

Abschreibung (AfA): Das müssen Sie wissen

Vermögensgegenstände, wie Immobilien, aber auch andere Wirtschaftsgüter, die mehr als ein Jahr für den Steuerpflichtigen nutzbar sind, müssen über deren gewöhnliche Nutzungsdauer „abgeschrieben“ werden. Das ist in § 7 EStG geregelt. Steuerlich wird die Abschreibung als „AfA“ (Absetzung für Abnutzung) bezeichnet, was für den Werteverzehr des Wirtschaftsgutes in wirtschaftlicher und technischer Hinsicht steht.

Das gilt bei Immobilien

Bei Immobilien ist nur die Gebäudesubstanz abschreibbar, das Grundstück hingegen nicht. Jedes Wirtschaftsgut ist ggf. separat zu betrachten und so stellt das Zubehör ggf. selbst eine Reihe verschiedener Wirtschaftsgüter dar.

Der Abschreibungssatz richtet sich nach einer vom Fiskus unterstellten Nutzungsdauer, die für Wohnimmobilien nach dem Baujahr gestaffelt ist (§ 7 Abs. 4 EStG):

- Baujahre bis 31.12.1924: 40 Jahre Nutzungsdauer, das entspricht 2,5% Abschreibung pro Jahr
- Baujahre bis 31.12.2022: 50 Jahre Nutzungsdauer, das entspricht 2,0% Abschreibung pro Jahr
- Baujahre ab 01.01.2023: 33 Jahre Nutzungsdauer, das entspricht 3,0% Abschreibung pro Jahr

Das gilt bei Zubehör

Bei Zubehör sind die Abschreibungsfristen kürzer: Auszugehen ist hier nämlich von dessen „betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer“ zwischen 2 und 10 Jahren. Welche Nutzungsdauer bei welchem Wirtschaftsgut vom Fiskus unterstellt wird, ist in der amtlichen AfA-Tabelle festgeschrieben. Bei einer Einbauküche sind das (als einheitliches Wirtschaftsgut, bei dem nicht nur Einzelkomponenten wie Herd oder Kühlschrank zwischendurch ausgetauscht werden): 10 Jahre.

Es gibt sogar Zubehör, das gar nicht über mehrere Jahre verteilt abgeschrieben, sondern sofort im Jahr der Anschaffung in einem abgesetzt werden kann. Die Kleinbetragsgrenze für „geringwertige Wirtschaftsgüter“ (GWG) liegt mittlerweile bei 800 € netto, mit 19% Umsatzsteuer also bei 952 € brutto. Demnach dürfen die Kosten für Wirtschaftsgüter bis zu dieser Grenze von 800 € sofort in voller Höhe bei den Einkünften – im vorliegenden Fall - aus Vermietung und Verpachtung als Werbungskosten geltend gemacht werden, zum Beispiel die Rauchmelder.

Im Allgemeinen gilt: Hat Zubehör eine nachweisbar kürzere Rest-Nutzungsdauer, können Sie diese ansetzen für die Abschreibung ansetzen!