

#NauenNeubau



Mit KfW
Cashback

36 Neubaueinheiten im Speckgürtel Berlins

UPDATE
Neubau
AfA 2023

Höhere Steuervorteile bei Wohnungsneubau



Bild: AdobeStock

Ein höherer AfA-Satz beim Mietwohnungsneubau soll Investitionen attraktiver machen (Symbolbild)

Der Bundestag hat das Jahressteuergesetz 2022 verabschiedet. Das beinhaltet eine zeitlich befristete Sonderabschreibung für den Bau neuer Mietwohnungen – die lineare Abschreibung (lineare AfA) soll bereits ab Januar von zwei auf drei Prozent pro Jahr angehoben werden.

Der Bundestag hat am 2.12.2022 das Jahressteuergesetz 2022 beschlossen und ein Bündel von Steuerrechtsänderungen auf den Weg gebracht. In der Sitzung des Finanzausschusses am 30. November wurden von den Koalitionsfraktionen noch Änderungen an dem Gesetzentwurf der Bundesregierung vorgenommen.

Geändert gegenüber dem Ursprungsentwurf wurde etwa die Abschreibung von Immobilien. Der lineare AfA-Satz zur Abschreibung von Wohngebäuden wird von zwei auf drei Prozent angehoben. Die Regelung tritt bereits im Januar 2023 in Kraft – sechs Monate früher als zunächst geplant. Für den Neubau von Mietwohnungen wurden bessere Abschreibungsmöglichkeiten beschlossen.

[Jahressteuergesetz 2022 \(vom Bundestag verabschiedete Beschlussempfehlung des Finanzausschusses\)](#)

Höhere Steuervorteile für den Wohnungsneubau

Im **Koalitionsvertrag** hatten sich die Ampel-Parteien bereits darauf verständigt, die lineare Abschreibung beim Neubau von Mietwohnungen von aktuell zwei auf drei Prozent jährlich anheben zu wollen. Der AfA-Satz wird nun schon am 1.1.2023 in die Tat umgesetzt, als Investitionsanreiz für den dringend benötigten Wohnungsneubau, wie Bauministerin Klara Geywitz (SPD) sagte.

Die Abschreibungsdauer wird von 50 auf 33 Jahre reduziert. Für Gebäude, die bis Ende 2022 fertiggestellt werden, wird es bei einer Abschreibung von zwei Prozent jährlich bleiben.

Dr. Hans Volckens, Vorsitzender des Ausschusses Steuerrecht beim Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) wies auf ein Manko hin: "Die verbesserte Abschreibung soll nur für den Neubau und nur für Wohngebäude gelten – das reicht nicht." Auch im Bestand und in anderen Gebäudeklassen brauche es eine höhere Abschreibungsmöglichkeit.



HAUFE.

