



Mandanteninformation:

Absetzung für Abnutzung von Gebäuden nach der kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer (§ 7 Abs. 4 S. 2 EStG)

Stand: 24. April 2023

Mit Urteil vom 28. Juli 2021 hat der Bundesfinanzhof entschieden, dass Steuerpflichtige, die sich für Zwecke der Abschreibung auf eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer des Gebäudes berufen, sich jeder Darlegungsmethode bedienen können, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheint, möglich sind. Mit BMF-Schreiben vom 22.02.2023 hat die Finanzverwaltung nun Stellung zu diesem Urteil genommen. Nachfolgend stellen wir Ihnen die wesentlichen Stellungnahmen zusammen:

1. Grundsatz

Die Anschaffungskosten von Gebäuden können nach § 7 Abs. 4 S. 1 EStG auf die Nutzungsdauer eines Gebäudes verteilt werden. Hierbei werden zur Einkünfteerzielung genutzte Gebäude mit typisierten festen Prozentsätzen in Abhängigkeit von der Nutzungsart und dem Datum des Bauantrages oder der Fertigstellung abgeschrieben. Gebäude, die sich in einem Betriebsvermögen befinden und nicht zu Wohnzwecken vermietet werden, können auf eine Nutzungsdauer von 33 Jahren abgeschrieben werden. Gebäude, die sich nicht in einem Betriebsvermögen befinden oder zu Wohnzwecken vermietet werden, sind entweder auf 40 oder 50 Jahre abzuschreiben.

2. Neuregelung

Unterschreitet die tatsächliche Nutzungsdauer eines Gebäudes die pauschalierte Nutzungsdauer nach § 7 Abs. 4 S. 1 EStG, so kann das Gebäude nach § 7 Abs. 4 S. 2 EStG in Ausnahmefällen auch auf die tatsächliche Nutzungsdauer abgeschrieben werden. Hierbei besteht insoweit ein Wahlrecht das Gebäude auf die tatsächliche oder die typisierte Nutzungsdauer abzuschreiben.

Die Nutzungsdauer beschreibt dabei den Zeitraum, indem ein Gebäude voraussichtlich entsprechend seiner Zweckbestimmung genutzt werden kann.

Für die Abschreibung eines Gebäudes nach der kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer ist ein konkreter Rechtfertigungsgrund erforderlich. Eine geplante Veräußerung oder eine Abbruchverpflichtung sind jedoch nicht ausreichend, um eine kürzere Nutzungsdauer eines Gebäudes zurechtfertigen. Das Gebäude muss nach Ablauf der Nutzungsdauer objektiv betrachtet technisch oder wirtschaftlich verbraucht sein.

Nach der Rechtsprechung wird die zu schätzende kürzere tatsächliche Nutzungsdauer eines Gebäudes durch bestimmte Einflussfaktoren bestimmt. Zu diesen Einflussfaktoren gehören insbesondere:

- Der technische Verschleiß
- Die wirtschaftliche Entwertung

Rechtliche Gegebenheiten, wodurch die Nutzungsdauer eines Gebäudes beschränkt wird.

3. Nachweismethoden

Maßgeblich für eine kürzere Nutzungsdauer eines Gebäudes ist in der Regel der technische Verschleiß. Ausschlaggebendes Merkmal für die Beurteilung des technischen Verschleißes ist die Nutzungsdauer der Tragstruktur des Bauwerks. Hierunter fallen die Dachkonstruktion, tragende Innen- und Außenwände, Geschossdecken und das Fundament. Eine anstehende Erneuerung oder Reparatur eines Gebäudeteils ist dabei für die Annahme einer kürzeren Nutzungsdauer nicht ausreichend. Vielmehr muss das Gebäude durch den technischen Verschleiß in seiner Gesamtheit in der Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt sein.

Der Nachweis einer tatsächlichen kürzeren Nutzungsdauer im Sinne des § 7 Abs. 4 S. 2 EStG ist durch die **Vorlage eines Gutachtens, erstellt von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen**, zu erbringen. Im Rahmen dieses Gutachtens ist der Zustand des Gebäudes in seinen die Nutzungsdauer bestimmenden Elementen dazulegen.

Gerne stehen wir Ihnen bei allen steuerlichen Fragen im Zusammenhang mit der Abschreibung eines Gebäudes zur Verfügung.
