

Neue Abschreibungsmodelle für den Mietwohnungsneubau – Auswirkung auf Liquidität und Rendite

Viele Ärztinnen und Ärzte investieren gerne in Immobilien. Das hat gute Gründe: Immobilien gelten als wertbeständig, schaffen zusätzliche Einkünfte und können ein wichtiger Baustein der Altersvorsorge sein. Steuerliche Förderungen erhöhen den Reiz. Seit 2023 gibt es neue steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für den Mietwohnungsneubau, die derzeit in vielen Bank- und Vertriebsangeboten genutzt und beworben werden. Dann ist der Steuerberater als Zweitmeinungsexperte gefragt. Wie kann man diese Angebote analysieren und bewerten?

Immobilienprojekte werden oft mit dem Versprechen von hohen „Steuervorteilen“ verkauft. Viele Ärztinnen und Ärzte sind unsicher, ob diese Versprechen realistisch sind. Deshalb holen sie sich gerne eine zweite Meinung bei ihrem Steuerberater ein. Der Steuerberater kann nicht nur durch seine steuerlichen Kenntnisse Mehrwerte bieten, sondern insbesondere durch Plausibilitätsanalysen und die Einordnung einer solchen Investition in die wirtschaftliche Gesamtsituation seines Mandanten.

Kurze Übersicht zur Rechtslage

Die dargestellte Rechtslage ist nicht wirklich neu. Beide dargestellten Abschreibungsmethoden wurden in 2023 eingeführt bzw. verändert. Tatsächlich ist es so, dass der § 7b Einkommensteuergesetz (EStG) erst mit der Anhebung der sog. „Baukostenobergrenze“ ab dem 01.01.2023 in der Praxis relevant wurde. Jetzt kommen die Immobilienprojekte verstärkt an den Markt, die die beiden dargestellten Abschreibungsmethoden kombinieren.

Sonder-AfA für den Mietwohnungsneubau nach § 7b EStG

Für den Neubau von Mietwohnungen können neben der normalen Abschreibung zusätzlich bis zu 5 % pro Jahr in den ersten vier Jahren geltend gemacht werden.

- Voraussetzung: Bauantrag zwischen 2023 und 2029.
- „Effizienzhaus 40 mit Nachhaltigkeitsklasse“ muss erfüllt sein.
- Baukosten dürfen bestimmte Grenzen nicht überschreiten (max. 5.200 € pro Quadratmeter (qm), davon nur 4.000 € pro qm tatsächlich förderfähig).
- Die Wohnung muss mindestens zehn Jahre entgeltlich für Wohnzwecke vermietet werden.
- Fertigstellung durch Initiator und Anschaffung müssen im gleichen Kalenderjahr liegen.

Degressive AfA bei Wohnzwecken nach § 7 Abs. 5a EStG

Für Wohngebäude, die nach dem 30.09.2023 gebaut oder gekauft werden, ist eine degressive Abschreibung von 5 % jährlich vom jeweiligen Restwert der Immobilie möglich.

In den ersten Jahren sind dadurch die Abschreibungen höher als bei der linearen Methode. Später sinken die Abschreibungen und es folgt der Übergang zur linearen Abschreibung.

Die Herausforderung bei der Berechnung der Abschreibungsreihen liegt in der Kombination der beiden Vorschriften inklusive der Reduzierung der Bemessungsgrundlage nach Inanspruchnahme der Sonder-AfA nach § 7b EStG.

Analysemöglichkeit anhand eines Echtfalls

Wie man an die Analyse eines solchen Immobilienangebots herangehen kann, wird anhand eines neutralisierten Echtfalls dargestellt.

Die Prospektdaten

Standort: westdeutsche Großstadt
Wohnfläche zu vermieten: 52 qm
Wohnfläche für § 7b EStG-Berechnung: 75 qm (inkl. Stellplatz etc.)

