

Verkürzte Nutzungsdauer bei Immobilien: Was das für Sie bedeutet!

Gebäude werden steuerlich nach typisierten AfA-Sätzen abgeschrieben. In bestimmten Fällen können Sie eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer ansetzen und die Abschreibung damit beschleunigen.

Wann ist eine kürzere Nutzungsdauer möglich?

Die Nutzungsdauer wird durch technischen Verschleiß, wirtschaftliche Entwertung und rechtliche Nutzungsbeschränkungen bestimmt. Ausgangspunkt ist die technische Nutzungsdauer. Ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer kürzer, können Sie sich auf sie berufen. Entscheidend ist, ob das Gebäude vor Ablauf des AfA-Zeitraums objektiv technisch oder wirtschaftlich verbraucht ist. Typische Gründe sind erhebliche Bauschäden, eine veraltete Bauweise oder eine starke Wertminderung.

Was verlangt das Finanzamt als Nachweis?

Der Nachweis erfordert eine sachverständige Begutachtung, die auf die individuellen Gegebenheiten des Objekts eingeht. Ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger ist jedenfalls zulässig. Die Übernahme der Restnutzungsdauer aus einem Verkehrswertgutachten kann ebenfalls genügen. Ein Bausubstanzgutachten ist nicht erforderlich.

Die gewählte Methode muss erkennen lassen, wie die Einflussfaktoren gewichtet wurden. Anerkannt ist insbesondere die Schätzung nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV, die von einem modellhaften Ausgangswert ausgeht und Modernisierungen sowie unterlassene Instandhaltung berücksichtigt.

Ob ein Ortstermin des Gutachters zwingend ist, ist umstritten. Die Finanzverwaltung hält ihn für erforderlich, die Rechtsprechung ist uneinheitlich.

Worauf Sie achten sollten

- **Stichtag:** Ein Gutachten gilt für einen bestimmten Stichtag. Für frühere Jahre ist die Verwendung nach Auffassung der Fachautoren nicht ohne Weiteres möglich.

- **Keine Bindung des Finanzamts:** Das Finanzamt ist an das Gutachten nicht gebunden. Es darf die Restnutzungsdauer aber nur verwerfen, wenn sie außerhalb des Schätzungsrahmens liegt, oder bei widersprüchlichen oder fehlerhaften Gutachten abweichen.

- **Baumaßnahmen:** Eine gesonderte Mitteilungspflicht besteht nicht. Die Finanzverwaltung kann jedoch höhere Erhaltungsaufwendungen zum Anlass nehmen, ein Gutachten nicht mehr anzuerkennen. Bei nachträglichen Herstellungskosten ist die Restnutzungsdauer neu zu schätzen.

Die Restnutzungsdauer wirkt zugleich auf die Aufteilung des Kaufpreises. Sinkt sie, verringert sich in der Regel der Gebäudewert, und der nicht abschreibbare Bodenanteil steigt. Die höhere AfA-Rate wirkt daher nur auf einen kleineren Gebäudeanteil. Gutachten zur Restnutzungsdauer und zur Kaufpreisaufteilung sollten deshalb aufeinander abgestimmt sein.

Welche Vorteile ergeben sich?

Wird eine kürzere Nutzungsdauer anerkannt, steigt der jährliche AfA-Satz. Beispielsweise ergibt eine Nutzungsdauer von 33 Jahren rund 3 % pro Jahr, bei 25 Jahren 4 %.

Fazit: Eine kürzere Nutzungsdauer kann sich lohnen, setzt aber ein sorgfältig erstelltes Gutachten voraus.



Holger Walter

Steuerberater, Fachberater für Internationales Steuerrecht, Fachberater für Unternehmensnachfolge (DStV e.V.)



Haben Sie Fragen? Wir beraten Sie gerne.

Weierhausstraße 8 b • 64646 Heppenheim a. d. B.

Telefon 062 52/99 09-0 • Telefax 062 52/99 09-50

Olbrichtstraße 21 • 69469 Weinheim

Telefon 062 01/3 89 06 94

E-Mail: zentrale@reibold-guthier.de • www.reibold-guthier.de

REIBOLD
GUTHIER
& PARTNER

Wirtschaftsprüfer
Steuerberater