

Steuerliche Vorteile für Baugemeinschaften beim Bau von QNG-zertifizierten Wohnungen zur Vermietung

Der Bau von Mehrfamilienhäusern mit **QNG-Zertifizierung (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude)** bringt für Baugemeinschaften erhebliche steuerliche Vorteile mit sich – besonders bei einer geplanten Vermietung.

Kernvorteil:

Dank der **degressiven Abschreibung nach dem Wachstumschancengesetz** in Kombination mit der **Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau** können **bis zu 55 % der Herstellungskosten innerhalb der ersten zehn Jahre** steuerlich geltend gemacht werden. Das erhöht die Rentabilität des Projekts erheblich und macht nachhaltiges Bauen noch attraktiver.

Beispielrechnung WHG 3 / Baugemeinschaft Seidlstraße 8 Murnau	
Projektkosten 642.888 €	Wohnungsgröße 74,47 m ²

	Bemessungsgrundlage für degr. AfA	degr. AfA 5 % p.a	Sonder-AfA* 5 % p.a	lineare AfA** 3 % p.a	Summe Abschreibungen
Jahr 1	642.888,00 €	32.144 €	14.894 €		47.038 €
Jahr 2	595.849,60 €	29.792 €	14.894 €		44.686 €
Jahr 3	551.163,12 €	27.558 €	14.894 €		42.452 €
Jahr 4	508.710,96 €	25.436 €	14.894 €		40.330 €
Jahr 5	468.381,42 €	23.419 €			23.419 €
Jahr 6	444.962,35 €	22.248 €			22.248 €
Jahr 7	422.714,23 €		Wechsel zu linearer AfA	19.287 €	19.287 €
Jahr 8	403.427,59 €			19.287 €	19.287 €
Jahr 9	384.140,95 €			17.875 €	17.875 €
Jahr 10	366.265,46 €			16.535 €	16.535 €
				Summe Abschreibungen in 10 Jahren:	293.157 €

* 5 % von 4.000 € x 74,47 m² = 297.880 € über 4 Jahre

Hinweis: Damit Sie die Baukosten genau einschätzen und wissen, welche Kosten Sie steuerlich absetzen können, empfehlen wir, einen Steuerberater einzubeziehen. Er sorgt dafür, dass alle wichtigen Punkte richtig berücksichtigt werden und Ihre Berechnungen den aktuellen Steuervorgaben entsprechen.

Bei einem angenommenen Grenzsteuersatz von 42 % entspricht dies einer Steuerersparnis in 10 Jahren in Höhe von rund **123.000 €**.

Was bedeutet die „5+5+3 %-AfA“?

Die sogenannte **5+5+3 %-AfA** ist eine neue Form der **degressiven Abschreibung** für neu errichtete oder im Jahr der Fertigstellung erworbene Mietwohnungen. Sie funktioniert wie folgt:

- In den **ersten beiden Jahren** können jeweils **5 %** der Herstellungskosten abgeschrieben werden,
- In den darauffolgenden **drei Jahren** jeweils **3 %**.

Wichtig: Der Baubeginn muss zwischen dem **1. Oktober 2023** und dem **30. September 2029** liegen.

Kombination mit Sonderabschreibung für QNG-zertifizierten Wohnungsneubau

Für Neubauten, die den Standard **EH40/QNG** erfüllen und eine **Baukostenobergrenze von 5.200 Euro/m² Wohnfläche** einhalten, ist zusätzlich eine **Sonderabschreibung von 5 % pro Jahr über vier Jahre** möglich. Diese Sonder-AfA ist auf die **begünstigten Herstellungskosten** anwendbar und wurde durch das **Wachstumschancengesetz** deutlich verbessert.

Fazit für die Baugemeinschaft:

Durch die Kombination beider Abschreibungsarten können in zehn Jahren bis zu **55 % der Investitionskosten** steuerlich abgeschrieben werden – das wirkt sich positiv auf die Liquidität und langfristige Wirtschaftlichkeit aus.

Welche Werbungskosten sind bei der Vermietung absetzbar?

Als Baugemeinschaft, die vermietet, können folgende Kosten als **Werbungskosten** steuerlich geltend gemacht werden:

- Reparatur-, Wartungs- und Renovierungskosten
 - Kreditzinsen im Rahmen der Baufinanzierung
 - Hausgeld und Nebenkosten
 - Grundsteuer
 - Kosten für die Mietersuche (z. B. Makler)
 - Notar-, Anwalts- und Beratungskosten
 - Mitgliedsbeiträge in relevanten Verbänden
 - Gutachterkosten
 - Kosten für Hausmeisterdienste oder Gebäudeverwaltung
-

Was zählt zu den abschreibungsfähigen Herstellungskosten?

Abschreibungsfähig sind zum Beispiel:

- Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Gas, Wärme) bis zur Grundstücksgrenze

- Architekten- und Vermessungskosten, Baugenehmigung etc.
- Pflanzung von Hecken, Büschen oder Bäumen an den Grundstücksgrenzen

Nicht abschreibungsfähig sind:

- Erschließungskosten außerhalb des Grundstücks (z. B. für Straßen oder Leitungen)
 - Kaufpreis und Nebenkosten des Grundstücks selbst
 - Möblierung der Wohnungen
 - Hofbefestigungen und Zufahrten
-

Tipp:

Damit Sie die Baukosten genau einschätzen und wissen, welche Kosten Sie steuerlich absetzen können, empfehlen wir, einen Steuerberater einzubeziehen. Er sorgt dafür, dass alle wichtigen Punkte richtig berücksichtigt werden und Ihre Berechnungen den aktuellen Steuervorgaben entsprechen.