

Herzlich
willkommen



Das Wachstums- Chancen-Gesetz

Verabschiedet am 22.03.2024 und was es
bedeutet!

26.03.2024





Das Wachstumschancengesetz sieht eine **degressive Abschreibung in Höhe von fünf Prozent für Neubauten vor, die Wohnzwecken dienen**. Welche Voraussetzungen gelten für die degressive AfA? Nutzung: Die degressive AfA wird ausschließlich für neu gebaute Wohngebäude und Wohnungen ermöglicht, die einen KfW-55-Standard aufweisen und vermietet sind.



Degressive AfA – die Konditionen im Überblick

Das sind die Konditionen der befristeten degressiven AfA, so wie es der Gesetzentwurf für einen neuen § 7 Abs. 5a EStG vorsieht:

- Die degressive Abschreibung gilt ausschließlich für neu gebaute beziehungsweise im Jahr der Fertigstellung erworbene Wohngebäude und Wohnungen.
- Im ersten Jahr können fünf Prozent der Investitionskosten steuerlich geltend gemacht werden. In den folgenden Jahren können jeweils fünf Prozent des Restwertes steuerlich geltend gemacht werden.
- Ein Wechsel zur linearen AfA ist möglich.
- Der Baubeginn des Wohngebäudes muss zwischen dem 1.10.2023 und dem 30.9.2029 (Sechs-Jahres Zeitraum) liegen.
- Erstmals ist nicht der Bauantrag entscheidendes Kriterium für die Gewährung der degressiven AfA, sondern der angezeigte Baubeginn. Das soll ein Anreiz für die Umsetzung von Projekten sein, die schon geplant, aber aus Gründen – etwa Probleme bei der Finanzierung – noch nicht begonnen wurden. Damit soll auch der Bauüberhang von mehr als 800.000 genehmigten Wohnungen abgebaut werden.



Degressive AfA – die Konditionen im Überblick

- Beim Kauf einer Immobilie muss der Vertrag zwischen dem 1.10.2023 und dem 30.9.2029 rechtswirksam geschlossen werden. Die Immobilie muss bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung erworben werden.
- **Die degressive AfA kann zudem mit der Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau kombiniert werden. Begünstigt werden dabei Neubauten mit energetischem Effizienzhausstandard 40 und Nachhaltigkeitssiegel QNG (EH40 / QNG), die eine Baukostenobergrenze von 5.200 Euro pro Quadratmeter einhalten.**
- Die Bedingungen für die genannte Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau wurden mit dem Wachstumschancengesetz verbessert: Der Anwendungszeitraum wurde bis Ende September 2029 verlängert, die Baukostenobergrenze auf 5.200 Euro pro Quadratmeter erhöht (vorher 4.800 Euro) und die begünstigten Herstellungs- und Anschaffungskosten liegen jetzt bei 4.000 Euro pro Quadratmeter (vorher 2.500 Euro).

Wachstumschancengesetz | Degressive Abschreibung



Bedingungen

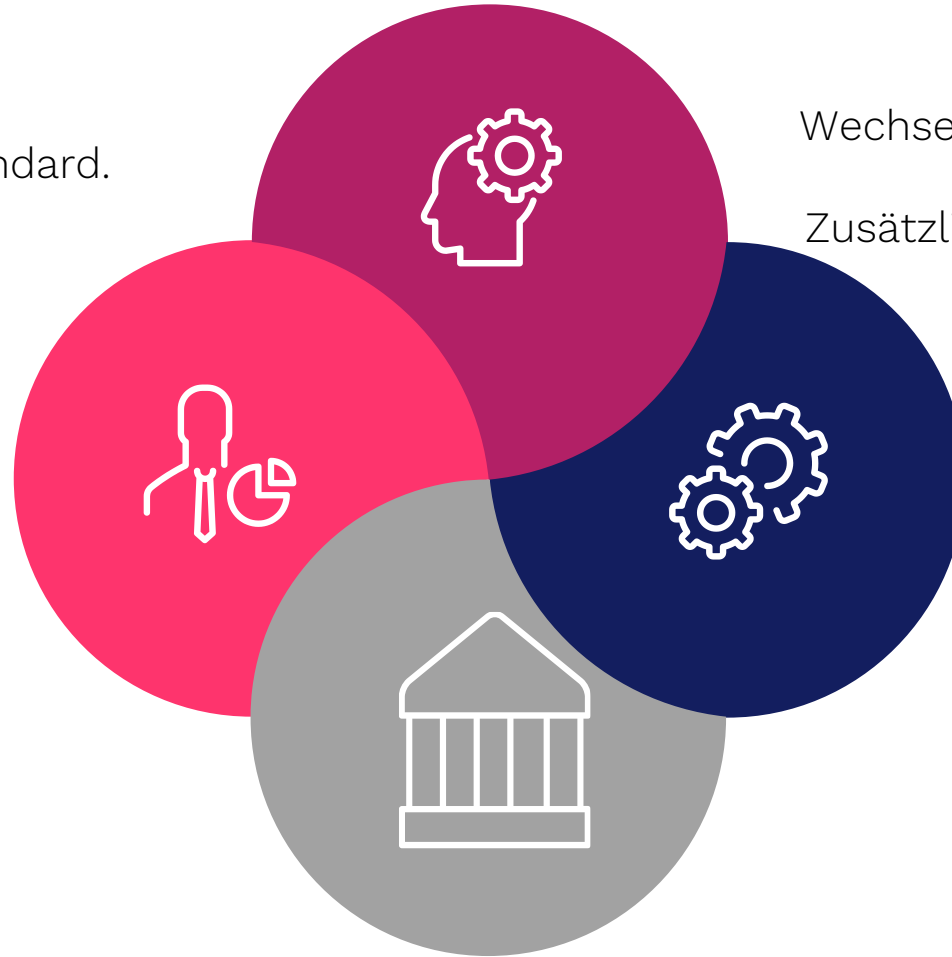
Neubau nach mind. KfW 55 Standard.