**UPDATE
Neubau
AfA 2023**

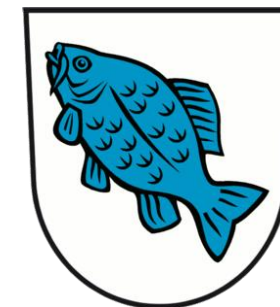
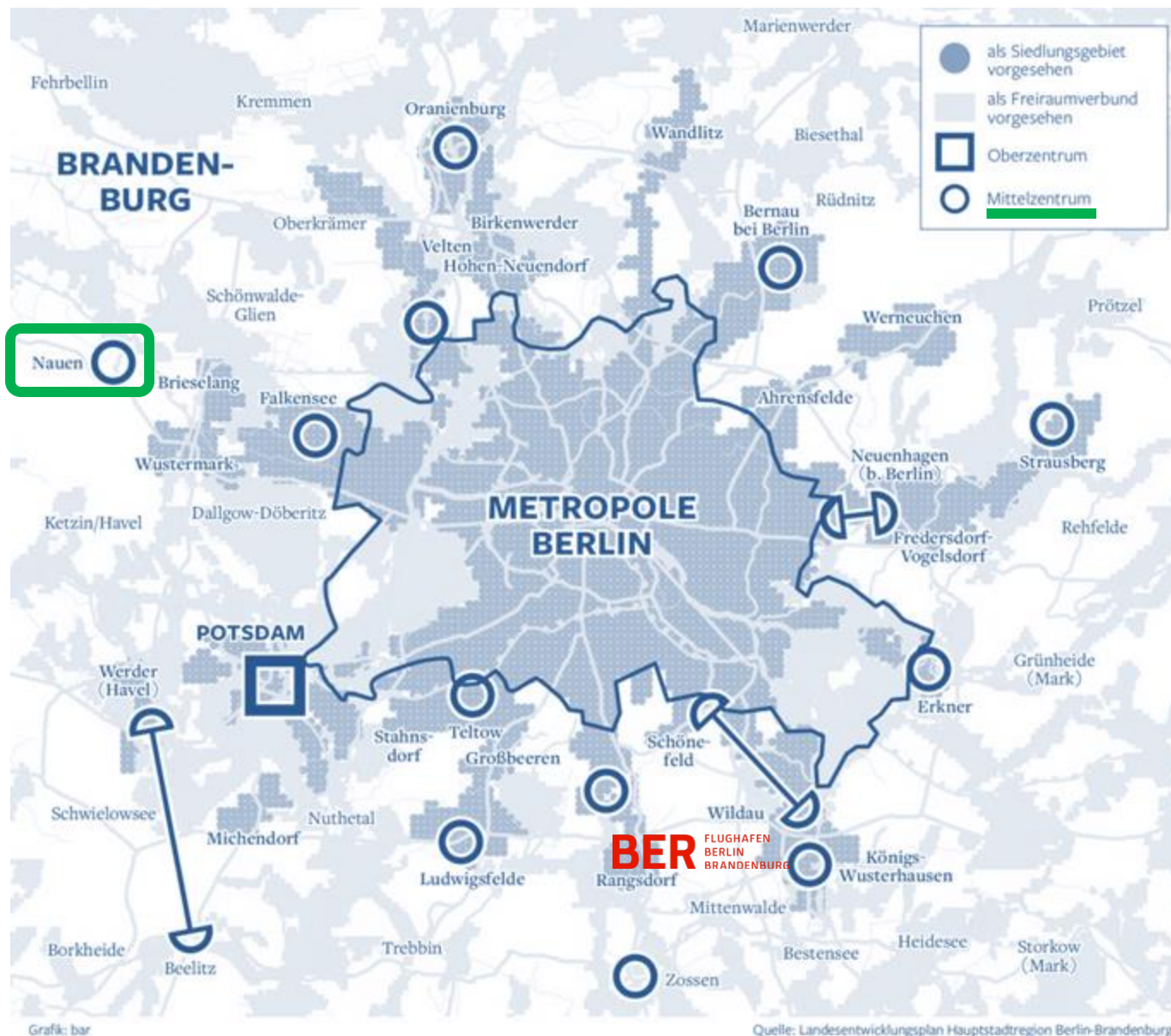




30 Minuten entfernt vom Berliner Hauptbahnhof



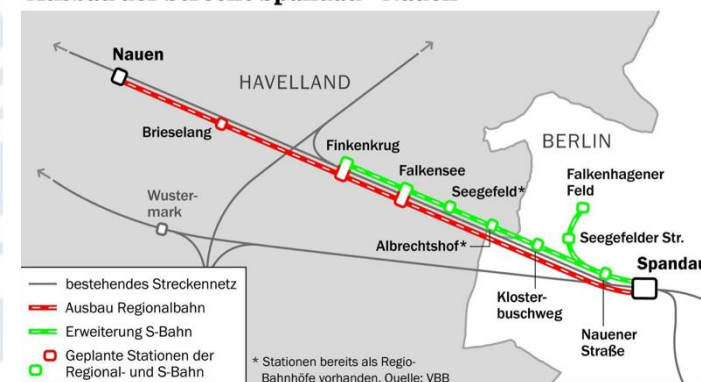
Nauen im Speckgürtel Berlins



Standortanbindung:

