

## Kürzere Abschreibungsdauer bei Gebäuden durch Wertgutachten

10. Dezember 2019 von StB Judith Zoike

Blogbeitrag

**Gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG werden Gebäude abhängig von Nutzung und Alter des Gebäudes typisiert über 33, 40 oder 50 Jahre abgeschrieben. Daneben besteht grundsätzlich die Möglichkeit, bei einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer über die diese abzuschreiben. Die Finanzverwaltung stellt jedoch hohe Anforderungen an den Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer, so dass die Vorschrift nur in wenigen Einzelfällen zum Tragen kommt, obwohl im Grundsatz der Steuerpflichtige die kürzere Nutzungsdauer nicht beweisen muss, sondern nur glaubhaft machen muss.**

Insbesondere in Betriebsprüfungen ist die kürzere Nutzungsdauer ein regelmäßiger Streitpunkt. Die Fälle, die gerichtlich entschieden wurden, sind oftmals zum Nachteil des Steuerpflichtigen ausgegangen. Mit Urteil vom 12. Juli 2019 (3 K 3307/16 F) hat das Finanzgericht Düsseldorf nun zu Gunsten des Steuerpflichtigen entschieden.

Im vorliegenden Fall hatte die Klägerin eine Immobilie auf Basis eines vorliegenden Gutachtens zur Bestimmung der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) über die kürzere wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Das Finanzamt vertrat die Auffassung, dass die Definition der wirtschaftlichen Nutzungsdauer im Sinne des Einkommensteuergesetzes nicht identisch sei mit der Nutzungsdauer nach Maßgabe der ImmoWertV und das Gutachten daher nicht als Nachweis geeignet sei.

Dem erteilte das Finanzgericht eine Absage. Das Gericht führte aus, dass die angewandte Methode zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen ein geeignetes Verfahren zur Ermittlung der verbleibenden Nutzungsdauer darstelle. Es sei nicht ersichtlich, „inwiefern es eine von der wirtschaftlichen Nutzungsdauer unter Verkehrswertgesichtspunkten abweichende wirtschaftliche Nutzungsdauer unter einkommensteuerlichen Gesichtspunkten geben könnte und wie diese zu bestimmen sein sollte.“

Das Urteil ist sehr begrüßenswert, da es Argumente dafür liefert, dass auch ein Gutachten zur Verkehrswertermittlung geeignet sein kann, eine kürzere Nutzungsdauer nachzuweisen. Da sich das Finanzamt regelmäßig auf den Standpunkt stellt, dass die Definition der wirtschaftlichen Nutzungsdauer im Sinne des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG nicht identisch sei mit der Restnutzungsdauer nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV, wird die Argumentation der Finanzverwaltung durch das Urteil nun erschwert.

Das Revisionsverfahren ist unter dem Aktenzeichen IX R 25/19 beim Bundesfinanzhof anhängig. Es bleibt daher abzuwarten, ob der BFH ebenfalls zu Gunsten der Steuerpflichtigen entscheiden wird und der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer zukünftig gegebenenfalls einfacher zu erbringen sein wird.



Judith Zoike  
Steuerberaterin  
0211 47838-243  
[zoike@adkl-msi.de](mailto:zoike@adkl-msi.de)