Baubeginn ab 01.10.2023 bis
30.09.2029.

Abschreibungsmöglichkeiten

5% degressiv p.a.

Bei Effizienzhaus 40 QNG plus 5%
p.a.

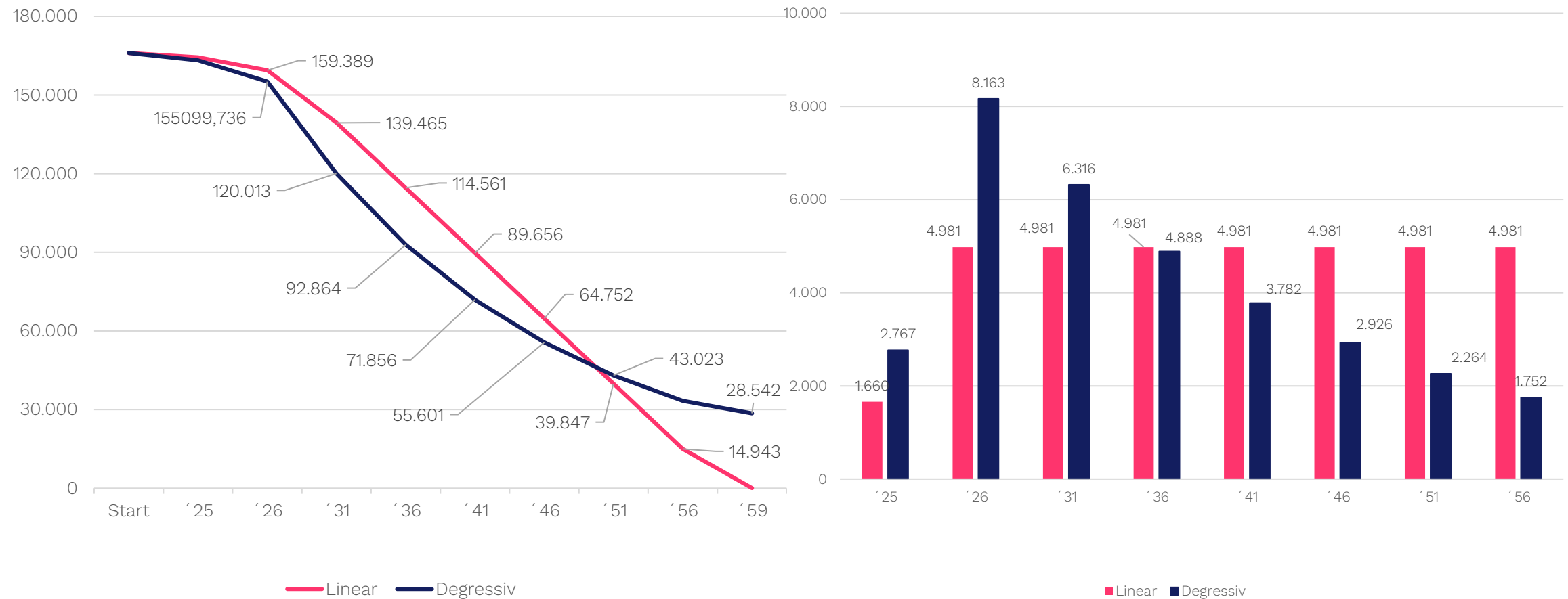


Optionen

Wechsel von linear zu degressiv möglich.

Zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten
bei Effizienzhaus 40 QNG.

Wachstumschancengesetz | Lineare und Degressive Abschreibung



Beispiel: Betreutes Wohnen Magdeburg,
162 TEUR zzgl. NK

Ambiente Park Bad Gögging|



Ambiente Park Bad Gögging|



Ambiente Park Bad Gögging|



unverbindliche Visualisierung



Wie rechnet sich das für Kapitalanleger und Anlegerinnen*

Berechnungsergebnis zusammengefasst

Einnahmen und Ausgaben monatlich (1. volles Jahr)

