs: Hier wird der Wertzuwachs der angelegten Gelder bei Investition in eine Immobilie oder in eine Kapitalanlage angegeben. Für den Wertzuwachs der angelegten Gelder bei Investition in eine Immobilie werden die einmaligen und laufenden Nettoausgaben für die Immobilie dem Immobilienwert (bzw. dem bis dahin bezahlten Anteil an der Immobilie) am Ende des Betrachtungszeitraums gegenüber gestellt. Für den Wertzuwachs der angelegten Gelder bei Investition in eine Kapitalanlage werden die gleichen Zahlungen und das damit erreichbare Kapitalvermögen am Ende des Betrachtungszeitraums gegenüber gestellt.

Fragen? ALF-Support: **Bernd Lauppe**, Fon 07131/906565 E-Mail support@alfag.de