Kaufpreis: 335.000 €
Wohnung:



Stellplatz: 27.500 €
Küche: 8.000 €
Erwerbsnebenkosten (8,5 %) 30.812 €
Gesamtinvestition: 401.312 €

Eigenkapital: 100.000 €

Fremdkapital:
KfW-Darlehen 150.000 €
Zinssatz (10 J. fest; 1 J. tilgungsfrei) 2,72 %
Anfängliche Tilgung: 2,0 %

Bank-Darlehen 151.312 €
Zinssatz (10 J. fest; 1 J. tilgungsfrei) 3,49 %
Anfängliche Tilgung: 1,25 %
Mieteinnahmen:
Kaltmiete monatlich 20 €/qm 1.040 €
Stellplatz 100 €

Lfd. Kosten pro Monat:
Instandhaltungspauschale 40 €
Hausverwaltung 30 €

Aus diesen Eckdaten leitet die Bank im Verkaufsprospekt folgende Kennzahlen ab:

Cash-Flow p. a. nach Steuern -1.182 €
Eigenkapitalrendite nach Steuern 14,48 %

Grundüberlegung

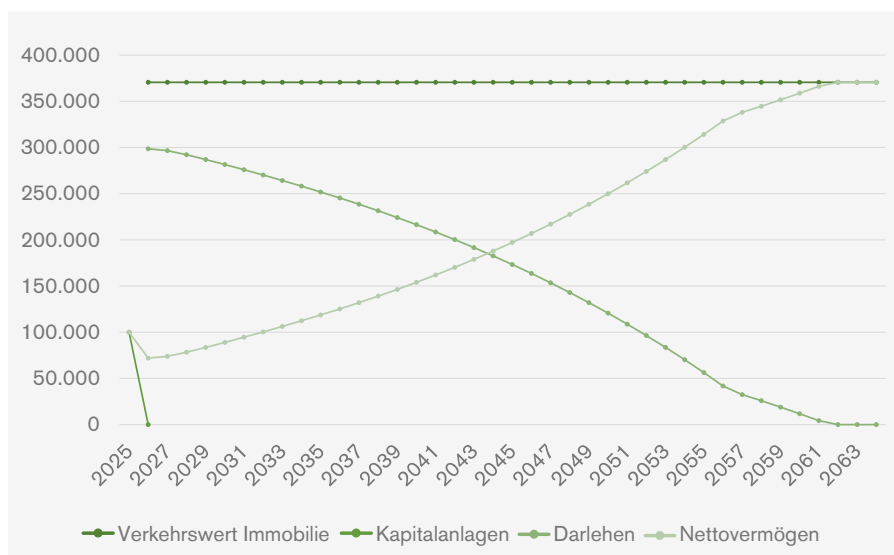
Bevor man in die Berechnung und Analyse geht, sollte man sich fragen, warum man überhaupt in diese Immobilie investieren will:

- a) wegen der Steuerersparnis?
- b) als Baustein der Altersvorsorge?
- c) als Investitionsobjekt

Die eigenen Motive spielen bei einer Langfristbetrachtung eine wichtige Rolle. Und Sie geben auch einen Hinweis darauf, mit welchen Alternativen sich diese Investition sinnvoll vergleichen lässt.

Was man selbst (und auch der Steuerberater) nicht analysieren kann

Wichtig ist: Steuerberater können die steuerliche Wirkung einer Investition durchrechnen. Sie können aber keine Baugutachter ersetzen. Aussagen zur Bauqualität kann man also vom Steuerberater nicht erwarten.

Abb. 1: Entwicklung des Nettvermögens¹

Ebenso kann man selbst oder auch der Steuerberater den Marktwert einer Immobilie nicht sicher bestimmen. Zwar ist es möglich, über öffentlich zugängliche Informationen wie z. B. www.boris.nrw Vergleichszahlen heranzuziehen.

Hierbei darf aber nicht vergessen werden, dass z. B. beim Vergleich von Marktmieten und den Mieten im Verkaufsprospekt Äpfel mit Birnen verglichen werden.

Marktwerte sind immer Durchschnittswerte, die neue und ältere Immobilien in sehr unterschiedlichen baulichen Zuständen mit sehr unterschiedlichen energetischen Ausstattungen einbeziehen.

Dagegen ist im hier betrachteten Fall eine Immobilie zu beurteilen, die einen Erstbezug im Neubau mit höchstem Energiestandard darstellt. Natürlich wird hier die erzielbare Kaltmiete deutlich über dem Durchschnitt liegen.

Man kann aber ermitteln, wieviel hier nach oben vom Durchschnitt abgewichen wird und daraus ableiten, ob dies bei der Erstvermietung realistisch ist bzw. ob sich dieser positive Unterschied auch nach zehn Jahren noch am Markt durchsetzen lässt.

Eigene Analysemöglichkeiten

Man kann selbst (oder durch den Steuerberater) die Plausibilität der Zahlen prüfen und die Auswirkungen auf die persönliche Steuer- und Vermögenssituation analysieren. Dazu sollte man:

- eine Planrechnung über die komplette Finanzierungslaufzeit erstellen,
- die persönliche Steuersituation berücksichtigen und
- bei Bedarf auch Worst-Case-Alternativberechnungen anstellen, die das liquide Risiko abbilden.

