

# Merkblatt

## Immobilien: Gestaltungshinweise & neue steuerliche Abschreibungssätze

Steuerlich sind beim Erwerb einer Immobilie oder dem Gebäude-Neubau zahlreiche Regelungen zu beachten, doch es gibt auch eine Menge Gestaltungspotenzial bei der Gebäude AfA.

Dass der (mit)erworbene Grund und Boden keiner „Abnutzung“ unterliegt und insoweit steuerlich keine laufende Absetzung für Abnutzung („AfA“) berücksichtigt werden kann, dürften die meisten (potenziellen) Vermietenden oder Praxis-Immobiliennutzenden 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 Euro für eine Eigentumswohnung) auf die beiden Bestandteile „Gebäude“ und „Grund und Boden“ aufgeteilt werden. Die Finanzverwaltung stellt für diese Aufteilung eine sog. Arbeitshilfe zur Verfügung. Allerdings ist es regelmäßig steuergünstiger, eine Aufteilung des Gesamtkaufpreises im Notarvertrag selbst vorzunehmen. Wenngleich Kaufenden im Hinblick auf eine Abschreibungsberechtigung typischerweise an einem höheren Anschaffungswert des Gebäudes gelegen ist und die entsprechende Aufteilungsvereinbarung auch Einfluss auf eine für ihn 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. von § 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 31.3.1985 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 1.1.2023 und nach dem 31.12.1924 fertiggestellt worden ist,
- 2,5 %, wenn das Gebäude vor dem 1.1.1925 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 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 einer sachverständigen Begutachtung, die insbesondere die individuellen Gegebenheiten des Objekts (zum Beispiel durchgeführte oder unterlassene Instandsetzungen oder Modernisierungen) berücksichtigt, z.B. ein Verkehrswertgutachten. Die neue Rechtsprechung lässt dabei u.a. auch Online-Gutachten 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.*

### ➔ Geometrisch-degressive Abschreibung

Zur Förderung des Wohnungsbaus und zur Unterstützung der Bauwirtschaft wurde durch das sog. 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 30.9.2023 und vor dem 1.10.2029 begonnen worden sein bzw. werden. In Anschaffungsfällen ist die Inanspruchnahme der degressiven AfA nur dann möglich, wenn der obligatorische Vertrag nach dem

30.9.2023 und vor dem 1.10.2029 rechtswirksam abgeschlossen wurde bzw. wird. Die degressive Abschreibung beträgt 5 % vom jeweiligen Restbuchwert und ist im Jahr der Anschaffung bzw. Herstellung zeitanteilig vorzunehmen.

→ **Sonderabschreibung für Mietwohnungsbau**

Der zeitliche Anwendungsbereich der bereits existierenden Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau (§ 7b EStG) wurde verlängert. Diese Sonderabschreibungen können in Anspruch genommen werden, wenn durch Baumaßnahmen aufgrund eines nach dem 31.12.2022 und vor dem 1.10.2029 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 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung beträgt maximal 4.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Die Sonderabschreibungen können neben der degressiven AfA für Wohngebäude nach § 7 Abs. 5a EStG in Anspruch genommen werden.