Kürzere Abschreibungsdauer für Gebäude

17. April 2023 von Saro Dinc

Mit Urteilen vom 14. Februar 2023 – 1 K 3840/19 F und 1 K 3841/19 F hat das Finanzgericht Münster entschieden, dass eingeholte Wertgutachten, in denen die Restnutzungsdauer von Mietobjekten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) berechnet werden, der Ermittlung der Abschreibung zugrunde gelegt werden können.

Die Klägerinnen sind vermögensverwaltende GmbH & Co. KGen, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus verschiedenen Objekten erzielen. Die Gebäude sind in den Jahren von 1920 bis 1930 bzw. um 1950 errichtet worden. Die Klägerinnen begehrten die Berechnung der Abschreibung gem. § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG anhand der tatsächlichen Nutzungsdauer. Daher reichten sie beim Finanzamt selbst in Auftrag gegebene Gutachten über den gesamten Immobilienbestand von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ein. Diese ermittelten die Restnutzungsdauern nach den Regelungen der ImmoWertV. Nach diesen Regelungen wird die Restnutzungsdauer grds. durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei berücksichtigten die Sachverständigen Um- und Ausbau- sowie Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen. Aufgrund dessen lagen die Restnutzungsdauern unterhalb der gesetzlich typisierten Restnutzdauer von 40 bzw. 50 Jahren.

Nach Auffassung des Finanzamtes seien die im Gutachten angegebenen Restnutzungsdauern nicht Grundlage für höhere Abschreibungen, da die Gutachten insoweit lediglich mathematische Ermittlungen enthielten. Den eingelegten Klagen gab der 1. Senat des Finanzgerichts Münster statt. Der Senat greift das BFH-Urteil vom 28. Juli 2021 – IX R 25/19 auf und führt aus, dass den Steuerpflichtigen nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG ein Wahlrecht zustehe, ob sie sich mit dem typisierten Abschreibungssatz nach § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG zufriedengeben oder eine tatsächliche kürzere Nutzungsdauer geltend machen und darlegen. Dabei könne allenfalls größtmögliche Wahrscheinlichkeit über eine kürzere Nutzungsdauer verlangt werden, sodass eine Schätzung des Steuerpflichtigen nur dann zu verwerfen sei, wenn sie eindeutig außerhalb des angemessenen Schätzungsrahmens liegt. Daher kann das Verfahren der Gebäudesachwertermittlung nach der ImmoWertV im Rahmen des § 7 Abs. 4 Satz 2 Anwendung finden.

Das BMF knüpft hingegen in seinem Schreiben vom 22. Februar 2023 – IV C 3 - S 2196/22/10006 :005 die Glaubhaftmachung einer tatsächlichen kürzeren Nutzungsdauer an strengere Voraussetzungen. Im Regelfall läuft es darauf hinaus, dass das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder von Personen, die von einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken nach entsprechender Norm zertifiziert worden sind, vorzulegen ist.

>> Ihre Ansprechpartnerin:

Saro Dinc, LL.M.
Tax Consultant

+49 211 47838-244 / dinc@adkl-msi.de