

Sonder-AfA – was bedeutet das?

10 kurze Erläuterungen im Schweinsgalopp

empirica paper Nr. 233

Februar 2016 (V5, sprachlich überarbeitet am 30.9.2022)

http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi233rb.pdf

Keywords: Sonder-AfA, degressive AfA, Steuerförderung, Subvention, Wohnungsneubau

Autor:

Dr. Reiner Braun

INHALTSVERZEICHNIS

SONDER-AFA – WAS BEDEUTET DAS?	1
1. Was heißt AfA?	1
2. Was macht eine AfA?	1
3. Wie funktioniert die „normale“ Abschreibung?.....	1
4. Was bedeutet Sonder-AfA?	1
5. Was bewirkt das?	2
6. Warum macht man das?	2
7. Was sind die Bedingungen für die Nutzung der Sonder-Afa?	2
8. Kosten der Sonder-AfA (Höhe der Steuermindereinnahmen)	3
9. Nebenwirkungen: Kostensteigerung und Mitnahmeeffekte	3
10. Auswirkungen für potentielle Wohneigentümer	4
EMPIRICA WORKING PAPERS.....	5

SONDER-AFA – WAS BEDEUTET DAS?

1. Was heißt AfA?

AfA = Absetzung für Abnutzung

2. Was macht eine AfA?

Jeder Steuerzahler muss immer nur den Gewinn besteuern. Den ermittelt er, indem er von seinen Einnahmen (Miete) die Ausgaben (Anschaffungskosten u.a.) abzieht.

Der Gewinn soll für jede Periode (Steuer- oder Abrechnungsjahr) „passend“ ermittelt werden. Da Anlagen (Immobilien) mehr als ein Jahr haltbar sind, müssen dazu die Anschaffungskosten auf alle Nutzungsperioden sachgerecht verteilt werden. Diese zeitliche Verteilung nennt man Abschreibung.

3. Wie funktioniert die „normale“ Abschreibung?

Normalerweise werden Immobilien gleichmäßig (linear) über 50 Jahre abgeschrieben. Daraus ergibt sich ein AfA-Satz von 2% (2% p.a. * 50 Jahre = 100%). Es wird also implizit unterstellt, dass die Immobilie sich gleichmäßig abnutzt und nach 50 Jahren „aufgegessen“ ist.

Wichtig: Man darf nur die Baukosten abschreiben. Das Bauland dagegen ist ewig haltbar, wird also nicht abgenutzt (auf den Malediven mag man das in Zeiten ansteigender Meeresspiegel anders sehen). Daher kann man die Grundstückskosten nicht steuerlich geltend machen.

4. Was bedeutet Sonder-AfA?

Bei der geplanten „Sonder-AfA“ oder auch „degressiven AfA“ dürfen einkommensteuerpflichtige Personen beim Neubau von Mietwohnungen schneller abschreiben. Geplant ist derzeit eine *zusätzliche* Abschreibungsrate von 10% im ersten und zweiten Jahr sowie 9% im dritten Jahr. Zusammen mit der normalen AfA (2% p.a.) ergibt sich also für die ersten drei Jahre eine Abschreibung von 35% statt 6%:

Sonder-Afa + Normal-Afa = $(2 \cdot 10\% + 1 \cdot 9\%) + (3 \cdot 2\%) = 29\% + 6\% = 35\%$.

Der Restwert von 65% wird anschließend gleichmäßig über die verbleibenden 47 Jahre des „Normalabschreibungszeitraumes“ (50 Jahre bei 2%) und damit mit 1,38% p.a. ($65\%/47$) abgeschrieben. Falls die Sonderabschreibung nicht voll ausgeschöpft wurde oder die Grenze von 2.000 Euro/qm bzw. 1.800 Euro/qm Baukosten überschritten wurde (vgl. Pkt. 7), liegt der verbleibende Abschreibungssatz entsprechend höher.

5. Was bewirkt das?

Ein Investor zahlt durch die Sonder-AfA am Anfang weniger Steuern (höherer AfA-Satz als Normal-AfA), später dafür mehr (niedrigerer AfA-Satz als Normal-AfA). Da ein Euro „heute“ mehr wert ist als ein Euro „morgen“, ergibt sich dadurch ein Zinsvorteil (Barwertvorteil).

