

Steuerliche Abschreibungssätze und „Kniffe“ beim Immobilienerwerb im Lichte des Wachstumschancengesetzes

Kerstin Löbe

Steuerlich sind beim Erwerb einer Immobilie oder bei einem Gebäudeneubau zahlreiche Regelungen zu beachten, doch es gibt auch eine Menge Gestaltungspotenzial bei der Absetzung für Abnutzung (AfA) für Gebäude. Auch das Wachstumschancengesetz bringt hierzu einige Neuerungen, die für Inhaber und Inhaberinnen von Zahnarztpraxen interessant sein dürften.

Dass der (mit)erworbene Grund und Boden keiner „Abnutzung“ unterliegt und insoweit steuerlich keine laufende AfA berücksichtigt werden kann, dürften die meisten (potenziellen) Vermietenden oder Praxisimmobiliennutzenden beispielsweise wissen. Weniger bekannt ist, dass eine im notariellen Kaufvertrag enthaltene Kaufpreisaufteilung grundsätzlich auch der Besteuerung zugrunde zu legen ist.

Kaufpreisaufteilung im Notarvertrag

Wird ein bebautes Grundstück erworben, muss ein vereinbarter Gesamtkaufpreis (z. B. 450.000 EUR für eine Eigentumswohnung) auf die beiden Bestandteile „Gebäude“ und „Grund und Boden“ aufgeteilt werden. Die Finanzverwaltung stellt für diese Aufteilung eine sogenannte Arbeitshilfe zur Verfügung. Allerdings ist es regelmäßig steuergünstiger, eine Aufteilung des Gesamtkaufpreises im Notarvertrag selbst vorzunehmen. Wengleich Kaufenden im Hinblick auf eine Abschreibungsberechtigung typischerweise an einem höheren Anschaffungswert des Gebäudes gelegen ist und die entsprechende Aufteilungsvereinbarung auch Einfluss auf eine für sie positive sonstige Vertragsgestaltung haben kann, rechtfertigt dies grundsätzlich noch keine abweichende Verteilung durch das Finanzamt.

Wichtig: Die Vereinbarung über die Kaufpreisaufteilung bindet die Finanzverwaltung dann nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass diese nur zum Schein bestimmt worden sei oder die Voraussetzungen eines Gestaltungsmissbrauchs i. S. v. § 42 AO gegeben seien.

Einen Anhaltspunkt für den zu bestimmenden Kaufpreis des Grund und Bodens können die Bodenrichtwerte sein, die von den Gutachterschüssen regelmäßig veröffentlicht werden. Ihr Sachbearbeiter bzw. Steuerberater bei Prof. Bischoff & Partner kann im Vorfeld des Vertragsabschlusses dabei unterstützen, einen für Sie günstigen und durch die Finanzverwaltung anzuerkennenden Aufteilungsmaßstab zu finden.

Kürzere Abschreibungsdauer

Bei Gebäuden sind als AfA grundsätzlich die in § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG genannten festen Prozentsätze von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzuziehen. Hierbei werden die Kosten auf eine typisierte Nutzungsdauer verteilt, z. B. bei 2 % AfA auf 50 Jahre. Als Nutzungsdauer wird der Zeitraum bezeichnet, in dem ein Gebäude voraussichtlich seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann.

Soweit Gebäude zu einem Betriebsvermögen gehören und nicht Wohnzwecken dienen (z. B. Praxisimmobilie), beträgt die AfA jährlich 3 %, wenn der Bauantrag nach dem 31.03.1985 gestellt worden ist. Soweit diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind, z. B. bei vermieteten Wohnungen, beträgt die AfA jährlich

- 3 %, wenn das Gebäude nach dem 31.12.2022 fertiggestellt worden ist,
- 2 %, wenn das Gebäude vor dem 01.01.2023 und nach dem 31.12.1924 fertiggestellt worden ist,
- 2,5 %, wenn das Gebäude vor dem 01.01.1925 fertiggestellt worden ist.

Das Gesetz geht davon aus, dass die in den Abschreibungssätzen unterstellte Nutzungsdauer mit jedem Eigentümerwechsel neu beginnt. Der Umstand, dass durch Grundstücksverkäufe und dadurch verursachte wiederholte AfA die Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes leicht 100 Jahre überschreitet, reicht nicht aus, um eine kürzere Nutzungsdauer anzunehmen.

Das Gesetz räumt dem Eigentümer aber ein Wahlrecht ein: Für eine höhere jährliche AfA kann eine kürzere Nutzungsdauer des Gebäudes nachgewiesen werden (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG). Auszugehen ist von der technischen Nutzungsdauer, also dem Zeitraum, indem sich das Gebäude technisch abnutzt. Die zu schätzende Nutzungsdauer wird bestimmt durch den technischen Verschleiß, die wirtschaftliche Entwertung sowie rechtliche Gegebenheiten, die die Nutzungsdauer begrenzen können. Soweit die wirtschaftliche Nutzungsdauer kürzer als die technische Nutzungsdauer ist, kann sich der Eigentümer hierauf berufen. Wann im Einzelfall eine kürzere Nutzungsdauer vorliegt, ist eine Frage der tatsächlichen Würdigung der Immobilie.

