

1. Nachhaltige Bauweise und steuerliche Vorteile

Kapitalanleger haben durch den Erwerb von energieeffizienten Immobilien nicht nur die Chance, langfristig von einer Wertsteigerung zu profitieren, sondern können auch attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nutzen. Besonders interessant sind Neubauprojekte, die nach dem KfW 40 EH QNG-Standard errichtet wurden. Diese Immobilien bieten eine Kombination aus Sonderabschreibungen und degressiven Abschreibungen, die erhebliche Steuervorteile von bis zu 10% p.a. ermöglichen.

Mehr zur KfW-Förderung für energieeffiziente Neubauten (EH 40)

Link: <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/>

2. Sonderabschreibung nach dem QNG-Standard

Die Sonderabschreibung gemäß § 7b EStG bietet Kapitalanlegern die Möglichkeit, über einen Zeitraum von vier Jahren jährlich 5% der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzuschreiben. Diese Regelung gilt für Immobilien, die nach dem QNG-Standard (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) zertifiziert sind. Insgesamt können über die vier Jahre bis zu 20% der Anschaffungskosten abgeschrieben werden. Dies ermöglicht eine deutliche Steuerentlastung in den ersten Jahren nach der Investition.

Vorteile der Sonderabschreibung:

- Jährliche Abschreibung von 5% über vier Jahre (insgesamt 20%).
- Fördert nachhaltige und energieeffiziente Neubauten.
- Reduziert die Steuerlast in den Anfangsjahren der Investition.

Details zum QNG-Siegel – Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude

Link: <https://www.nachhaltigesbauen.de/qng/>

3. Degressive Abschreibung gemäß § 7 Abs. 5 EStG

Neben der Sonderabschreibung können Kapitalanleger auch die degressive Abschreibung nutzen. Seit 2024 erlaubt diese einen Abschreibungssatz von bis zu 5% im ersten Jahr, der in den Folgejahren abnimmt. Diese Methode bietet den Vorteil, dass in den ersten Jahren der Nutzung der Immobilie höhere Abschreibungsbeträge abgesetzt werden können, was besonders für Kapitalanleger attraktiv ist, die ihre Steuerlast zu Beginn der Investition deutlich reduzieren möchten.

Vorteile der degressiven Abschreibung:

- Höhere Abschreibungen in den ersten Jahren (bis zu 5% im ersten Jahr).
- Steuerliche Entlastung gerade zu Beginn der Investition.
- Kombinierbar mit der Sonderabschreibung gemäß § 7b EStG.

Kombination von Sonder- und degressiver Abschreibung: Maximale Steuerersparnis

Kapitalanleger können beide Abschreibungsmodelle kombinieren und so in den ersten Jahren nach dem Erwerb von Immobilien nach dem KfW 40 EH QNG Standard Abschreibungen von bis zu 10% der Anschaffungskosten pro Jahr geltend machen. Diese Kombination bietet erhebliche steuerliche Vorteile und maximiert die Rendite der Investition.

4. Fazit: Ihre Vorteile als Kapitalanleger

Investitionen in KfW 40 EH QNG zertifizierte Immobilien bieten nicht nur nachhaltige und energieeffiziente Wohnflächen, sondern auch attraktive Steuervorteile. Durch die Nutzung von Sonder- und degressiver Abschreibung können Kapitalanleger die Investitionskosten schneller steuerlich absetzen.

Es handelt sich hierbei um eine reine Information. Bitte setzen Sie sich mit Ihrem Steuerberater und Ihrer Bank in Verbindung.