Analyse

Im Folgenden wird dargestellt, wie eine konkrete Analyse aussehen könnte. Diese sollte in der Zeitschiene bis in das geplante Rentenalter hineinreichen und mindestens bis zum Ende der Finanzierung reichen.

Vermögensebene

Auf der Vermögensebene kann man analysieren, wie sich das Nettvermögen entwickelt (s. Abb. 1). Ausgehend vom vorhandenen Eigenkapital muss man sich zunächst der

Erkenntnis stellen, dass die Anschaffungsnebenkosten den Wert der Immobilie nicht beeinflussen und damit im ersten Schritt einen Verlust darstellen, der aufgeholt werden muss.

Für die Wertentwicklung der Immobilie muss eine Annahme getroffen werden. Um dem Prinzip der kaufmännischen Vorsicht Rechnung zu tragen, sollte hier im ersten Schritt von einem Wertzuwachs von 0 % ausgegangen werden.

Die geplante Finanzierung lässt sich anhand des Zins- und Tilgungsplans der Bank leicht berücksichtigen, da man hier immer von der Annahme einer planmäßigen Tilgung ausgehen muss.

In unserem Zahlenbeispiel besitzt der Arzt in 2025 100.000 € Eigenkapital in Form einer Kapitalanlage. Ende 2026 sind davon noch 72.000 € verblieben, weil fast 31.000 € Anschaffungsnebenkosten ausgegeben werden mussten.

Bis man (ohne Steuereffekte) so viel Überschuss erwirtschaftet hat, dass man wieder bei 100.000 € Eigenkapital angelangt ist, vergehen sechs Jahre (Jahr 2032).

Obwohl kein Wertzuwachs eingeplant wurde, sind nach 30 Jahren aus dem ursprünglichen Eigenkapital ein Nettvermögen von ca. 330.000 € geworden. Ein sehr ordentlicher Vermögenszuwachs.

Fraglich bleibt, welche laufenden liquiden Über- oder Unterdeckungen in diesen 30 Jahren entstehen werden. Diese müssen in eine realistische Betrachtung einbezogen

Tab. 1: Steuerliches Ergebnis in den ersten vier Jahren

Steuerliches Ergebnis	2025	2026	2027	2028	2029
Mieteinnahmen	0 €	10.407 €	13.876 €	13.876 €	13.876 €
Darlehenszinsen	0 €	-6.981 €	-9.247 €	-9.154 €	-9.001 €
Abschreibungen	0 €	-28.278 €	-32.070 €	-31.327 €	-30.621 €
Instandhaltungen	0 €	-336 €	-448 €	-448 €	-448 €
sonstige nicht umlegbare Kosten (stl.)	0 €	-270 €	-360 €	-360 €	-360 €
steuerliches Ergebnis (VuV)	0 €	-25.458 €	-28.249 €	-27.413 €	-26.554 €

Tab. 2: Steuerliches Ergebnis nach der § 7b-EStG-Abschreibung

Steuerliches Ergebnis	2035	2040	2045	2055	2064
Mieteinnahmen	13.876 €	13.876 €	13.876 €	13.876 €	13.876 €
Darlehenszinsen	-7.950 €	-8.824 €	-7.136 €	-2.556 €	0 €
Abschreibungen	-11.413 €	-10.613 €	-10.613 €	0 €	0 €
Instandhaltungen	-448 €	-448 €	-448 €	-448 €	-448 €
sonstige nicht umlegbare Kosten (stl.)	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €
steuerliches Ergebnis (VuV)	-6.295 €	-6.369 €	-4.681 €	10.512 €	13.068 €

werden, um das tatsächlich zu erwartende Ergebnis zu beurteilen.

Steuerliche Entwicklung

Um dies zu beurteilen muss man den steuerlichen Effekt insbesondere aus den Abschreibungen einbeziehen. Durch die hohen Abschreibungen in den ersten vier Jahren entstehen steuerliche Verluste, die zu hohen Steuererstattungen führen (s. Tab. 1).

In den Folgejahren verbessert sich das steuerliche Ergebnis, weil ab dem fünften Jahr nur noch die degressive Abschreibung geltend gemacht werden kann (s. Tab. 2). Ein positives steuerliches Ergebnis entsteht erst nach Beendigung der Abschreibung. Wie wirkt sich dies auf die Liquidität aus?