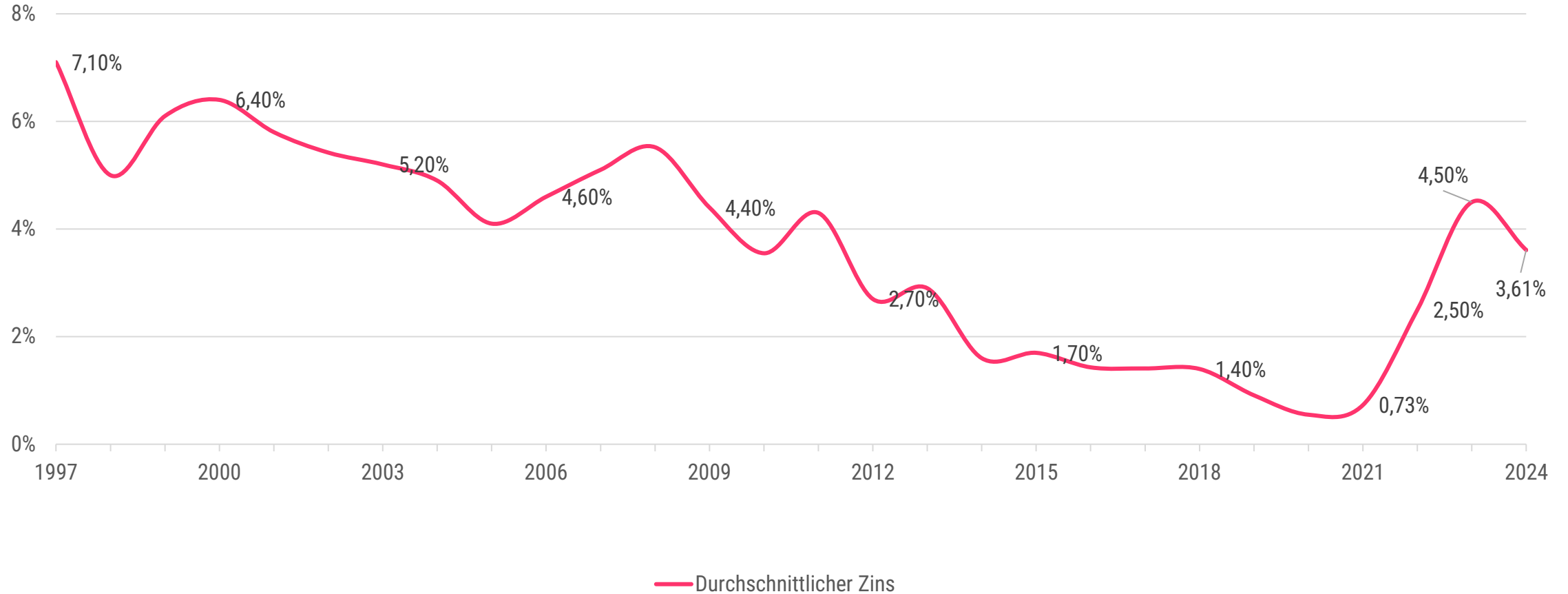
Mieten:	1.301 €
Zinsen:	-1.786 €
Tilgung:	-470 €
Nebenkosten:	-49 €
Steuerl. Effekt:	1.178 €
Mtl.:	174 €

Einnahmen und Ausgaben über 20 J.

Mieten:	335.749 €
Zinsen:	-393.189 €
Tilgung:	-128.901 €
Nebenkosten:	-15.507 €
Steuerl. Effekt:	183.811 €
Eigenkapital:	-29.780 €
Restdarlehen:	-412.556 €
Objektwert:	660.680 €
Risikoabschlag:	-43.317 €
Möglicher Überschuss:	156.991 €

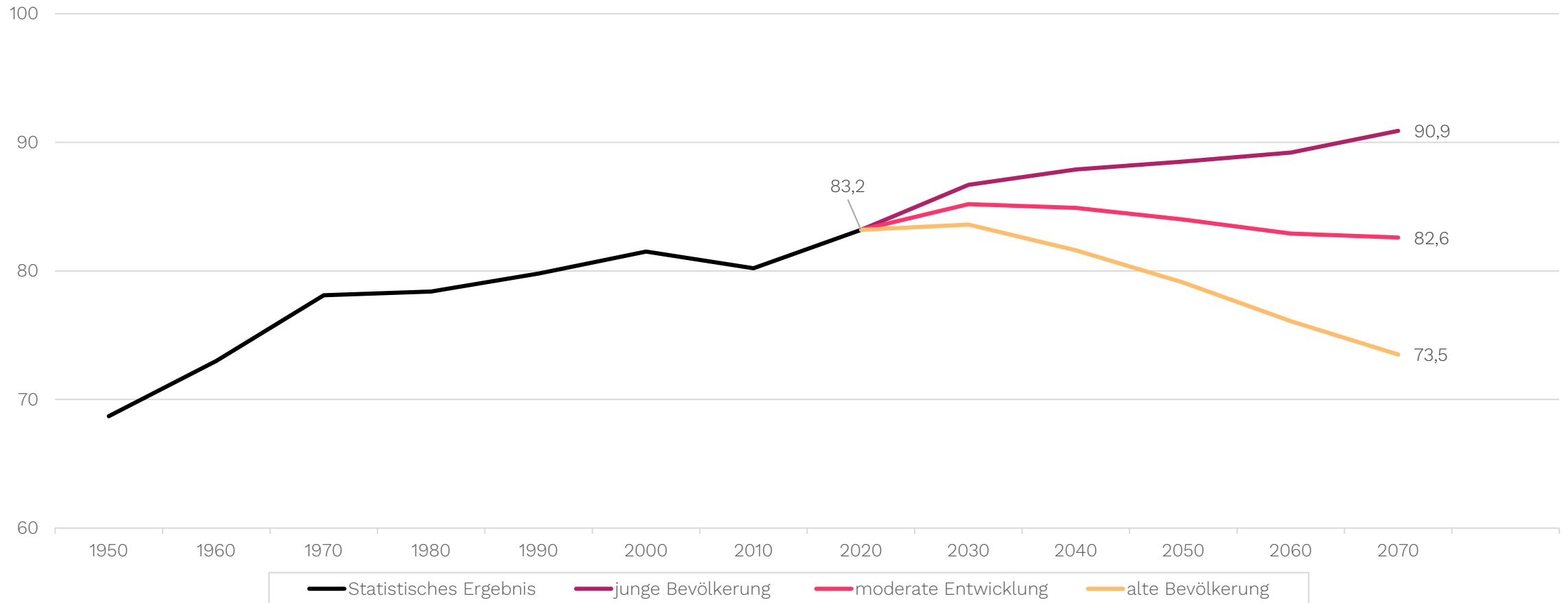
Annahme: Wohnung Kaufpreis **541.457** Euro, Kunde: 100 TEUR ZVE, SK I,
Vollfinanzierung; Nebenkosten **29.780,14** Euro, 4 % Zins und 1 % Tilgung p.a.