- 30 Min zum Berliner HBF
- 40 Min. nach Potsdam
- 70 Min. zum Flughafen BER

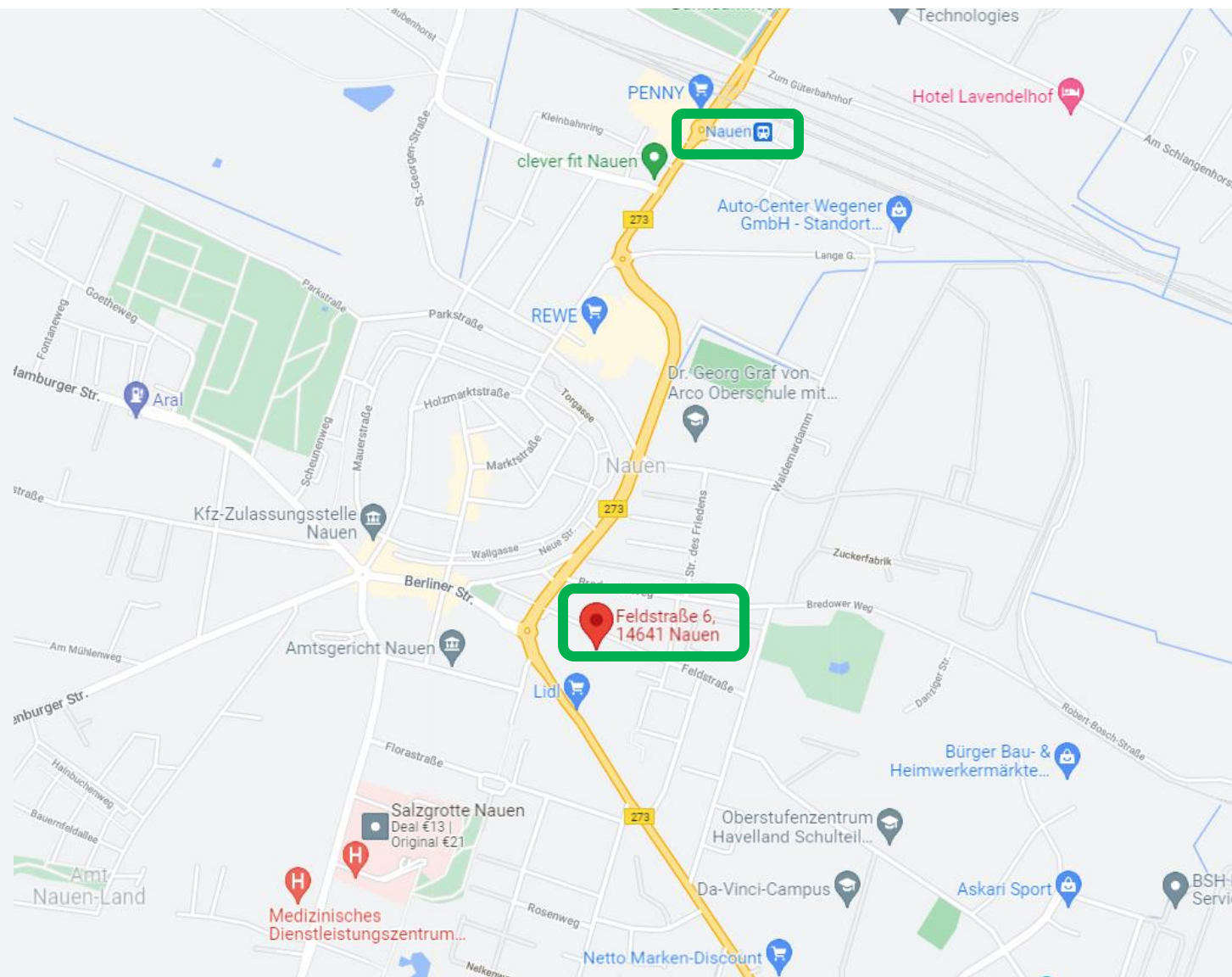
Ausbau der Strecke Spandau – Nauen



Nauen als grüner Ruhepol vor den Toren Berlins



Sehr gute Mikrolage im Zentrum Nauens



Radius 3km:

- ✓ Lidl (200m)
- ✓ Netto (1,0km)
- ✓ Rewe (850m)
- ✓ Penny (1,3km)
- ✓ Nauen Bahnhof (1,3km)
- ✓ Oberschule (500m)
- ✓ Oberstufenzentrum (700m)
- ✓ Da Vinci Campus (850m)
- ✓ Krankenhaus Nauen (1,0km)
- ✓ Tankstelle (1,0km)



Brandenburg verzeichnet mehr Einwohner, Zahl der Berliner sinkt

21.06.21 | 15:42 Uhr

Entgegen dem Bundestrend nimmt die Bevölkerungszahl in Brandenburg zu: Laut Statistikamt verzeichnete das Bundesland den drittstärksten Zuwachs im deutschlandweiten Vergleich. Anders sieht es in Berlin aus.



