

Steuer-Spickzettel: § 7b EStG

Die Sonderabschreibung für KfW-40-QNG-Neubauten – auf einer Seite erklärt, mit Rechenbeispiel.

Die zwei Abschreibungen, die zusammenwirken

- 1. Sonder-AfA nach §7b EStG:** 5 % pro Jahr über die ersten vier Jahre – zusammen **20 %** zusätzlich zur regulären Gebäude-AfA. Nur für Neubauten im Standard Effizienzhaus 40 mit QNG-Siegel (KfW 40 QNG).
- 2. Degressive AfA nach §7 Abs. 5a EStG:** 5 % pro Jahr, jeweils berechnet auf den verbleibenden Restwert – **kombinierbar** mit der Sonder-AfA.

Zusammen sind im **1. Jahr bis zu rund 10 %** des Gebäudewerts und über die **ersten 4 Jahre bis zu rund 38 %** steuerlich absetzbar.

Die Voraussetzungen

- ☐ Neubau als Mietobjekt (Kapitalanlage), Standard KfW 40 QNG.
- ☐ Bauantrag bzw. Kaufvertrag zwischen Oktober 2023 und September 2029.
- ☐ Baukosten unter 5.200 €/m²; §7b-Bemessungsgrundlage gedeckelt auf 4.000 €/m² Wohnfläche.

Rechenbeispiel

Profil	Niedergelassener Facharzt · Grenzsteuersatz 45 %
Kaufpreis (gesamt)	475.000 EUR
Gebäudeanteil (AfA-Bemessung)	ca. 380.000 EUR
Abschreibung im 1. Jahr (Sonder + degressiv)	bis zu ca. 38.000 EUR
Steuerersparnis im 1. Jahr (45 %)	ca. 17.000 EUR
Netto-Belastung nach Steuern	in den ersten Jahren nahezu cashflow-neutral

Extra-Vorteil: Zusätzlich gibt es bei KfW 40 QNG einen zinsgünstigen KfW-Förderkredit von bis zu 150.000 € je Wohnung (Programm 298) – nur für den klimafreundlichen Neubau mit QNG-Siegel.

Ihr nächster Schritt

Wir rechnen die Sonder-AfA mit Ihren persönlichen Eckdaten durch – im kostenfreien Erstgespräch unter immoduna.eu.

Vereinfachte, gerundete Darstellung. Keine Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung; kein Angebot. Die tatsächliche steuerliche Wirkung hängt von der individuellen Situation ab. Stand: Mai 2026. © ImmoDuna UG.