Liquiditätsebene

Ob sich eine Investition am Ende lohnt, entscheidet der Nettovermögensvergleich. Diese Frage haben wir schon beantwortet.

Die Betrachtung der Liquidität entscheidet darüber, ob man sich eine Investition leisten kann. Und das ist die Frage, die immer und auf jeden Fall untersucht und bejaht werden muss.

Hier sieht man die immense Bedeutung der korrekten Analyse im Gesamtkontext. Während das liquide Ergebnis vor Steuern in den ersten vier Jahren ungefähr plus/minus 0€ ausgeht, entstehen zu erwartende Steuerersparnisse von über 40.000€ (s. Tab. 3). Diese sinken natürlich ab dem fünften Jahr deutlich.

In unserem Beispiel entstehen planmäßig vor dem Rentenbeginn sechs Jahre lang deutlich liquide Unterdeckungen nach Steuern, weil hier keine Abschreibung mehr geltend gemacht werden kann, aber noch eine Darlehensbelastung vorhanden ist (s. Abb. 2). Dieser Punkt muss gelöst werden und dies ist auch durch die Planung leicht möglich.

Möglichkeit 1:

Sowohl das zuvor dargestellte Bankdarlehen als auch das KfW-Darlehen können mit einer höheren anfänglichen Tilgung p.a. vereinbart werden, sodass nach Auslaufen der Abschreibung beide Darlehen getilgt sind. Zwar werden dadurch die anfänglichen Überschüsse kleiner, doch das ist deutlich einfacher zu verkraften.

Möglichkeit 2:

Die liquiden Überdeckungen müssen berechnet werden und zur Seite gelegt werden, um daraus die späteren Unterdeckungen zu bezahlen. Wenn man die aus dem Projekt resultierenden Steuerersparnisse beiseitelegt, kann man daraus die späteren Unterdeckungen bis zum Ende der Finanzierung ausgleichen (s. Abb. 3).

Tab. 3: Liquides Ergebnis p.a. in den ersten vier Jahren

Liquiditätsentwicklung	2025	2026	2027	2028	2029
Mieteinnahmen	0€	10.407€	13.876€	13.876€	13.876€
Veräußerungserlös der Immobilie	0€	0€	0€	0€	0€
Summe Einnahmen	0€	10.407€	13.876€	13.876€	13.876€
Instandhaltung	0€	-336€	-448€	-448€	-448€
sonstige nicht umlegbare Kosten	0€	-270€	-360€	-360€	-360€
Anschaffungskosten	0€	-401.312€	0€	0€	0€
Summe Ausgaben	0€	-401.918€	-808€	-808€	-808€
Ergebnis Immobilie	0€	-391.511€	13.068€	13.068€	13.068€
Darlehenszinsen	0€	-6.981€	-9.247€	-9.154€	-9.001€
Darlehensstilgungen	0€	-1.461€	-2.009€	-4.352€	-5.255€
Darlehensauszahlungen	0€	300.000€	0€	0€	0€
Liquidität Kapitalanlagen (Eigenkapital)	0€	100.000€	0€	0€	0€
Ergebnis Finanzierungen	0€	391.558€	-11.256€	-13.506€	-14.256€
Liquidität vor Steuern	0€	47€	1.812€	-438€	-1.188€
Steuerersparnis/-belastung	0€	10.495€	11.587€	11.261€	10.925€
Liquidität nach Steuern	0€	10.542€	13.399€	10.823€	9.737€

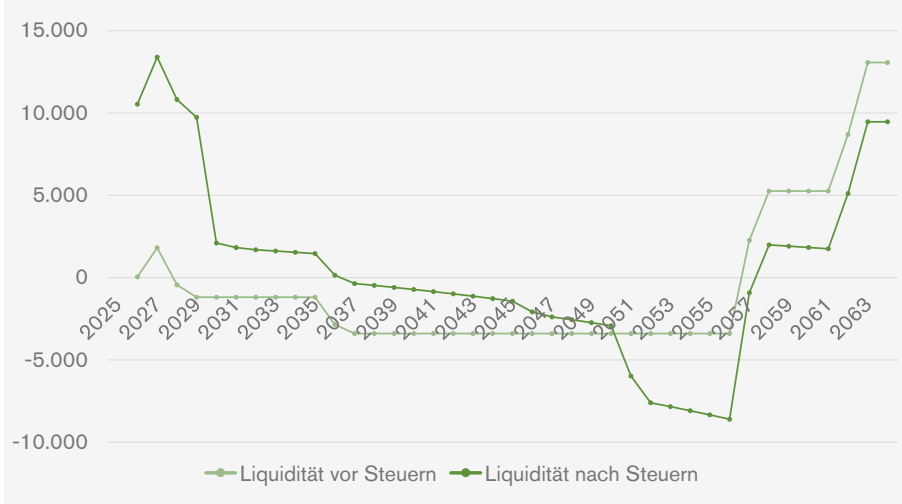


Abb. 2: Liquides Ergebnis p.a.