Entwicklung Bauzinsen | 1997 bis Heute



Entwicklung der Bevölkerungszahl |

in Millionen



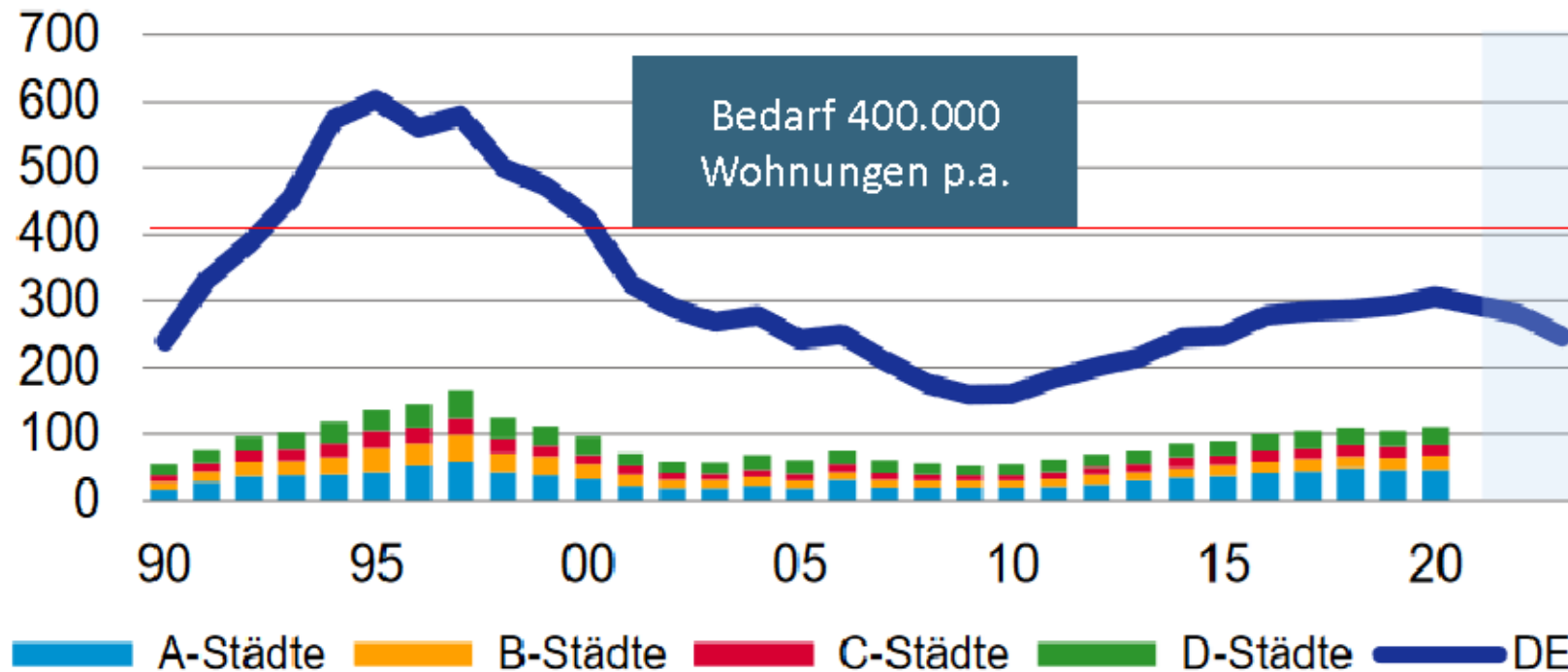
Baufertigstellungen



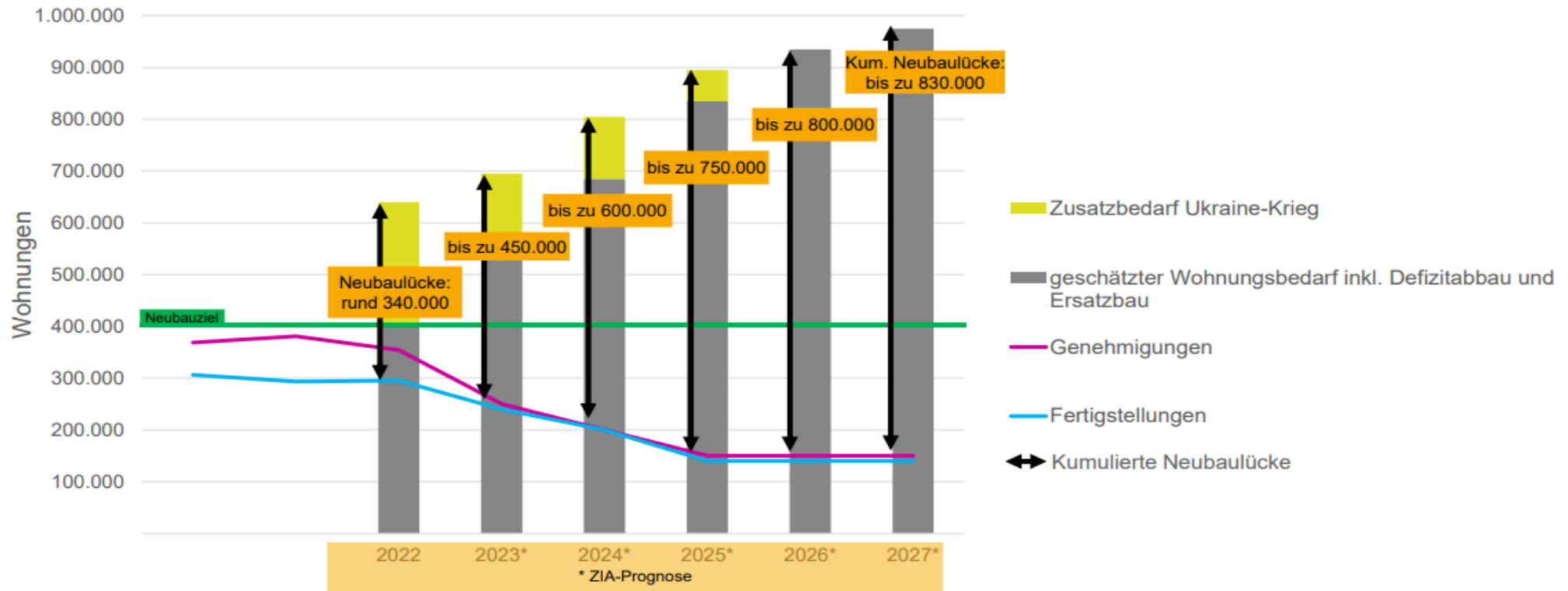
- Fertigstellungen (**Wohnungsbau**) 2022: 280.000
- Genehmigungszahlen im Neubau weisen nach unten

