

# Blogartikel Abschreibungen

## **Abschreibemöglichkeiten für Immobilieninvestoren: So sparen Sie Steuern!**

Sie möchten in Immobilien investieren und dabei Steuern sparen? Dann ist der Begriff „**Abschreibung**“ für Sie Gold wert – im wahrsten Sinne des Wortes. Wir erklären Ihnen in diesem Beitrag, wie das Prinzip funktioniert, welche Varianten es gibt – und wie Sie davon profitieren können.

---

## **Was ist eine Abschreibung überhaupt?**

Ganz einfach gesagt:

Eine Abschreibung (AfA = *Absetzung für Abnutzung*) beschreibt den Wertverlust eines Vermögensgegenstands – in unserem Fall: einer Immobilie – über die Jahre.

Das Prinzip ist bekannt: Ein neues Auto verliert rapide an Wert, sobald es den ersten Kilometer gefahren ist – und je älter es ist, umso geringer der Restwert. Bei Immobilien gilt das gleiche Prinzip, doch der Zeitraum, über den eine Immobilie an Wert verliert, ist natürlich viel größer.

Nun stutzt natürlich der eine oder andere und sagt: „Moment mal, ich dachte, Immobilien steigen im Wert!“ Richtig, und daher ist diese Abschreibung auch nur ein theoretischer Wertverlust in den Büchern – der echte Wert einer Immobilie setzt sich immer aus Lage und Zustand zusammen.

Während Sie für den Wertverlust eines Autos als Privatperson keine steuerliche Unterstützung erhalten, ist dies bei einer Immobilie ganz anders. Hier können Sie den **Wertverlust steuerlich geltend machen**.

Das heißt konkret: Ein Teil der Kosten, die Sie für die vermietete Immobilie ausgegeben haben, kann von Ihren steuerpflichtigen Einkünften abgezogen werden. So zahlen Sie **weniger Einkommensteuer – ohne wirklich Geld ausgeben zu müssen** – und daher ist eine Abschreibung quasi eine rückwirkende Unterstützung vom Staat, die mit der Steuererklärung direkt wieder auf Ihrem Konto landet. Oder, um es anders zu sagen: Es ist eine Art **fiktive Ausgabe**, die den buchhalterischen Substanzverlust Ihrer Immobilie berücksichtigt.

**Abschreibungen sorgen dafür, dass sich eine Investition früher rechnet und mindern das finanzielle Risiko für Kapitalanleger.**

---

## Warum gibt es die AfA für Immobilien?

Der Staat will private Investoren motivieren, **in Mietwohnungen zu investieren**.

- Das erste Ziel ist hierbei die Schaffung und der Erhalt von **Wohnraum**.
- Zudem bilden Menschen, die in Immobilien investieren, automatisch eine **höhere Rücklage für das Alter** (denn der Wert von Immobilien stieg in den letzten Jahren fast überall an). Dadurch sinkt die Wahrscheinlichkeit, dass diese Menschen im Laufe ihres Lebens eine Unterstützung durch die Sozialkasse in Anspruch nehmen müssen.
- Zur wirtschaftlichen Entwicklungsunterstützung werden vor allem **Neubauten besonders gefördert**, etwa durch degressive Abschreibung und Sonderabschreibung (§ 7b EStG).
- Besonders hohe Abschreibungen bei **energetischer Sanierung** unterstützen dabei, den CO<sup>2</sup>-Ausstoß zu verringern und die Ziele zu erreichen, die im Pariser Abkommen der UN-Klimakonferenz beschlossen wurden.

Kurz: Der Staat fördert den Neu- und Umbau von Immobilien, um soziale, wirtschaftliche und nachhaltige Ziele zu erreichen.

---

## Beispiel: So kann eine Abschreibung aussehen

Stellen Sie sich vor, Sie haben eine vermietete Eigentumswohnung gekauft:

- Mieteinnahmen: 15.000 €/Jahr (steuerpflichtig)
- Laufende Kosten (Hausgeld, Verwaltung): 2.000 € (abziehbar)
- Abschreibung (AfA): 10.0070 € (steuerlich geltend machbar)
- Zu versteuernder Gewinn: nur noch 3.000 € statt 13.000 €

**Fazit:** Die Abschreibung reduziert Ihr zu versteuerndes Einkommen und damit Ihre Steuerlast – ganz legal.

---

## Gelten die Abschreibungsmöglichkeiten für Angestellte und Selbstständige?

Ja – egal ob angestellt, selbstständig oder Rentner: Sobald Sie Mieteinnahmen erzielen, gelten Sie steuerlich als Vermieter. Diese Einnahmen fallen unter die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG). Und genau in diesem Bereich können Sie Abschreibungen nutzen – unabhängig vom Hauptberuf.