Die Sonder-AfA ist also faktisch eine Subvention für Neubauinvestoren. Die Höhe der Subvention hängt von der Höhe der zusätzlichen Sonder-AfA und dem individuellen Einkommensteuersatz ab: je höher der Steuersatz, desto höher die Subvention (Steuervorteil = Sonder-Afa * Steuersatz).

6. Warum macht man das?

Die steuerliche Förderung des Mietwohnungsbaus soll in erster Linie Investitionen anregen und so die Knappheiten verringern, um die Mietsteigerungen zu dämpfen.

7. Was sind die Bedingungen für die Nutzung der Sonder-Afa?

Stand: 31. März 2016:

- Der Bauantrag muss zwischen 1.1.2016 und 31.12.2018 gestellt werden.
- Die Sonder-AfA kann letztmalig im Jahr 2022 in Anspruch genommen werden.
- Die Wohnung muss min. 10 Jahre vermietet werden.
- Die Wohnung muss in einer „teuren“ bzw. „knappen“ Region gebaut werden, d.h. konkret:
 - In Region mit Mietenstufe 4-6 (s. WoG-Gesetz) oder
 - In Region mit geltender Mietpreisbremse (bei Neuvermietung) oder
 - In Region mit geltender Kappungsgrenze (bei Bestandswohnungen).

Soweit die „üblichen“ Regelungen einer Sonder-AfA. Neu ist diesmal aber:

- Die Sonder-AfA soll nur für die ersten 2.000 Euro/qm Baukosten gelten (ohne Grundstückskosten!), der Bundesrat fordert sogar eine Beschränkung auf 1.800 Euro/qm;
- Darüber hinausgehende Baukosten dürfen nur linear (also mit den normalen 2% p.a.) abgeschrieben werden;
- **Vor allem:** Wenn die gesamten Baukosten über 3.000 Euro/qm liegen (Bundesrat: über 2.600 Euro/qm; CDU/CSU-Bundestagsfraktion: über 2.800 Euro/qm), darf die Sonder-AfA überhaupt nicht genutzt werden (auch nicht für die ersten 2.000 bzw. 1.800 Euro/qm). D.h. „Luxus“ soll nicht gefördert werden.
- Die SPD fordert darüber hinaus eine Mietobergrenze für die so geförderten Wohnungen.

8. Kosten der Sonder-AfA (Höhe der Steuermindereinnahmen)

Die Kosten (=Steuerausfälle) bis 2020 werden derzeit lt. Finanzministerium auf etwa 2,1 Mrd. Euro geschätzt. Allerdings sind die Kosten steuerlicher Förderungen nur sehr schwer zu schätzen. Denn es ist weder bekannt, wie viele Investoren diese Regel nutzen werden, noch ist bekannt, wie hoch deren individueller Steuersatz sein wird. D.h. die Gesamtkosten können auch sehr viel höher ausfallen (oder niedriger).

Insbesondere aber wirkt die Sonder-AfA ja bis 2022. Das Ministerium hat aber nur eine Schätzung für den Zeitraum bis 2020 angegeben.

9. Nebenwirkungen: Kostensteigerung und Mitnahmeeffekte

Durch die Sonder-AfA steigt die Zahlungsfähigkeit der Investoren. Diese wird aber – so zeigt es die empirische Erfahrung – von Bauträgern und Baulandeigentümern (teilweise) abgeschöpft. Ein Großteil der Förderung verpufft also in höheren Bau- oder Grundstückskosten.

Insbesondere aber besteht das Hauptproblem auf dem aktuellen Wohnungsmarkt nicht darin, dass Investoren keine Lust hätten, Wohnungen zu bauen. Vielmehr fehlt es Bauwilligen an ausreichend Bauflächen. Wenn aber – überspitzt formuliert – nur ein Grundstück zu bebauen ist, durch die Sonder-AfA jetzt aber mehr Investoren darauf bauen wollen, dann verpufft vermutlich die gesamte Förderung in einem höheren Grundstückspreis.