=> Prognose 2023: 245.000 Fertigstellungen = - 12,5%

Anzahl der Wohnungen in '000

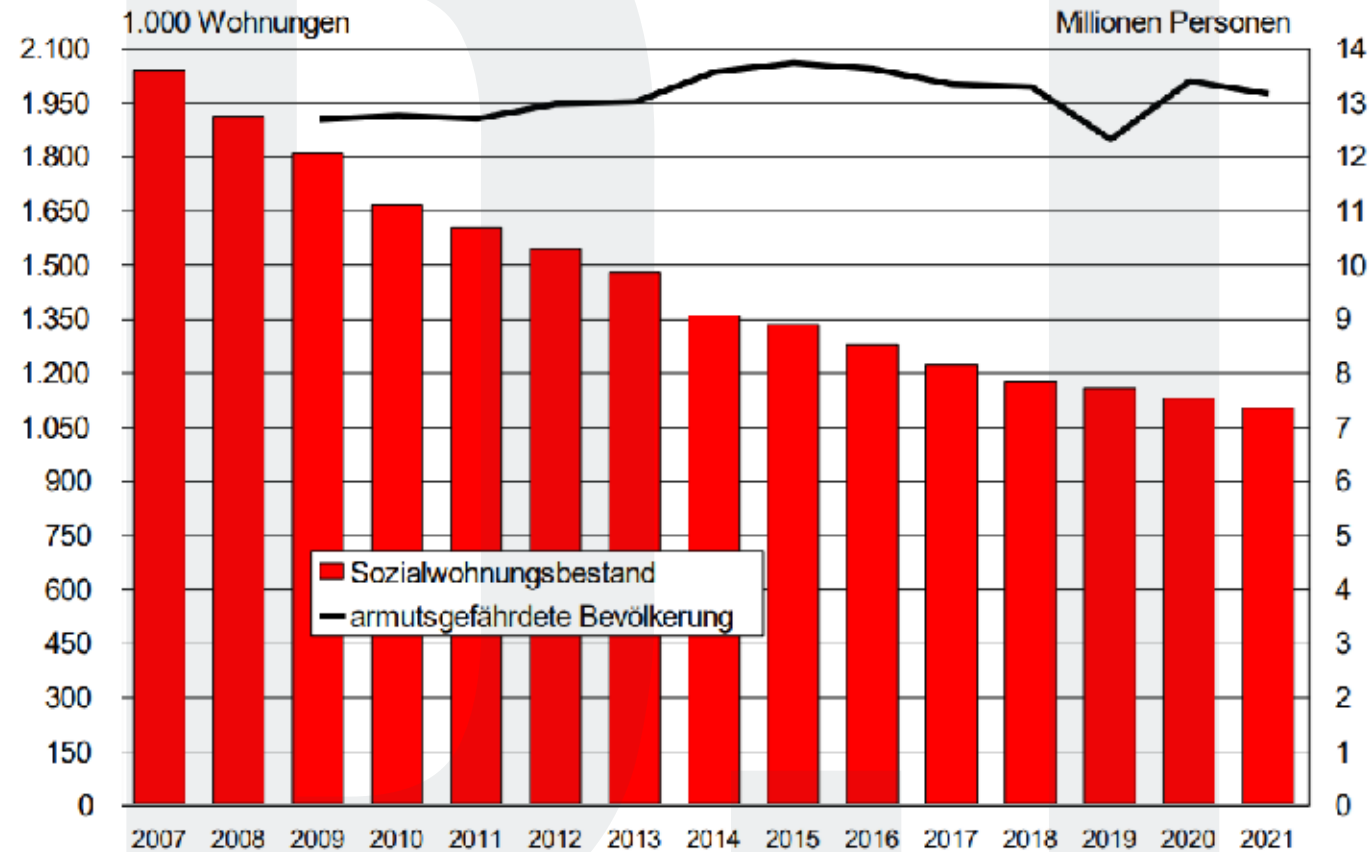


Entwicklung des