---

## Was genau kann ich abschreiben?

Nur der **Gebäudewert** (ohne Grundstück) ist abschreibbar, da das Grundstück nicht abgenutzt wird. Für Abschreibungen muss der Kaufpreis aufgeteilt werden zwischen Gebäude- und Grundstückswert.

Beispiel: Immobilie für 600.000 Euro, Grundstückswert 200.000 Euro → Gebäudewert 400.000 Euro, dieser Wert wird abgeschrieben.

---

## Die drei wichtigsten Abschreibungsarten für Kapitalanleger

### 1. Lineare Abschreibung – die klassische Methode

- Neubauten ab 2023: 3% pro Jahr über 33 Jahre
- Altbauten (nach 1925): 2% pro Jahr über 50 Jahre

#### Vorteile

- Einfach zu berechnen
- Planungssicherheit durch konstante Abschreibungsbeträge

#### Nachteile

- Geringe Steuerentlastung wegen niedrigem Satz

#### Beispiel:

Gebäudewert 400.000 € → 12.000 € jährlich abschreibbar

---

### 2. Degressive Abschreibung – mehr Steuerersparnis zu Beginn

- Neubauten (Bauantrag bis 30.09.2029) können 5% AfA auf Restwert anwenden
- Abschreibung ist am Anfang höher, nimmt jährlich ab

#### Vorteile

- Hoher Steuervorteil zu Beginn
- Flexibler Wechsel zur linearen AfA möglich

#### Nachteile

- Nur bei Neubauten erlaubt
- Vorteil nimmt jährlich ab

#### Beispiel:

- Jahr 1: 5 % von 400.000 € = 20.000 €
  - Jahr 2: 5 % von 380.000 € = 19.000 €
  - Jahr 3: 5 % von 361.000 € = 18.050 €
-

### **3. Sonderabschreibung (§ 7b EStG) – der Turbo für Förderimmobilien**

Für energetisch geförderte Neubauten (z.B. EH40 + QNG-Zertifikat) zusätzlich 5% über vier Jahre abschreibbar.

#### **Voraussetzungen:**

- Bauantrag zwischen 01.01.2023 und 30.09.2029
- Baukosten max. 5.200 €/m<sup>2</sup>
- Wohnimmobilie wird vermietet

#### **Vorteile**

- Hohe Abschreibungsbeträge in den ersten Jahren
- Bis zu 10% jährlich abschreibbar in Kombination mit lineare oder degressive AfA

#### **Nachteile**

- Nur für bestimmte energieeffiziente Neubauten
  - Begrenzte Kostenobergrenze
- 

## **Zwei weitere Abschreibungen**

### **Sonderabschreibung für Denkmäler**

- Erste 9 Jahre: 8 % auf Sanierungsanteil
- Weitere 4 Jahre: 7 % auf Sanierungsanteil
- Folgejahre: 2,5 % auf Altbestand

#### **Beispiel:**

Gebäudewert 400.000 €

Sanierungskosten 250.000 € → 20.000 € Sonderabschreibung Denkmal plus 3.750 € lineare Abschreibung → 23.750 € Gesamtaberschreibung

---

### **Sonderabschreibung für Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen (15%-Regel)**

Bei Renovierung innerhalb der ersten drei Jahre bis zu 15 % des Gebäudewertes können zu 100 % abgeschrieben werden.

---

## **Fazit: Mit Abschreibung klug Vermögen aufbauen**

- Abschreibungen sind für alle Vermieter steuerlich relevant, egal ob Arbeitnehmer, Selbstständige oder Rentner.
  - Die Kombination von degressiver AfA und Sonderabschreibung spart besonders am Anfang viel Steuerlast.
  - Die richtige Abschreibungsstrategie verbessert signifikant die Nettorendite.
- 

## **Ihr nächster Schritt**

Wir sind Spezialisten für Kapitalanlagen. Wir kennen den Markt, wissen, welche Rendite möglich ist und welche steuerlichen Vorteile sich lohnen. Gern unterstützen wir Sie bei der Umsetzung Ihrer persönlichen Immobilienvision! Buchen Sie jetzt einen unverbindlichen, kostenlosen Beratungstermin.

---