

# 税 务 快 报

■ Quality 品质  
■ Fairness 公平  
■ Skill 专业

## QFS | 谦帆思 税务快报 2024 年 4 月

### Degressive AfA für Wohngebäude

#### 2024 住宅新规：折旧方法变更

关注我们的公众订阅号，锁定 QFS 谦帆思税务为您带来的最新资讯。



微信公众平台订阅号: QFStax (QFS 德国谦帆思事务所)

经过与各州的长期拉锯战，联邦政府于 2024 年 3 月 22 日批准了《增长机会法案》。法案中规定提高新建居住空间的折旧，从而确保投资人在购买新房产时能获得更大的税收减免。联邦政府希望通过此举提升新住宅建设的吸引力，从而刺激经济增长。

#### ➤ 折旧的类型

住宅建筑物的折旧有不同类型：直线折旧和余额递减折旧。住宅建筑目前采取的折旧形式是直线折旧。采用直线折旧时，整个折旧期间按总价值的固定百分比折旧，每年的折旧额相同。目前，现有房产的折旧期为 50 年，折旧率为 2%。新房产的折旧期为 33 年，折旧率为 3%。余额递减折旧也称为账面价值折旧。它与直线折旧法相反，不是每年折旧相同的固定金额，而是采用百分比折旧率对剩余的账面价值进行折旧，因而每年的折旧额不同，且折旧额在刚开始进行折旧时最大，并随着时间而慢慢减少。

### ➤ 余额递减折旧的条件

根据法案规定，余额递减折旧仅适用于新建住宅楼和公寓或在竣工当年购买的住宅楼和公寓，且竣工后只能用于出租。如果购买供个人使用的房地产则不能使用余额递减法折旧法进行折旧。

购买的第一年内，投资成本的 5% 可以用于纳税申报，即折旧额可以记为损失用于降低收入。在接下来的几年中，也可以使用剩余价值的 5% 进行折旧来降低收入。当直线折旧法下的折旧额高于账面余额折旧时，可以选择切换成直线折旧法。

住宅楼的建设必须在 2023 年 10 月 1 日至 2029 年 9 月 30 日（六年期间）之间开始。建筑物的建筑开始日期应为根据相关国家法律规定提交的开工通知书中的日期，而不是建筑申请的时间。这一规定是为了激励已规划但因融资问题等原因尚未启动的项目，也是为了缓解超过 80 万套已批准公寓的建设积压情况。

购买房产时，合同必须在 2023 年 10 月 1 日至 2029 年 9 月 30 日期间合法签订。该房产必须在竣工当年年底前购买。对于购买房产的情况，一旦所有权、风险、收益和负债转移给买方，就可以认为已经取得房产。因此严格来说，也不一定必须在土地登记簿中进行登记。

### ➤ 余额递减折旧的优点

由于递减折旧百分比从之前的 3% 增加到 5%，业主的税收负担减轻，新公寓的投资回报也因这些税收减免而增加。如果可以更快地回收投资成本，业主就可以更快、更多地投资于新的生活空间。税收优惠旨在创造更多新的建设项目，从而减缓当前的住房短缺问题。

### 税务师温馨提示

投资性房地产是一种常见的投资方式。虽然《增长机会法案》提高了房地产投资的吸引力，但每个人的情况不同，因此在购买之前最好与律师和税务师进行相关的咨询，以免在购房过程中因为出现不合规的操作而付出额外的成本。如果有需要还请您通过事务所官方邮件 [Info@qfs-tax.de](mailto:Info@qfs-tax.de) 及时和我们联系。

若您有需求还请您及时通过事务所官方邮件 [Info@qfs-tax.de](mailto:Info@qfs-tax.de) 或我所工资部门 [Lohn@qfs-tax.de](mailto:Lohn@qfs-tax.de) 或我司会计部门 [Fibu@qfs-tax.de](mailto:Fibu@qfs-tax.de) 及时和我们联系，我所会提供全方位的服务协助您处理会计、工资及税务等事宜。

如您有具体协助需要，欢迎随时联系 QFS 德国谦帆思。

欢迎反馈并订阅我司税务快报！

我们的 [微信公众号](#) 会同时推送每一期的税务快报内容，也可查阅往期历史推送，敬请关注：

微信公众平台订阅号: **QFStax (QFS 德国谦帆思事务所)**

更多专业咨询，尽在谦帆思，请搜索公众号 **QFStax** 或者扫描以下二维码关注我们。



您也可以在 [Facebook](#), [Instagram](#) 和 [Twitter](#) 上找到我们。

文章和图片版权归德国 **QFS Steuerberater Rechtsanwalt Süß & Partner mbB** 德国谦帆思会计税务法律事务所拥有。如需转载或在其他公众场合分享，需经过 **QFS** 书面同意，谢谢配合。