

KANZLEI



DR. MAY

Weinheim · Viernheim

Unser Tipp im September

Gebäude schneller abschreiben

In vielen Fällen dürfte das Betriebsgebäude keine 33 Jahre (bei 3%igem AfA-Satz) bzw. das Wohngebäude keine 40 Jahre (bei 2,5%igem AfA-Satz) oder 50 Jahre (bei 2%igem AfA-Satz) nutzbar sein. Dann kann anstelle der gesetzlich typisierenden Nutzungsdauer die Absetzung für Abnutzung nach der **tatsächlichen Nutzungsdauer** des Gebäudes vorgenommen werden.

Immobilieeigentümer haben insoweit ein **Wahlrecht**, die Gebäude-Abschreibung nach einer tatsächlich kürzeren Nutzungsdauer vorzunehmen.

Bislang verlangten die Finanzämter vielfach **Bausubstanzgutachten**. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat hierzu allerdings entschieden, dass „jede Darlegungsmethode“ zum Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer geeignet ist. Nach Auffassung des BFH ist erforderlich, „dass die Darlegungen des Steuerpflichtigen Aufschluss über die maßgeblichen Determinanten - z. B. technischer Verschleiß, wirtschaftliche Entwertung, rechtliche Nutzungsbeschränkungen - geben“, so der BFH. Die Gründe, welche die Nutzungsdauer im Einzelfall beeinflussen, müssen im Wege der Schätzung mit hinreichender Bestimmtheit zu ermitteln sein. Nur wenn die Schätzung eindeutig außerhalb eines angemessenen Schätzungsrahmens liegt, ist diese zu verwerfen, so der BFH.

Wir wissen weiter.



Tel. 9926-0 · info@wp-may.de · www.wp-may.de