



Abschreibung eines Gebäudes: Nachweis einer kürzeren Restnutzungsdauer durch Wertgutachten

I. Ausgangslage

Bei Wirtschaftsgütern, deren Verwendung oder Nutzung durch den Steuerpflichtigen zur Erzielung von Einkünften sich erfahrungsgemäß auf einen Zeitraum von mehr als einem Jahr erstreckt, ist grundsätzlich gem. § 7 Abs. 1 S.1 EStG jeweils für ein Jahr der Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzusetzen, der bei gleichmäßiger Verteilung dieser Kosten auf die Gesamtdauer der Verwendung oder Nutzung auf ein Jahr entfällt (Absetzung für Abnutzung in gleichen Jahresbeträgen). Die Absetzung bemisst sich hierbei nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer des Wirtschaftsguts. Für die Abschreibung von Gebäuden gelten abweichend von diesem Grundsatz die nach § 7 Abs. 4 S.1 EStG typisierend festgelegten Prozentsätze, welche bspw. bei 2% liegen können; dies entspricht einer Nutzungsdauer von 50 Jahren. Die Höhe der vom Gesetzgeber festgelegten Prozentsätze gem. § 7 Abs. 4 S. 1 EStG ff. ist u.a. abhängig vom Baujahr und der mit dem Gebäude erzielten Einkunftsart.

II. Problem

Bei einem Eigentümerwechsel werden die Nutzungsdauer und damit automatisch einhergehend die Höhe der Abschreibung jeweils „neu“ ermittelt. Dies kann u.U. dazu führen, dass ein Gebäude – sofern sein Eigentümer mehrfach gewechselt hat – eine Nutzungsdauer von mehr als der vom Gesetzgeber typisierend festgelegten Nutzungsdauer erreicht. Dies spiegelt jedoch nicht immer die tatsächlichen Gegebenheiten wider. Der Gesetzgeber hat daher die Möglichkeit geschaffen, die Abschreibung nach der Höhe der tatsächlichen Nutzungsdauer vorzunehmen. Nutzungsdauer i.S. von § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG ist gemäß § 11c Abs. 1 EStDV der Zeitraum, in dem ein Gebäude voraussichtlich seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann. Die zu schätzende Nutzungsdauer wird bestimmt durch den

technischen Verschleiß, die wirtschaftliche Entwertung sowie rechtliche Gegebenheiten, welche die Nutzungsdauer eines Gegenstands begrenzen können.

Doch wie wird dem Finanzamt gegenüber eine kürzere Nutzungsdauer des Gebäudes nachgewiesen? Grundsätzlich kann sich der Steuerpflichtige zur Darlegung der verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer eines zur Einkünfteerzielung genutzten Gebäudes jeder Darlegungsmethode bedienen, die im Einzelfall geeignet erscheint (§ 11 c Abs. 1 EStDV). Die Finanzverwaltung hat eine verkürzte Nutzungsdauer von Gebäuden in der Vergangenheit und Regel jedoch nur akzeptiert, wenn der Steuerpflichtige ein entsprechendes Bausubstanzgutachten vorlegen konnte.

III. Aktuelle Rechtsprechung

Das Finanzgericht Münster hat in seinem Urteil vom 27.01.2022 (Az. 1 K 1741/18 E) nunmehr entschieden, dass für die Ermittlung der Restnutzungsdauer eines Gebäudes ein Wertgutachten ausreichend sei und der Berechnung des steuerlichen AfA-Satzes zugrunde gelegt werden könne. Die Entscheidung des Finanzgerichts Münster basiert auf einem Urteil des Bundesfinanzhofs vom 28.07.2021 (Az. IX R 25/19). Danach kann sich der Steuerpflichtige jeder Darlegungsmethode bedienen, die im Einzelfall geeignet erscheine. Für die Schätzung einer kürzeren Nutzungsdauer ist demnach keine Gewissheit, sondern eine größtmögliche Wahrscheinlichkeit erforderlich. Eine Schätzung des Steuerpflichtigen könne nur dann verworfen werden, wenn sie eindeutig unrealistisch sei und außerhalb eines angemessenen Schätzungsrahmens liege. Die Vorlage eines Bausubstanzgutachtens ist für den Nachweis einer kürzeren Restnutzungsdauer von Gebäuden somit nicht erforderlich.

IV. Unser Tipp

Sollten Sie sich aktuell mit dem Erwerb einer Bestandsimmobilie zur Erzielung von Einkünften beschäftigen, kann es sich lohnen, die Restnutzungsdauer des „Objekts der Begierde“ durch einen Gutachter ermitteln lassen. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung ist hierfür ein kostspieliges Bausubstanzgutachten u.U. nicht mehr erforderlich. Wie so oft im Steuerrecht, liegt auch hier die Tücke im Detail, so dass die erforderlichen Maßnahmen je nach Einzelfall wohl überlegt sein wollen. Gerne stehen wir Ihnen bei Fragen zum steueroptimalen Erwerb Ihrer Immobilie zur Verfügung.



Katrin Hahn

Steuerberaterin

PNHR Dr. Pelka und Sozien GmbH

Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Kaiser-Wilhelm-Ring 3-5
50672 Köln

Telefon: (0221) 546 78-0

Telefax: (0221) 544 028

E-Mail: Katrin.Hahn@pnhr.de

Website: www.pnhr.de