

Abschreibungsarten

| Denkmalschutz m. Erbbaurecht | Denkmalschutz | Bestandsimmobilie | Neubauimmobilie |
|---|---|------------------------------------|---|
| Kaufpreis kein Abzug des Grundstücksanteils | Kaufpreis abzgl. Grundstücksanteil | Kaufpreis abzgl. Grundstücksanteil | |
| = Bemessungsgrundlage zur Absetzung der AfA-fähigen Kosten der Immobilie für das Finanzamt | | | |
| Denkmalschutz-AfA (§7 h,i EStG) | | Lineare Abschreibung | Seit 01.01.2006 - nur noch lineare Abschreibung |
| <p>Sanierungskostenanteil innerhalb von 12 Jahren zu 100% absetzbar: 1. - 8. Jahr 9% p.a. , 9 - 12. Jahr 7% p.a.</p> <p>zusätzlich Altbauanteil linear absetzbar: Gebäude wurde</p> <p>a) vor dem 31.12.1924 erbaut: 2,5% p.a. linear</p> <p>b) nach dem 31.12.1924 erbaut: 2% p.a. linear</p> <p>Besonderheit bei Denkmalschutz m. Erbbaurecht: Zahlung eines monatlichen Erbbauzinses (steuerlich absetzbar!)</p> | | 2% p.a. über 50 Jahre | |
| Beispielrechnung für die Abschreibungsarten bei Immobilien - Betrachtung über einen Zeitraum von 12 Jahren Kaufpreis: 150.000 € - Grundstücksanteil: 20% | | | |
| Sanierungskostenanteil: 70% , Baujahr 1900 | | | |
| Kaufpreis | Kaufpreis abzgl. Grundstücksanteil | Kaufpreis abzgl. Grundstücksanteil | |
| 150.000 € | 120.000 € | 120.000 € | |
| Denkmalschutz-AfA (§7 h,i EStG) | | Lineare Abschreibung | |
| 105.000 € Sanierung: 1. bis 8. Jahr 9.450 € p.a 9. bis 12. Jahr 7.350 € p.a 45.000 € Altbauanteil: 1. bis 12. Jahr 1.125 € p.a | 84.000 € Sanierung: 1. bis 8. Jahr 7.560 € p.a. 9. bis 12. Jahr 5.880 € p.a. 36.000 € Altbauanteil 1. bis 12. Jahr 900 € p.a. | 1. - 12. Jahr 2.400 € p.a. | |
| Innerhalb von 12 Jahren können folgende Werbungskosten geltend gemacht werden | | | |
| 118.500 € | 94.800 € | 28.800 € | 28.800 € |