



LIMA INVEST IMMOBILIEN

Reduzierung der Nutzungsdauer bei Anlageimmobilien

Als Kapitalanleger gibt es eine interessante Möglichkeit, die Werbungskosten der Abschreibung für Abnutzung (AfA) Ihrer Anlageimmobilien neu anzusetzen und damit Steuervorteile zu erzielen.

Derzeitige Vorgehensweise

Die Höhe der Abschreibung von Anlageimmobilien wird im Einkommensteuergesetz §7 Abs. 4 Satz 2 geregelt. Ein wesentlicher Faktor für die Abschreibung bildet das Fertigstellungsdatum der Anlageimmobilie (Fertigstellung vor und nach dem 1. Januar 1925) und die damit festgelegte Nutzungsdauer von 40 oder 50 Jahren. Bei jedem Kauf einer Immobilie startet diese festgelegte Nutzungsdauer von vorne.

Problemstellung

Bei dieser Regelung wird der tatsächliche Zustand der jeweiligen Immobilie und der eventuell bestehende dringende Sanierungsbedarf nicht berücksichtigt. Die zugrundegelegte Nutzungsdauer ist nicht mehr zeitgemäß und spiegelt die tatsächliche (Rest-) Nutzungsdauer in den meisten Fällen nicht wieder. Die ansetzbaren Werbungskosten für Absetzung für Abnutzung für Anlageimmobilien sind daher eigentlich viel zu gering.

Lösung

Gemäß einer Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes (BFH) konnte ein Immobilieneigentümer mit Hilfe eines zertifizierten Gutachtens eine Reduzierung der Nutzungsdauer für seine Anlageimmobilie durchsetzen, was zu einer Reduzierung seiner Steuerlast führte. Mit einem Immobiliengutachten, aus dem hervorgeht, dass die tatsächliche, reale Nutzungsdauer geringer ausfällt, als die bisher angesetzte Nutzungsdauer, kann jeder Immobilieneigentümer diesen Vorteil für sich ebenfalls in Anspruch nehmen und damit rückwirkend und zukünftig Steuern sparen (§165 AO).

Wie wirkt sich der Vorteil zeitlich aus?

Man profitiert hierbei nicht nur dauerhaft in der Zukunft. Diese „Neuberechnung“ der Werbungskosten kann auch rückwirkend geltend gemacht werden, sofern man noch keinen endgültigen Bescheid vom Finanzamt für bereits vergangene Jahre erhalten hat.

Prüfe immer, ob sich die Restnutzungsdauer über einen Gutachter weiter reduzieren lässt und ob das Finanzamt dies akzeptiert.

