

# AfA

Abschreibung für Abnutzung



## Steuerreduzierung

auf den Gebäudeanteil für Vermieter und gewerbliche Immobiliennutzer

Nr.	Fertigstellung	AfA-Satz/Jahr	Laufzeit (Jahre)	Bemerkung
1	vor 31.12.1924	2,5 %	40	<ul style="list-style-type: none"><li>• lineare Abschreibung</li></ul>
2	01.01.1925 - 31.12.2022	2 %	50	<ul style="list-style-type: none"><li>• lineare Abschreibung</li></ul>
3	ab 01.01.2023	3 %	33	<ul style="list-style-type: none"><li>• lineare Abschreibung</li></ul>
4	Sonder-AfA-Neubau (Mietwohnungen)	5 %	4	<ul style="list-style-type: none"><li>• Degressive Abschreibung</li><li>• Zusätzlich zu Nr. 2 und 3</li><li>• Neubau (Effizienzhaus 40)</li><li>• Bauantrag/-anzeige 01.08.18 - 31.12.22</li><li>• Anschaffungs-/Herstellungskosten 3.000,- €/qm (ohne Grund und Boden)</li></ul>
5	Sonder-AfA-Neubau (Mietwohnungen)	6 %	6	<ul style="list-style-type: none"><li>• Degressive Abschreibung</li><li>• Baubeginn/Kauf <b>01.10.2023-30.09.2029</b></li><li>• Ab Effizienzhaus 55</li><li>• Wechsel zur linearen 3 % AfA ist möglich</li></ul>
6	Sonder-AfA- Denkmal	7 und 9 %	12	<ul style="list-style-type: none"><li>• In ersten 8 Jahren 9%</li><li>• In letzten 4 Jahren 7 %</li></ul>
7	Sonder-AfA-Denkmal ( <b>Eigennutz</b> )	9 %	10	<ul style="list-style-type: none"><li>• Selbst bewohnen</li></ul>

Quelle: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. <https://www.bmwsb.bund.de/>

### Beispiel:

Wert der Immobilie: 400.000,- €

AfA-Satz: 3 % pro Jahr

Steuerrückerstattung/Jahr: ca. 10.770,- €