



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

Änderungen degressive AfA §7 5a Basis-Version

Das Wachstumschancengesetz mit der degressiven Abschreibung hat Einzug in das Einkommensteuergesetz gehalten und ist detailliert erläutert. ALF-OPTIFI ist nun noch variabler gestaltet:

- Für die degressive AfA laut §7 5a EStG ist die **Anzahl der Jahre wählbar**, bevor diese in eine lineare AfA übergeht.
- Die degressive AfA laut §7 5a EStG ist **gleichzeitig** mit der Sonderabschreibung laut §7b EStG möglich

**Als Standard sind 12 Jahre vorbelegt, damit die degressive AfA in eine nahezu gleich hohe lineare AfA übergeht.** Falls Sie diesen Wert ändern wollen, tragen Sie den neuen gewünschten Wert bei „Jahre degressiv“ ein. Vorbelegt ist der Wert aus Ihren Systemparametern.

**Variable Erfassung der Jahre der degressiven AfA**

The screenshot shows the 'Wohnen vermietet' configuration window. The 'Jahre degressiv' field is highlighted with a red arrow and set to 12. Other fields include: Fläche (90,00 qm), Anfangsmiete (480,00 EUR/Monat), Bewirtschaftungskosten Vermieter (480,00 EUR/Monat), Bewirtschaftungskosten Mieter (240,00 EUR/Monat), Steigerung der Bewirtschaftungskosten (1,00 %/Jahr), and Garagenmiete (60,00 EUR/Monat). The 'Degressive Abschreibung' checkbox is checked.

Im Objektfenster wählen Sie in der Ordnerlasche „vermietet“ die degressive AfA laut §7 5a EStG. Dazu wählen Sie jetzt die Anzahl der degressiv zu berechnenden Jahre. Danach gilt die lineare AfA.

The screenshot shows the 'Parameter für BENUTZER: Administrator' window. The 'Jahre degressive AfA (danach linear)' field is highlighted with a red arrow and set to 12. Other parameters include: Anteil Grundstückskosten bei Kauf (20,00 %), Grunderwerbsteuer (5,00 %), Notarkosten für Immobilienwerb (1,206 %), Notarkosten für Grundschuldeintrag (0,600 %), Maklerkosten (5,950 %), Immobilienwertsteigerung (0,00 %), and Instandhaltungsrücklage (0,00 %).

In den Parametern können Sie unter „Optionen“ und „Berater/Parameter“ einen Wert festlegen, mit dem die „degressiven Jahre“ bei jeder neuen Erfassung vorbelegt werden.

Dieser Vorbelegungswert ist dann im Objektfenster überschreibbar. Als Standard sind 12 Jahre vorbelegt, damit die degressive AfA in eine nahezu gleich hohe lineare AfA übergeht.

	Basis (EUR)	Satz(%)	Betrag (EUR)	Dauer (Jahre)
7.	89.188	5,000	4.460	1
8.	84.728	5,000	4.237	1
9.	80.491	5,000	4.025	1
10.	76.466	5,000	3.824	1
11.	72.642	5,000	3.633	1
12.	69.009	5,000	3.451	1
13.	65.558	4,762	3.122	21
Basis (EUR)		Satz (%)	Betrag (EUR)	Dauer (Jahre)
121.334		5,000	6.067	1

Im AfA-Fenster sehen Sie die einzelnen Jahre der degressiven AfA mit dem jeweils ermittelten Restwert und dann die lineare AfA, die bis zum Ablauf von 33 Jahren ausgewiesen wird.

### Erfassung beider Zusatz-Abschreibungen gleichzeitig

Im Objektfenster in der Ordnerlasche „vermietet“ ist jetzt die Erfassung beider Zusatz-AfAs gleichzeitig möglich.

- Die **Sonderabschreibung Mietwohnungsneubau nach §7b EStG** ist bei einem Bauantrag oder einer entsprechenden Bauanzeige in den Jahren 2023 bis 30. September 2029 möglich.
- Die **degressive Abschreibung Mietwohnungsneubau laut § 7 5a EStG** 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.

	Basis (EUR)	Satz (%)	Betrag (EUR)	Dauer (Jahre)
1.	121.334	5,000	6.067	4
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
	121.334	5,000	6.067	4

Die beiden AfAs sind dann rechnerisch miteinander verknüpft. D. h., nach der linearen AfA der ersten 4 Jahre ...

	Basis (EUR)	Satz (%)	Betrag (EUR)	Dauer (Jahre)
1.	121.334	5,000	6.067	1
2.	115.267	5,000	5.764	1
3.	109.503	5,000	5.476	1
4.	104.027	5,000	5.202	1
5.	74.557	5,000	3.728	1
6.	70.829	5,000	3.542	1
7.	67.287	5,000	3.365	1
	121.334	5,000	6.067	1

... wird in der degressiven AfA der Basiswert entsprechend gekürzt.

### **Das ist die rechtliche Grundlage zur Nutzung beider Sonderabschreibungen in §7b EStG**

(1) Für die Anschaffung oder Herstellung neuer Wohnungen, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union belegen sind, können nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren Sonderabschreibungen bis zu jährlich 5 Prozent der Bemessungsgrundlage neben der Absetzung für Abnutzung nach § 7 Absatz 4 oder 5a in Anspruch genommen werden.

### **Dies ist die aktuelle rechtliche Grundlage für die Sonderabschreibung Mietwohnungsneubau in §7b EStG**

(2) Die Sonderabschreibungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn ...

2. Wohnungen, die aufgrund eines nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 1. Oktober 2029 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige hergestellt werden, in einem Gebäude liegen, das die Kriterien eines „Effizienzhaus 40“ mit Nachhaltigkeits-Klasse erfüllt und dies durch Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude nachgewiesen wird,

3. die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dient; Wohnungen dienen nicht Wohnzwecken, soweit sie zur vorübergehenden Beherbergung von Personen genutzt werden.

Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dürfen für Wohnungen, ...

2. die aufgrund eines nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 1. Oktober 2029 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige hergestellt werden, 5 200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen.

(3) Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibungen nach Absatz 1 sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der nach Absatz 2 begünstigten Wohnung, jedoch ...

2. maximal 4 000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche für Wohnungen im Sinne des Absatzes 2 Satz 2 Nummer 2.

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