Wohnungsmangels Stand 11/2023



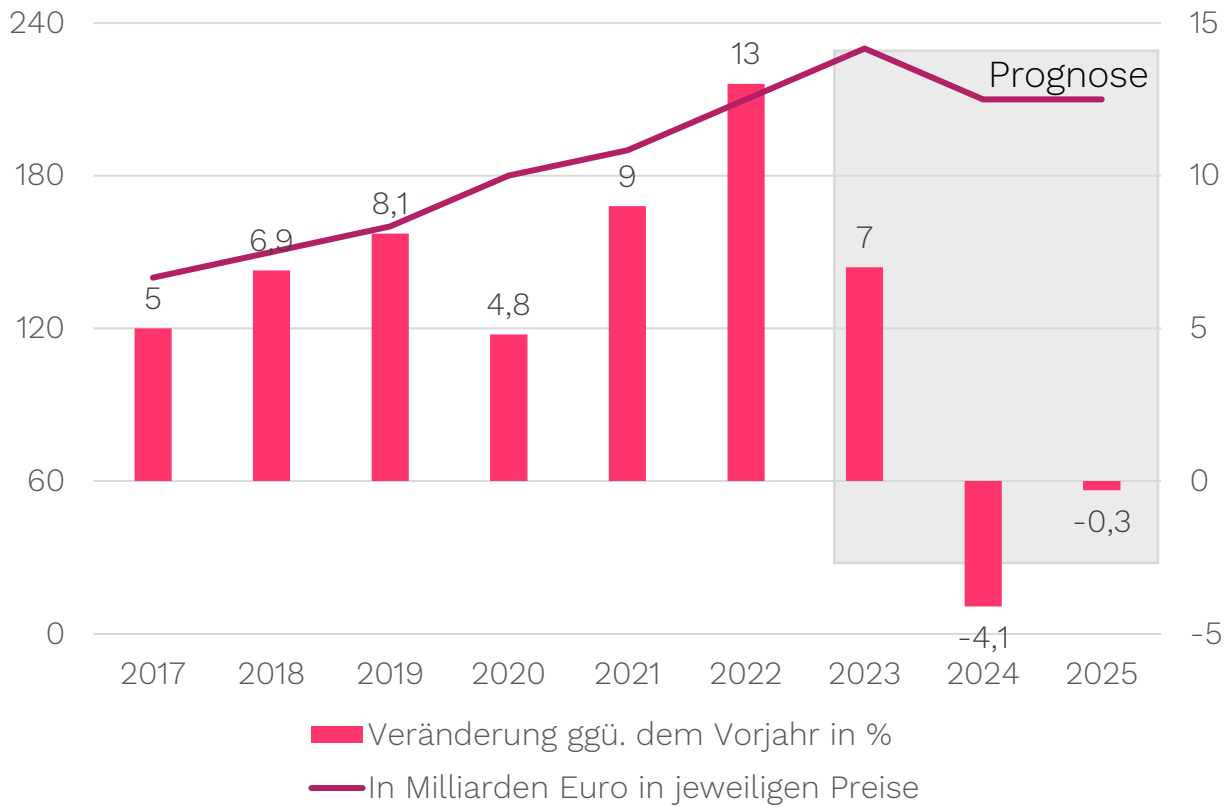
Not an Sozialwohnungen

Sozialbindungen enden und es wird nicht genügend gebaut!

