

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Degressive Gebäudeabschreibung im Neubauangebot: Den sinkenden Restwert als Rechenbasis erkennen

Wie unterscheidet sich ein früher höherer Abschreibungsansatz vom dauerhaften zusätzlichen Geldzufluss?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Mietwohnungsneubau wird mit einer zunächst höheren degressiven Gebäudeabschreibung kalkuliert. Die frühe Entlastung kann in einer Steuerplanung relevant sein. Für die Finanzierung muss aber klar bleiben, dass der Prozentsatz auf einen sinkenden Restwert angewendet wird und kein dauerhafter Geldzuschuss entsteht.

Den passenden gesetzlichen Fall bestätigen lassen

§ 7 Absatz 5a EStG erlaubt unter seinen Voraussetzungen für die beschriebenen Wohngebäude eine degressive Abschreibung statt des dort genannten linearen Ansatzes. Die Norm enthält unter anderem einen Herstellungsbeginn beziehungsweise Vertragszeitraum nach dem 30.09.2023 und vor dem 01.10.2029 sowie weitere Erwerbs-, Belegenheits- und Nutzungsbedingungen. Der Satz beträgt fünf Prozent des jeweiligen Buchwerts. [\[DEGRESSIV\]](#)

Das konkrete Objekt muss fachlich zugeordnet werden. Eine beliebige gebrauchte Wohnung wird nicht allein durch Kauf im Zeitraum zum berechtigten Neubaufall. Auch der maßgebliche Herstellungsbeginn wird nach der gesetzlichen Regel geprüft, nicht aus einem Werbedatum übernommen.

Einen vollständig angenommenen Zweijahresvergleich rechnen

Wir unterstellen eine bereits bestätigte Berechtigung, 300.000 Euro maßgebliche Gebäudebasis und volle Jahreszeiträume ohne weitere Änderungen. Degressiv ergeben fünf Prozent im ersten Jahr 15.000 Euro. Der verbleibende Buchwert ist 285.000 Euro. Im zweiten Jahr ergeben fünf Prozent hiervon 14.250 Euro.

Für den Vergleich wird ein ebenfalls zulässiger linearer Ansatz von drei Prozent unterstellt: jeweils 9.000 Euro pro vollem Jahr. In den ersten zwei Jahren wären das zusammen 18.000 Euro gegenüber 29.250 Euro im degressiven Modell. Der Unterschied der bisherigen Abzugsbeträge beträgt 11.250 Euro.

Früherer Abzug ist nicht zusätzlicher Kontoeingang

Die 11.250 Euro sind weder eine Steuererstattung in dieser Höhe noch ein garantierter Kapitalgewinn. Welche individuelle Steuerwirkung entsteht, hängt von deinen Verhältnissen ab. Die degressive Fortführung verwendet künftig weiter den jeweils kleineren Restwert; fünf Prozent der ursprünglichen 300.000 Euro jedes Jahr wären eine falsche Rechnung.

§ 7 Absatz 5a enthält auch die Möglichkeit des Übergangs zur linearen Abschreibung und Regeln für die anschließende Bemessung. [\[DEGRESSIV\]](#) Welche Methode und gegebenenfalls welcher Wechsel für deinen Fall passend sind, benötigt eine vollständige steuerliche Vergleichsrechnung.

Die Finanzierung über die ersten Jahre hinaus ansehen

Bitte darum, nicht nur die erste Nachsteuer-Monatszahl zu zeigen. Der Plan braucht auch spätere Jahre mit zutreffenden Abschreibungsansätzen und vollständigen Kreditraten. Änderungen, Verkauf und persönliche Steuerverhältnisse werden individuell geprüft.

Eine vorbereitete Entscheidung kann damit einen zeitlichen Steuervorteil sachlich beurteilen. Sie behandelt ihn weder als sichere Rendite des Gebäudes noch als dauerhaft gleich hohe freie Zahlung.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Objekt und Herstellungsbeginn

Trag das Neubauobjekt und den Herstellungsbeginn oder Vertragsabschluss laut Unterlagen ein.

02 / Bestätigte Berechtigung

Notiere, ob die Steuerberatung die degressive Abschreibung für dein Objekt bestätigt hat, mit Datum.

03 / Gebäudebasis

Trag die fachlich ermittelte Kostenbasis des Gebäudes ohne Grundstücksanteil ein.

04 / Abschreibung je Jahr

Trag für die ersten Jahre den Betrag auf den jeweils sinkenden Restwert und den Restwert danach ein.

05 / Linearer Vergleichswert

Trag den Jahresbetrag einer linearen Abschreibung zum Vergleich ein.

06 / Steuereffekt laut Beratung

Trag die persönlich ermittelte Steuerwirkung je Jahr und ihren Zeitpunkt ein.

07 / Kreditrate über die Jahre

Trag deine vollständige Kreditrate ein und prüfe, ob sie auch in späteren Jahren gedeckt ist.

08 / Nächster Schritt

Notiere, wann du eine Vergleichsrechnung über mehrere Jahre mit deiner Steuerberatung durchgehst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[DEGRESSIV] § 7 EStG

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P06-0117-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.