

Beispiel:

Abschreibungen je Quadratmeter bei Baukosten von 2.500 Euro pro qm

	Sonderabschreibung Begünstigste Bemessungsgrundlage: 2.000 Euro	Normalabschreibung Bemessungsgrundlage: 2.500 Euro	Summe
Jahr 1	200	50	250
Jahr 2	200	50	250
Jahr 3	180	50	230
Summe	580	150	730
Restwert 1.770 Zu verteilen auf 47 Jahre			
Jahre 4 - 50			37,66

Erläuterung:

Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung sind höchstens 2.000 Euro pro qm. Bemessungsgrundlage für die Normalabschreibung von zwei Prozent sind dagegen die gesamten tatsächlichen Baukosten.

Nach dem dritten Jahr ist eine so genannte Restwertabschreibung vorzunehmen. Diese berechnet sich nach § 7 a Abs. 9 EStG in der Weise, dass der Restwert auf die Restnutzungsdauer gleichmäßig zu verteilen ist. Die Restnutzungsdauer ist in der Weise zu ermitteln, dass von der Nutzungsdauer von 50 Jahren, die der Normalabschreibung von zwei Prozent zugrunde liegt, die bisherige Abschreibungsdauer von drei Jahren abgezogen wird. Dies ergibt eine Restnutzungsdauer von 47 Jahren. Der Restwert wird in der Weise berechnet, dass von den Baukosten die Summe der Sonderabschreibungen und der Normalabschreibungen abgezogen wird. Von den Baukosten von 2.500 Euro sind also die Sonderabschreibung von 580 Euro und die Normalabschreibung von 150 Euro abzuziehen. Dies ergibt einen Restwert von 1.770 Euro pro qm. Dieser Betrag ist auf die restlichen 47 Jahre gleichmäßig zu verteilen, sodass sich eine Abschreibung von $(1.770 : 47 =) 37,66$ Euro pro qm ergibt.

Quellenangabe: Hans-Joachim Beck, IVD Bundesverband "Sonderabschreibung für den Wohnungsbau", AIZ 3/2016, S. 46, 47, 48.