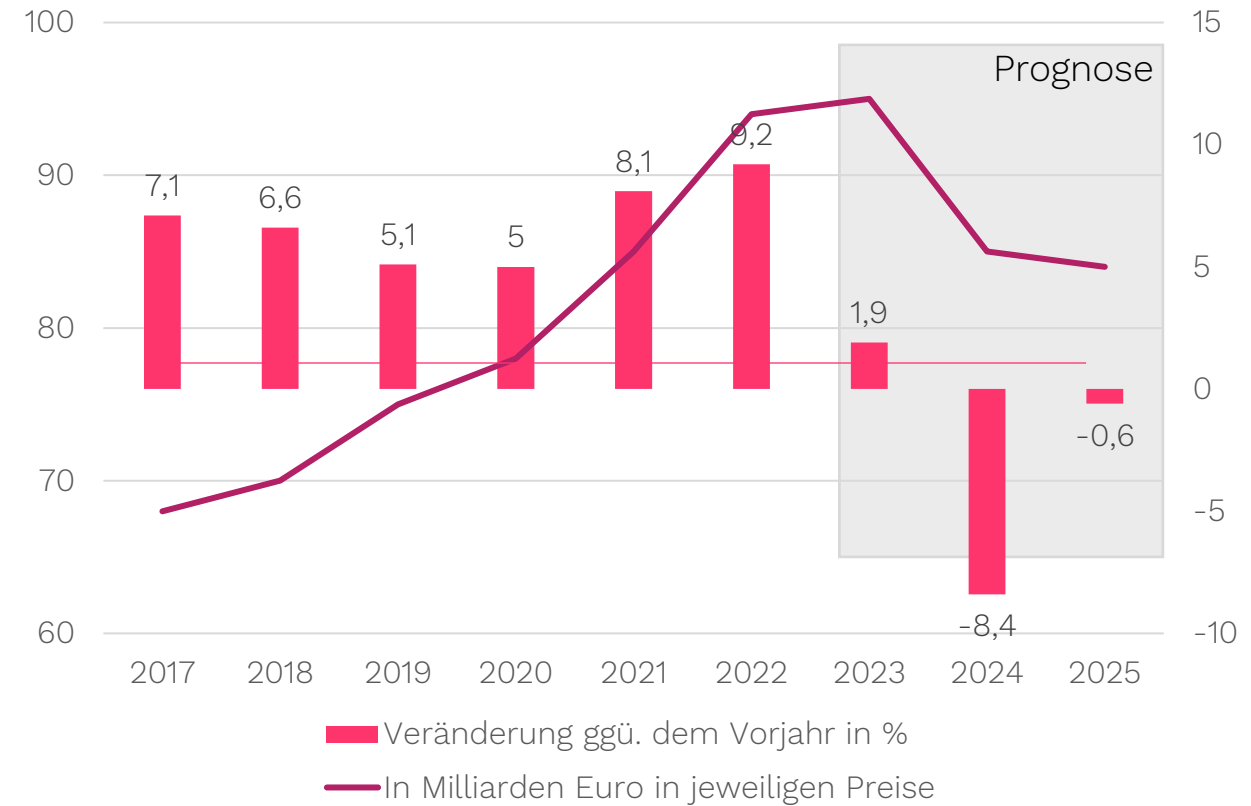




Bestandsvol. im Wohnungsbau



Neubauvol. im Wohnungsbau





Schlüsselübergabe: Auf der Suche nach Wohnungen schauen sich Menschen zunehmend außerhalb der Metropolen um.

Mieten steigen drastisch - Bestandseigentumswohnung verlieren an Wert

Durchschnittliche Mietentwicklung im 4. Quartal 2023 zum Vorjahresquartal in Prozent und Durchschnittliche monatliche Kaltmiete pro qm in Euro

Bestandswohnungen

	Entwicklung	Kaltmiete
München	11,4 %	20,02 €
Berlin	11,2 %	13,27 €
Köln	9,3 %	13,36 €
Düsseldorf	7,2 %	12,36 €
Frankfurt/M.	6,3 %	14,02 €
Deutschland	5,8 %	8,42 €
Stuttgart	5,5 %	13,63 €
Leipzig	5,3 %	8,00 €
Hamburg	3,5 %	13,31 €

Neubauwohnungen*

	Entwicklung	Kaltmiete
Berlin	20,0 %	19,45 €
Stuttgart	14,6 %	18,72 €
Köln	14,1 %	15,66 €
München	12,8 %	24,11 €
Düsseldorf	10,9 %	15,30 €
Frankfurt/M.	8,7 %	17,03 €
Deutschland	7,7 %	11,72 €
Leipzig	7,2 %	11,62 €
Hamburg	6,7 %	15,97 €

Durchschnittliche Preisentwicklung im 4. Quartal 2023 zum Vorjahresquartal in Prozent und Durchschnittlicher Kaufpreis pro qm in Euro

Eigentumswohnungen Bestand

	Entwicklung	Kaufpreis
Hamburg	+0,5 %	5.024 €
Leipzig	-0,9 %	2.806 €
Deutschland	-1,6 %	2.476 €
Düsseldorf	-2,0 %	4.346 €
München	-2,9 %	8.330 €
Köln	-4,1 %	4.033 €
Stuttgart	-4,5 %	4.738 €
Berlin	-6,1 %	4.546 €
Frankfurt/M.	-9,0 %	5.164 €