Wenn ein investitionswilliger Investor dieses eine Grundstück dagegen bereits besitzt und ohnehin darauf bauen wollte, dann freut er sich über das Steuergeschenk und kassiert die Subvention, ohne dass überhaupt eine zusätzliche Wohnung gebaut wird und ohne dass durch den Bau das Angebot steigt resp. das Mietniveau sinkt (Mitnahmeeffekt).

Mehr dazu im empirica paper [223](#): *„Fünf Fallstricke für eine doppelte Dividende - Warum eine steuerliche Förderung für Wohnungsneubau gerade jetzt falsch wäre“*.

10. Auswirkungen für potentielle Wohneigentümer

Die steuerliche Förderung des Mietwohnungsbaus soll in erster Linie Investitionen anregen und so die Knappheiten verringern sowie die Mietsteigerungen dämpfen. Bei diesen intendierten Ergebnissen endet die Wirkungskette allerdings noch nicht. Die zusätzlichen Investitionen wirken meist preistreibend auf Baukosten und gebremste Mieten mindern die Vorteilhaftigkeit von selbst genutztem Wohneigentum: **Je niedriger die Miete und je höher der Kaufpreis, desto unattraktiver ist Wohneigentum.**

Angesichts solcher Marktfolgen muss man sich fragen, ob es gewollt sein kann, dass politisch erzeugte Ungleichheiten die Vorteilhaftigkeit von selbst genutztem Wohneigentum verzerren. Soll Wohneigentum gegenüber dem Wohnen zur Miete dagegen nicht benachteiligt werden, dann wäre jetzt **eine kompensierende Förderung für Selbstnutzer gerechtfertigt.**

EMPIRICA WORKING PAPERS

Die working paper sind zu finden unter
<http://www.empirica-institut.de/publikationen/>.

- | Nr. | Autor, Titel |
|---------------------|--|
| 233 | BRAUN, R. (2016), Sonder-AfA – was bedeutet das? |
| 232 | HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2016), Mietpreisbremse: Fahrkarte geschossen? Effekte der Mietpreisbremse in ausgewählten Städten. |
| 231 | BRAUN, R. UND BABA, L. (2016), Wohnungsmarktprognose 2016-20 – Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge. |
| 230 | BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 2: Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und die sind in der Kleinstadt schneller integrierbar – der Staat muss deswegen lenkend eingreifen. |
| 229 | HEISING, P. (2015), Umdenken angesichts der Flüchtlingswelle! Neue Standards und mehr soziale Effizienz – auch bei der Angemessenheit von Unterkunftskosten. |
| 228 | BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 1: Warum wir die Flüchtlinge im Leerstand unterbringen sollten und wie das funktionieren könnte. |
| 227 | BABA, L. (2015), Bauen verbilligen und Horten verteuern - Widersprüche der Wohnungs- und Baulandpolitik. |
| 226 | THOMSCHKE, L. UND HEIN, S. (2015), So schnell schießen die Preußen nicht - Effekte der Mietpreisbremse in Berlin. |
| 225 | BRAUN, R. (2015), Das Riester-Märchen - Warum Geringverdiener seltener riestern und Besserverdiener eben nicht subventioniert werden. |
| 224 | HEISING, P. (2015), Kosten der Unterkunft (KdU): Vorschläge zur Vereinfachung. |
| 223 | BRAUN, R. (2015), Fünf Fallstricke für eine doppelte Dividende - Warum eine steuerliche Förderung für Wohnungsneubau gerade jetzt falsch wäre. |
| 222 | BRAUN, R. (2015), Wir brauchen eine „Billigzinsbremse“! Vorschlag zur Eindämmung von Preisblasen und zunehmender Überschuldung privater Haushalte. |
| 221 | BRAUN, R. (2014), Wer Wohnungen sät, wird Einwohner ernten - Skizze einer rationalen Wohnungspolitik. |
| 220 | HEISING, P. (2014), Unterkunftskosten: Mehr Mut zur Einfachheit - Quo vadis, Sozialstaat? |
| 219 | BRAUN, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“. |
| 218 | BRAUN, R. (2014), Mieten oder Kaufen? Eine Frage der eigenen Ungeduld und Unvernunft! |