T+ Immer am Rand lang Attraktive Wohnlagen rund um Berlin

Das Brandenburger Umland bietet preisgünstigeres Bauland, weniger politische Risiken für Vermieter und Investoren, exzellente Verkehrsanbindungen in die Berliner City – und damit gute Gründe für eine Stadtfucht.

Von Pascal Vent
16.04.2021, 12:25 Uhr | Update: 16.04.2021, 16:12 Uhr

T+ Immobilienkauf in Brandenburg wird deutlich teurer Im Speckgürtel steigen die Preise mehr als in Berlin – plus 22 Prozent

Die Immobilienkosten rund um Großstädte steigen dramatisch. Eine Studie zeigt, welche Landkreise in Brandenburg profitieren – und wo es noch günstig ist.

Von Reinhart Bünger
26.11.2020, 10:24 Uhr



Haufe

Weil der Berliner Wohnungsmarkt weiterhin angespannt ist, weichen immer mehr Menschen in den Speckgürtel aus: Potsdam und Teltow sind mit zwölf und 14 Prozent seit 2010 prozentual stärker gewachsen als die Hauptstadt. Aber das Wachstum im Umland erzeugt neue Probleme.

Berlin verzeichnet seit 2010 ein prozentuales Wachstum von 9,6 Prozent, wie weiter aus einer Mitteilung der Unternehmen Bauwert Aktiengesellschaft, Instone Real Estate, Trei Real Estate und Wüest Partner Deutschland hervorgeht. Auch Bernau, Falkensee, Blankenfelde-Mahlow und Nauen verzeichneten zwischen 7,6 und sechs Prozent Bevölkerungszuwachs, heißt es in der Mitteilung. Die Bestandsmieten in Falkensee und Teltow lägen infolgedessen ebenso wie in Potsdam bereits über neun Euro je Quadratmeter.



Immobilienmarkt in Brandenburg

Im Berliner Speckgürtel wird's eng

Von Wolf-Sören Treusch



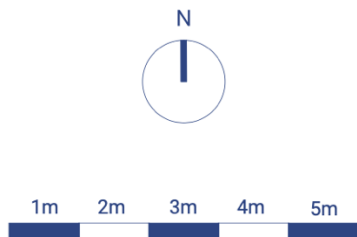
In Potsdam südwestlich von Berlin wird – wie im restlichen Umland der Hauptstadt – weiter gebaut. (picture alliance / dpa / Soeren Stache)

Das Wohnen in Berlin wird vielen zu teuer. Das Homeoffice verstärkt den Trend zum Umzug ins Umland. Doch die Preise steigen mittlerweile auch weiter entfernt von der Hauptstadt. Dort suchen Kommunen nun nach Möglichkeiten, den Zuzug zu steuern.

Neubau Nauen

Beispielgrundriss EG 2-Zimmer: Wohnung Nr. 25

mit 59,90 qm inkl. Stellplatz



KfW-
Effizienzhaus
55-EE

Neubau Nauen

Beispielgrundriss EG 2-Zimmer: Wohnung Nr. 25

100% Finanzierung / Eigenkapital sofort 24.000 €

59,90 qm / Kaufpreis 281.990 € inkl. Stellplatz

KfW Cashback

KfW 26.250 EUR Cashback nach Fertigstellung	+		-		251 € monatlicher Überschuss vor Tilgung
	Mieteinnahmen	758 €	Zins 2%	470 €	
	Steuerersparnis	33 €	Verwaltung & Rücklage	70 €	
			Tilgung 2%	470 €	
	Einnahmen	791 €	Ausgaben	1.010 €	
219 € monatlicher Invest nach Tilgung					

Neubau Nauen

Beispielgrundriss EG 2-Zimmer: Wohnung Nr. 25

100% Finanzierung / Eigenkapital sofort 24.000 €

59,90 qm / Kaufpreis 281.990 € inkl. Stellplatz

UPDATE
Neubau
AfA 2023

KfW Cashback



Mieteinnahmen 758 €

Steuerersparnis ~~33 €~~
117 €

Einnahmen ~~791 €~~
875 €

Zins 2% 470 €

Verwaltung & Rücklage 70 €

Tilgung 2% 470 €

Ausgaben 1.010 €

KfW
26.250 EUR
Cashback nach
Fertigstellung

335 €
monatlicher
Überschuss vor
Tilgung

219 € reduziert um 84 € = 134 €
monatlicher Invest nach Tilgung