

Gebäude-AfA: Wertgutachten reicht für höhere Abschreibung

NEWS 11.05.2022 Urteil zum Nachweis der Nutzungsdauer



Haufe Online Redaktion



Bild: Haufe Online Redaktion

Vermieter können bei einer verkürzten Nutzungsdauer ihrer Immobilien höhere steuerliche AfA-Sätze geltend machen

Vermietete Immobilien können in der Regel über 50 Jahre zu zwei Prozent jährlich steuerlich abgeschrieben werden. Für einen höheren AfA-Satz müssen Eigentümer eine kürzere Nutzungsdauer nachweisen. Dafür reicht laut einem Urteil ein normales Wertgutachten.

Von vermieteten gewerblich genutzten Immobilien können Eigentümer steuerlich profitieren, indem sie Gebäude über die Nutzungsdauer hinweg abschreiben – im Normalfall mit einer linearen Abschreibung von zwei Prozent pro Jahr laut Einkommenssteuergesetz (EstG). Nach 50 Jahren wäre ein Objekt so vollständig abgeschrieben. Bei jedem Eigentümerwechsel werden Abschreibungshöhe und -dauer neu ermittelt.

Vermieter, die eine kürzere Restnutzungsdauer nachweisen können, profitieren steuerlich von höheren Absetzungen für Abnutzung (AfA). Ein Wertgutachten reicht als Grundlage zur Ermittlung des AfA-Satzes, hat das Finanzgericht (FG) Münster entschieden (Urteil vom 27.1.2022, Az. 1 K 1741/18 E). Darauf weist der Bund der Steuerzahler hin.

Die Entscheidung des FG Münster basiert auf einem Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 28.7.2021 (Az. IX R 25/19), das die Verkürzung der Nutzungsdauer erleichtert hatte. Es kann

sich "jeder Darlegungsmethode bedient werden, die im Einzelfall geeignet erscheint", so der BFH. Bis dahin verlangten Finanzämter teils die Vorlage eines kostspieligen Bausubstanzgutachtens.

Höherer AfA-Satz bei tatsächlich kürzerer Nutzungsdauer

In dem Fall hatte ein Vermieter ein Grundstück gekauft, für das ein Sachverständigengutachten auf Grundlage der Regelungen der zum Stichtag gültigen Wertermittlungsverordnung (WertV) vorlag. Demnach wies das Gebäude eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren aus. Der Eigentümer setzte daraufhin in seinen Einkommensteuererklärungen eine jährliche Abschreibung des Gebäudes von 3,33 Prozent statt der üblichen zwei Prozent als Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung an.

Das Finanzamt berücksichtigte aber nur den kleineren Abschreibungssatz. Grundsätzlich sei ein Gebäude zwar nach festen AfA-Sätzen (hier zwei Prozent pro Jahr) abzuschreiben, bei einer tatsächlich kürzeren Nutzungsdauer als 50 Jahre könne, meint auch das FG Münster, aber nach Wahl der steuerpflichtigen Person von höheren Sätzen ausgegangen werden.

Dieses Urteil bestätige die BFH-Entscheidung nicht nur, sondern erleichtere die Verkürzung noch einmal enorm, sagte David Glasenapp, Geschäftsführer der Gutachter-Plattform Nutzungsdauer.com – denn die durch Privatgutachten vorgelegte Nutzungsdauer könne nur dann verworfen werden, wenn sie eindeutig außerhalb des angemessenen Schätzungsrahmens liege. "Selbst, wenn im Finanzgerichtsverfahren ein vom Gericht bestellter Gutachter zu einem anderen Ergebnis käme, müssten die Ergebnisse schon erheblich divergieren, um verworfen werden zu können", so Glasenapp.

Vermieter sollten daher gerade bei einem Neukauf prüfen, ob ein Gutachten eine kürzere Nutzungsdauer bescheinigt, rät Daniela Karbe-Geßler vom Bund der Steuerzahler. Die neue Rechtsprechung lässt dabei auch Online-Gutachten und solche Gutachten zu, die sich ausnahmslos auf die Nutzungsdauer einer Immobilie beschränken.

Das könnte Sie auch interessieren:

Experten: Steuerprivileg für vermietete Immobilien abschaffen

Mehr Steuervorteile für Vermieter von günstigem Wohnraum

Sofortabzug oder AfA, wenn Mieter Wohnung beschädigt hat?

BFH: Vermieter muss Einbauküche über zehn Jahre abschreiben

Steuererleichterung für Solaranlagen auf Mehrfamilienhäusern

dpa