

# DEFINITION: AfA = ABSETZUNG FÜR ABNUTZUNG



Alle 350 Immobilien Definitionen [gratis](#) als PDF herunterladen

## Was bedeutet Absetzung (AfA = Absetzung für Abnutzung)?

Hier erkläre ich Dir ganz einfach, was der Begriff Absetzung im Bereich Immobilie / Immobilien / Immobilien kaufen bedeutet. Vielleicht hast Du Dir schon mal die Frage „Was ist die Definition / Erklärung von Absetzung?“ gestellt. Dies beantworte ich hier in diesem Video oder in meinem kostenlosen Immobilienlexikon der Grundlagen.

## Definition „Absetzung“ gemäß Immobilienlexikon

Ein Begriff aus dem Steuerrecht. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich manche Güter, die man sich anschafft, im Laufe der Zeit abnutzen und damit an Wert verlieren. Somit ergibt sich ein Wertverlust, den man steuerlich geltend machen kann. Das gilt zum einen für Unternehmen und gewerblich tätige Personen, bei Immobilien aber zum anderen auch für Privatpersonen im Falle der Vermietung.

Einen Nettokaufpreis von bis zu 410 Euro kann man im Jahr der Anschaffung vollständig steuerlich absetzen (Wert Stand 2015). Liegt der Kaufpreis höher, kann man ihn nur über mehrere Jahre verteilt absetzen (= abschreiben). Wie viele Jahre das genau sind, ist vom Finanzamt vorgegeben. So müssen Unternehmen den Kaufpreis eines Computers auf drei Jahre verteilt absetzen, bei Faxgeräten über sechs Jahre. Immobilien werden von Privatpersonen über einen Zeitraum von 40 oder 50 Jahren abgesetzt.

***„Absetzung für Abnutzung gilt nur für Gebäude, nicht für Grund und Boden. Das liegt daran, da sich Grund und Boden nicht abnutzt, nicht älter wird und nicht rechnerisch kaputt geht. Aus diesem Grunde muss man also Grund und Boden immer herausrechnen.“***

## Ein Beispiel

Stell Dir vor, Du hast eine vermietete Immobilie mit 200.000 Euro Wert bzw. Kaufpreis. Das Grundstück ist 100.000 Euro wert. Das bedeutet also, dass der reine Gebäudewert auch 100.000 Euro wert wäre. Da es eine Gebrauchtimmobilie ist, setzt man eine Lebenszeit an von 50 Jahren an. Man teilt es also durch 50. Das bedeutet, Du hast eine Abschreibung von 2% auf den Gebäudewert.

Dieser Wert ist natürlich theoretisch. Denn wenn Du schlau bist und Rücklagen für Instandhaltung bzw. eine Modernisierung bildest, hält eine Immobilie auch 200 oder 300 Jahre. Aber rein rechnerisch ist das der fiktive Wertverlust durch Alterung.

GRATIS VIDEOS

GRATIS PODCASTS

IMMOBILIENBLOG

ZUR WEBSEITE

# DEFINITION: AfA = ABSETZUNG FÜR ABNUTZUNG



Alle 350 Immobilien Definitionen gratis als PDF herunterladen

## Zahlen, Daten, Fakten

Du musst Folgendes wissen: bei Gebrauchtimmobilen, die nach 1925 gebaut wurden, gilt eine Abschreibung von 2%. Bei Immobilien, die vor 1925 gebaut wurden, gilt eine Abschreibung von 2,5%. Früher gab es auch noch eine sogenannte degressive Abschreibung für Neubauten. Das heißt, es fing höher an bei 4 oder 5% und senkte sich dann langsam.

Das heißt, am Anfang konnte man mehr absetzen, dann wurde es weniger, um den Neubau zu fördern. Das ist inzwischen aber alles abgeschafft worden. Das einzige, was es aktuell noch gibt ist die sogenannte Denkmalschutzabschreibung. Darüber gibt es hier auch ein getrenntes Video.

## Der § 7b und ein guter Trick!

Der Paragraph in dem übrigens diese Abschreibungsmöglichkeiten beschrieben sind, ist der sogenannte § 74 Einkommensteuergesetz. Bei Gebrauchtimmobilen speziell § 7 b. Hierzu gibt es auch noch einen Trick, den kaum jemand weiß. Eigentlich ist es kein Trick. Denn kaum einer liest diesen Paragraphen ordentlich.

Hier steht nämlich die übliche Abschreibungsdauer von 50 Jahren für Gebäude, die älter sind als 1925 mit einer Höhe von 2,5%.

Ein Absatz drunter steht „Oder die jeweilige Restlaufzeit bzw. Restdauer so lange das Gebäude leben wird“. Bedeutet also, wenn Dir ein Gutachter oder die Bank bestätigt, dass sie einen anderen Wert angesetzt haben, weil dieses Gebäude eben doch nicht mehr ganz so neu ist, dann kannst du nach diesem, also nach dieser Restlebensdauer, abschreiben. Das weiß kaum jemand, damit kannst du teilweise sogar die Steuerberater verblüffen.

GRATIS VIDEOS

GRATIS PODCASTS

IMMOBILIENBLOG

ZUR WEBSEITE