-
- [217](#) BRAUN, R. (2013), Die degressive AfA kommt! Die Mietpreisbremse wird Milliarden kosten.
- [216](#) BRAUN, R. (2013), Der Kommentar zum CBRE-empirica-Leerstandsindex 2012: Neubau immer dringlicher!
- [215](#) BRAUN, R. (2013), Das Märchen vom König in Monismanien - Was nicht bezahlbar ist, wird bezahlbar gemacht
- [214](#) HEISING, P. (2013), Angemessene Unterkunftskosten – Eine Überforderung des Sozialstaats?
- [213](#) BRAUN, R. (2013), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2011 - marktaktive Quote im 5. Jahr rückläufig.
- [212](#) BRAUN, R. (2013), Noch lebt Schrödingers Katze - Droht eine Immobilienblase?
- [211](#) PFEIFFER, U. (2012), Tragfähige Argumente für Maßnahmen der Städtebauförderung - Kosten/Nutzen, Grenzen und Innovationen.
- [210](#) BRAUN, R. (2012), Der große Irrtum am Wohnungsmarkt - Wir haben nicht zu wenig „billig“, sondern das „billige“ ist zu teuer.
- [209](#) BRAUN, R. (2012), Euroangst als Blasenpflaster! - Muss man den Preisblase-Teufel an die Wand malen?
- [208](#) SIMONS, H. (2012), Zinsversuchung - Die goldene Finanzierungsregel.
- [207](#) SIMONS, H. (2012), Zur Zukunft der Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland - eine Kurzanalyse.
- [206](#) BRAUN, R. (2012), Vereinfachungspotenziale Wohn-Riester – Mehr Wahlfreiheit, geringere Hemmschwellen.
- [205](#) BRAUN, R. (2012), Vorsicht: Sparfalle! Haken und Fußangeln bei der Bekämpfung von Altersarmut
- [204](#) PFEIFFER, U. (2012), Vortrag: Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [203](#) PFEIFFER, U. (2012), Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [202](#) BRAUN, R. (2012), Der Wohnungsmarkt ist LILA - Wo kann man heutzutage noch investieren?
- [201](#) BRAUN, R. (2011), Langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt - Wer die Wohnwünsche seiner Zielgruppe kennt, hat weniger Leerstand.
- [200](#) HEISING, P. (2011), Teurer ist nicht gleich besser - Über den Erhebungsaufwand schlüssiger Konzepte.
- [199](#) BRAUN, R. (2011), empirica-Leerstandsindex 2009 - Ergebnisse und Methodik.
- [198](#) HEISING, P. (2011), Entwicklung der Unterkunftskosten für Single-Wohnungen - Ergebnisse des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica).

-
- [197](#) HEIN, S. (2011), Ableitung von Sanierungsbedarfsquoten – eine neue Methodik.
- [196](#) BABA, L. (2011), Regionale Bürobeschäftigtenentwicklung seit dem Konjunkturhochpunkt 2002 - Kleinere Großstädte jenseits der Agglomerationen ganz groß!
- [195](#) HEISING, P. (2011), Wie leitet man richtige Richtwerte her? - Über die Herleitung angemessener Unterkunftskosten aus verschiedenen Perspektiven.
- [194](#) SIMONS, H., BABA, L. UND KRÖGER, K. (2011), Altschuldenhilfe und Stadtumbau – Analyse der bisherigen Wirkungen der Altschuldenhilfe für den Stadtumbau Ost und des zukünftigen Bedarfs an einer weiteren Entlastung.
- [193](#) BRAUN, R. (2010), Hedonische Preise - Was macht eine Regressionsschätzung mit den Mietpreisen?
- [192](#) BRAUN, R. (2010), Mietpreise in Deutschland - Warum die Neuvertragsmieten jetzt steigen und was man dagegen tun kann.
- [191](#) BABA, L. (2010), Bürobeschäftigtenquote steigt wieder rasant - Rekordniveau in diesem Jahr zu erwarten: 10 Mio.-Marke bei SVP-Bürobeschäftigung könnte erstmals geknackt werden.