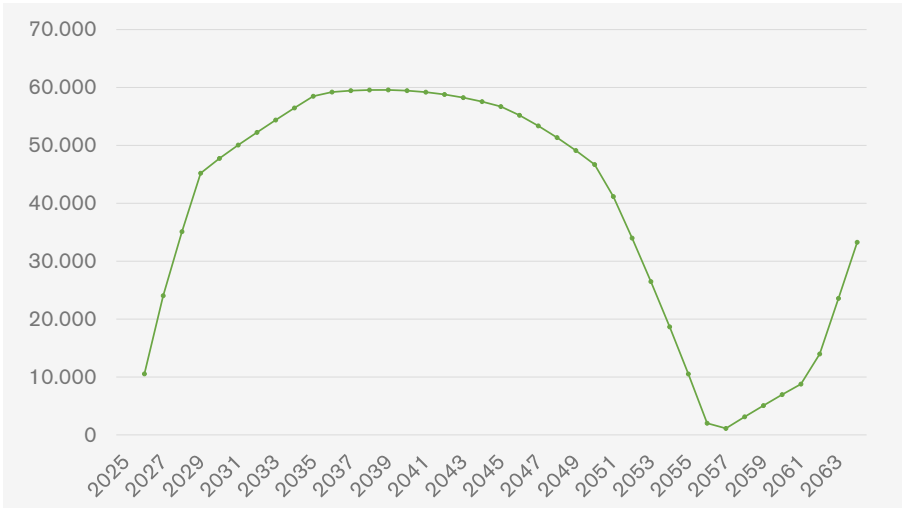


Abb. 3: Kumulierte Liquidität nach Steuern

Renditeanalyse

Die Bank verspricht in ihren Prospektunterlagen eine Eigenkapitalrendite von ca. 14,5 % nach Steuern. Bei Renditeangaben ist immer die Grundlage der Berechnung zu erfragen. Der hier verwendete Begriff der Eigenkapitalrendite bezieht sich auf das ursprünglich eingesetzte Eigenkapital von 100.000 €. Und die Bank bezieht sich auf das erste Investitionsjahr. Wir schauen uns an, welche Rendite nach den hier ermittelten Zahlen in der Planrechnung herauskommt.

Tab. 4: Rendite nach den ersten fünf Jahren

	2026	2027	2028	2029	2030
Ertrag nach Steuern	-17.497 €	15.408 €	15.175 €	14.992 €	7.520 €
Eigenkapital	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €
EK-Rendite p. a.	-17,5 %	15,4 %	15,2 %	15,0 %	7,5 %

Bei der Analyse der Zahlen für die ersten fünf Jahre fallen zwei Punkte ins Auge (s. Tab. 4):

a) Im ersten Jahr entsteht eine negative Rendite.

Ursache:

Es wird eine laufende positive Rendite von 13,3 % erwirtschaftet, aber der „Verlust“ der Anschaffungsnebenkosten hat eine einmalige Renditewirkung von minus 30,8 % im Anschaffungsjahr.

b) Im fünften Jahr sinkt die laufende Rendite, ist aber immer noch im Vergleich zu möglichen anderen Investments sehr gut (s. Tab. 5).

Schauen wir uns deshalb den weiteren Verlauf der Rendite p. a. an.

Tab. 5: Rendite ab dem fünften Jahr

	2031	2032	2033	2034	2035
Ertrag nach Steuern	7.411 €	7.446 €	7.549 €	7.656 €	7.765 €
Eigenkapital	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €
EK-Rendite p. a.	7,4 %	7,4 %	7,5 %	7,6 %	7,7 %

Wenn das Immobilienprojekt darauf ausgelegt ist, es im elften Jahr zu verkaufen, hat man bis dahin eine hervorragende Laufzeitrendite erwirtschaftet. Der Gesamtertrag über zehn Jahre beträgt 73.425 € und entspricht einer Jahresrendite von ca. 7,3 %.