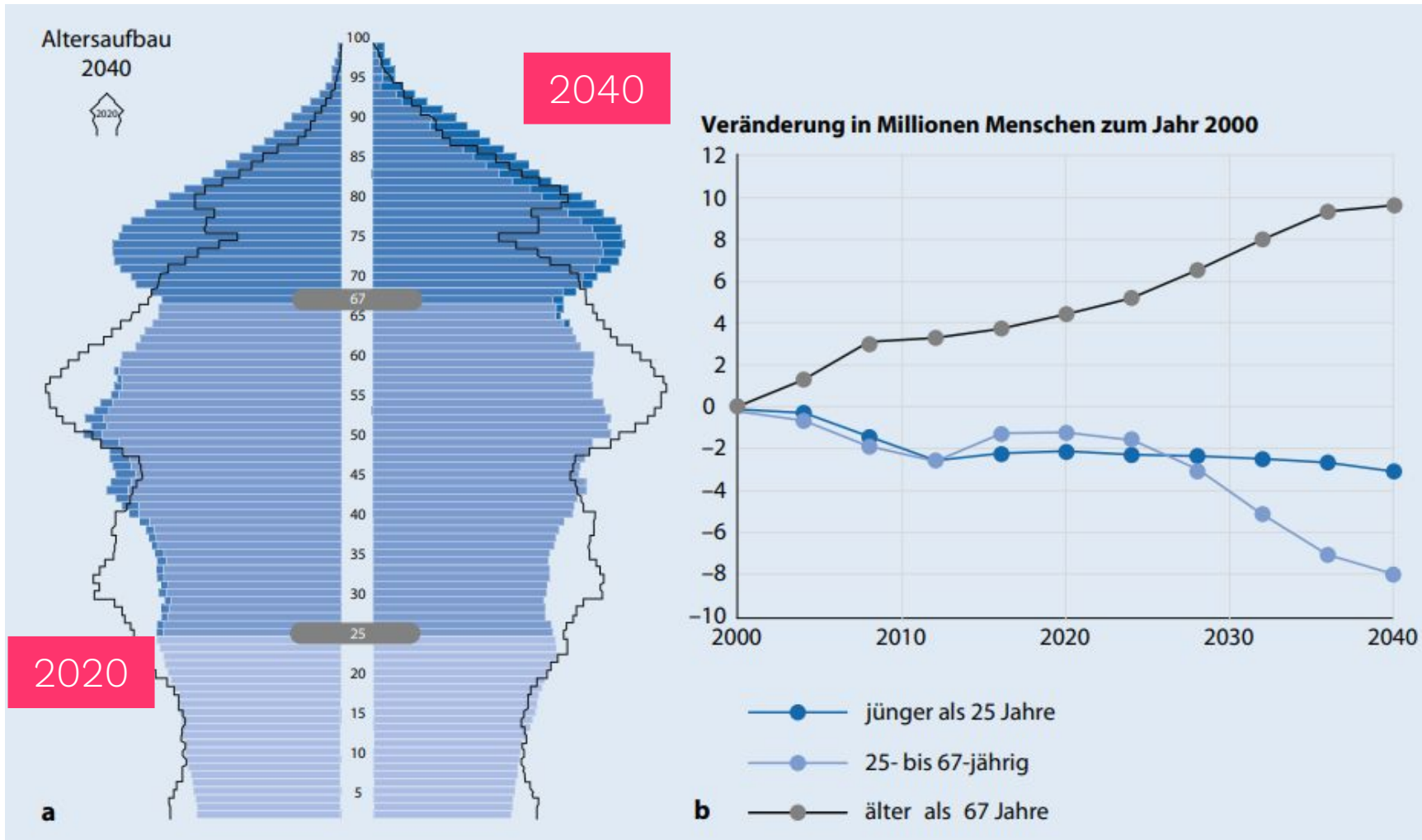
Neubauwohnungen*

	Entwicklung	Kaufpreis
Leipzig	10,0 %	5.039 €
Hamburg	3,9 %	6.589 €
Köln	3,4 %	5.912 €
Düsseldorf	2,7 %	6.575 €
Deutschland	2,4 %	4.114 €
Stuttgart	1,7 %	6.907 €
München	1,5 %	10.648 €
Frankfurt/M.	0,1 %	6.382 €
Berlin	0,0 %	6.279 €

*Baualter maximal 2 Jahre zum Bestimmungszeitpunkt
HANDELSBLATT

Stand: 31.12.2023 • Quelle: Immoscout24

Demographischer Wandel



Abnahme der Zahl der Erwerbstätigen um 6,7 Mio. und einer Zunahme der Alterskohorte um 5,2 Mio.



Angebot

Nachfrage



Neue 5% degressive AfA § 7 Abs. 5a EStG



20.02.24: KfW 298 wieder verfügbar



Sonder-AfA § 7b EStG (5 % für vier Jahre)



Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude

KREDIT

297, 298

Haus und Wohnung energieeffizient und nachhaltig bauen

Das Wichtigste in Kürze

- Förderkredit ab 2,47 %  effektivem Jahreszins
- für Neubau und Erstkauf
- bis zu 150.000 Euro je Wohnung 
- für Privatpersonen, Unternehmen und andere Investoren
- bis zu 35 Jahre Laufzeit und bis zu 10 Jahre Zinsbindung

Ein Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht. Die Förderung steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit von Bundesmitteln.



Antragstellung wieder möglich

Ab sofort können Sie wieder einen Antrag auf die Förderung „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude (297, 298)“ stellen.