Grundlegend hatte der Bundesfinanzhof (BFH) in einem Urteil aus 2021 (AZ IX R 25/19) entschieden, dass der Eigentümer sich jeder Darlegungsmethode bedienen kann, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheint. Allerdings müssen daraus Rückschlüsse auf die maßgeblichen Determinanten (wie oben beschrieben, z. B. technischer Verschleiß, wirtschaftliche Entwertung, rechtliche Nutzungsbeschränkungen) möglich sein. Die von der Finanzverwaltung häufig geforderte Vorlage eines Bausubstanzgutachtens als Voraussetzung für die Anerkennung einer verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer wurde vom BFH ausdrücklich verneint. Die Finanzverwaltung nahm zu der Rechtsprechung in 2023 Stellung und machte weitergehende Vorgaben an die Nachweisführung – die der BFH jüngst wiederum ablehnte (AZ IX R 14/23)!

Für die Schätzung der Nutzungsdauer bedarf es zwar einer sachverständigen Begutachtung, die insbesondere die individuellen Gegebenheiten des Objekts (z. B. durchgeführte oder unterlassene Instandsetzungen oder Modernisierungen) berücksichtigt, so z. B. ein Verkehrswertgutachten. Die neue Rechtsprechung lässt dabei u. a. auch Onlinegutachten und solche Gutachten zu, die sich ausnahmslos auf die Nutzungsdauer einer Immobilie beschränken.

Tipp: Der Eigentümer kann nicht nur im Anschaffungsjahr, sondern auch nachträglich auf die erhöhten Absetzungen übergehen, wenn ihm die dafür maßgeblichen Umstände erst nachträglich bekannt werden. Eigentümer sollten daher prüfen, ob ein Gutachten eine kürzere Nutzungsdauer einer Bestandsimmobilie bescheinigt.

Neu: Geometrisch-degressive Abschreibung

Zur Förderung des Wohnungsbaus und zur Unterstützung der Bauwirtschaft wurde durch das sogenannte Wachstumschancengesetz vorübergehend eine geometrisch-degressive Abschreibung für Gebäude eingeführt (§ 7 Abs. 5a EStG). Die degressive Abschreibung wird für Gebäude ermöglicht, die Wohnzwecken dienen und vom Steuerpflichtigen neu hergestellt oder bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft worden sind. Mit der Herstellung des Wohngebäudes muss nach dem 30.09.2023 und vor dem 01.10.2029 begonnen worden sein bzw. werden. In Anschaffungsfällen ist die Inanspruchnahme der degressiven AfA nur dann möglich, wenn der obligatorische Vertrag nach dem 30.09.2023 und vor dem 01.10.2029 rechtswirksam abgeschlossen wurde bzw. wird.

Die degressive Abschreibung beträgt 5 % vom jeweiligen Restbuchwert und ist im Jahr der Anschaffung bzw. Herstellung zeitanteilig vorzunehmen.

Da die Abschreibungsbeträge jährlich abnehmen, führt dies dazu, dass das Gebäude faktisch nicht vollständig abgeschrieben wird. Es ist deshalb zulässig, zu einem vom Steuerpflichtigen frei wählbaren Zeitpunkt auf die lineare AfA überzugehen. Zu welchem Zeitpunkt ein solcher Wechsel aufgrund der dann höheren linearen AfA zu empfehlen ist, kann Ihnen Ihr Steuerberater ausrechnen.

Sonderabschreibung für Mietwohnungsbau

Der zeitliche Anwendungsbereich der bereits existierenden Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau (§ 7b EStG) wurde – ebenfalls durch das Wachstumschancengesetz – verlängert. Diese Sonderabschreibungen können in Anspruch genommen werden, wenn durch Baumaßnahmen aufgrund eines nach dem 31.12.2022 und vor dem 01.10.2029 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige neue, bisher nicht vorhandene Wohnungen hergestellt werden. Auch die Kostenbezugsgrößen (Baukostenobergrenze und maximale Bemessungsgrundlage) wurden angehoben: Die maximalen Anschaffungs- oder Herstellungskosten betragen nunmehr 5.200 EUR je Quadratmeter Wohnfläche, die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung beträgt maximal 4.000 EUR je Quadratmeter Wohnfläche.

Die Förderung für vermietete Wohngebäude erfolgt durch eine Sonderabschreibung in Höhe von 5 % jährlich über einen Gesamtzeitraum von 4 Jahren. Die Sonderabschreibung ist eine Jahresabschreibung, d. h. sie kann in voller Höhe angesetzt werden, auch wenn die Anschaffung oder Fertigstellung erst im Laufe des Jahres erfolgt. Über die Höhe der jährlich anzusetzenden Sonderabschreibung kann während des Begünstigungszeitraums frei entschieden werden (5 % oder weniger). Das in einem Jahr nicht ausgeschöpfte Sonderabschreibungsvolumen erhöht den Restwert, von dem nach Ablauf des Begünstigungszeitraums planmäßig abzuschreiben ist.

Die Sonderabschreibung kann zusätzlich zur linearen AfA nach § 7 Abs. 4 EStG oder degressiven Gebäudeabschreibung nach § 7 Abs. 5a EStG angesetzt werden.

Fazit

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei einkünfterelevanten Immobilien auch in der Dental-

branche durch Nutzung von Gestaltungen oder der Wahl der „richtigen“ Abschreibungsmethode Vorteile generiert werden können. Insbesondere die Einführung der geometrisch-degressiven Abschreibung kann zu einer finanziellen Entlastung führen. Zahnärzte und Zahnärztinnen sollten diese Regelungen sorgfältig prüfen (lassen) und ggf. ihre steuerliche Strategie entsprechend anpassen.

Kerstin Löbe

Dipl. Finanzwirtin (FH), Steuerberaterin
Prof. Dr. Bischoff & Partner AG
Steuerberatungsgesellschaft für Zahnärzte
Theodor-Heuss-Ring 26
50668 Köln
E-Mail: service@bischoffundpartner.de
Internet: www.bischoffundpartner.de