Entscheidend wird es dann sein, ob man die Immobilie nach elf Jahren auch wieder zum Einstandspreis verkaufen kann. Das wird immer dann der Fall sein, wenn der ursprüngliche Kaufpreis nicht überzogen war.

In der Langfristbetrachtung sinkt die Eigenkapitalrendite zwischenzeitlich bis auf ca. 5,0 % p. a. nach Steuern ab, steigt aber nach Ende der Finanzierung wieder auf ca. 9,0 % p. a. nach Steuern an. Insgesamt also ein lohnenswertes Investment mit Blick auf die zu erwartende Rendite.

Überlegungen zu Worst-Case-Berechnungen

Mit Blick auf eine mögliche Worst-Case-Berechnung auf der Vermögensebene kann in einer Alternativberechnung folgende Überlegung umgesetzt werden:

- Wie hoch ist der Rohmietenvervielfältiger, zu dem die Immobilie jetzt gekauft werden soll?
- Wie hoch ist der durchschnittliche Rohmietenvervielfältiger mit dem Immobilien an diesem Standort aktuell gehandelt werden?

Im konkreten Beispielfall wird die Immobilie für einen Rohmietenvervielfältiger von 26,7 angeboten. Der Rohmietenvervielfältiger ist nichts Anderes als Kaufpreis geteilt durch Kaltmiete und gibt damit an, wie viele Jahre man benötigt, um den gezahlten Kaufpreis über die Kaltmiete zurück zu erhalten.

Über eine Internetrecherche kann ein durchschnittlicher Rohmietenvervielfältiger für diesen Standort von 18,0 ermittelt werden. Wenn man jetzt für den Worst-Case davon ausgeht, dass im elften Jahr die Immobilie nur zum 18-fachen der Rohmiete veräußert werden kann, ergibt sich daraus ein Wertverlust von 8,7 x Jahreskaltmieten von 13.876 € = 120.721 €. Dieser potenzielle Wertverlust hat keinen Einfluss auf die Liquidität, aber auf die Rendite.

Die Rendite würde dann – bezogen auf den 10-Jahres-Zeitraum – betragen:

Ertrag über 10 Jahre:

	73.425 € laufende Rendite
minus	120.721 € Wertverlust
gesamt	-47.296 €

Dann wäre das Investment nicht aufgegangen. Ob ein solcher Wertverlust realistisch ist, sei dahingestellt. Es ist eine Worst-Case-Berechnung.

Man kann auch formulieren:

Nach zehn Jahren müsste mindestens ein Verkaufspreis von 370.500 € ursprünglicher Kaufpreis minus 73.425 € laufende Rendite

297.075 € Verkaufspreis erzielt werden, damit man plus/minus-Null aus dem Investment herausgeht.

Fazit

Immobilienangebote, die die Abschreibungsregeln der §§ 7b und 7 Abs. 5a EStG nutzen, häufen sich. Wenn man sich mit diesen Angeboten beschäftigen will, sollte man in jedem Fall die Prospekt-daten plausibilisieren und das Angebot in den eigenen steuerlichen Kontext stellen.

Wenn man die Immobilie als Investitionsobjekt sieht, kann eine Berechnung inklusive Annahme zum möglichen Verkaufspreis nach zehn Jahren hilfreich sein.

Bei all diesen Berechnungen kann man sich gut vom Steuerberater unterstützen lassen, um eine bessere Investitionsentscheidung zu treffen. Der Steuerberater als reiner Bedenkenträger hat ausgedient. Er ist in der Lage kritisch zu prüfen und der Ärztin oder dem Arzt Vorteile, Nachteile und Risiken eines Investments nachvollziehbar erklären zu können.

¹ Diese und die weiteren Grafiken zur Liquiditätsdarstellung sind dem Programm PriMa plan der Instrumenta GmbH entnommen. www.instrumenta.de

Diplom-Kaufmann Dirk Klinkenberg

Steuerberater und Geschäftsführer der CURATOR Treuhand- und Steuerberatungsgesellschaft mbH, Fachberater für Vermögensgestaltung (DVVS e. V.), Fachberater für den Heilberufsbereich (IFU/ISM gGmbH), Hauptsitz in der Schlossstraße 20, 51429, Bergisch Gladbach, Tel.: 02204-9508 200 und eine Niederlassung in der Gohliser Str. 11, 04105 Leipzig. Tätigkeitsschwerpunkt der CURATOR ist die steuerliche und betriebswirtschaftliche Beratung von Ärzten, Zahnärzten und sonstigen Heilberuflern.

