

Kürzere Gebäudenutzungsdauer bei fehlender wirtschaftlicher Nutzungsfähigkeit?

FÜR EINKOMMENSTEUERPFLICHTIGE

Die Klägerin erwarb ein Gebäude, welches bisher als Hotel genutzt wurde. Im Anschluss wurde das Gebäude an die Bezirksregierung zur Nutzung als Asylbewerberheim für zehn Jahre vermietet. Ein von der Klägerin bestellter Gutachter schätzte die Restnutzungsdauer auf zehn Jahre. Dementsprechend machte die Klägerin die Abschreibung für Abnutzung (AfA) mit zehn Prozent geltend. Das beklagte Finanzamt hingegen setzte die AfA mit nur zwei Prozent jährlich an.

Das Finanzgericht München entschied zu Ungunsten der Klägerin (Az. 10 K 1531/21). Die Klägerin habe eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer als 50 Jahre nicht als größtmöglich wahrscheinlich darlegen können. Vorliegend seien die Voraussetzungen für die Annahme einer kürzeren Nutzungsdauer nicht gegeben. Des Weiteren sei nach Auffassung des Finanzgerichts eine Rückumwandlung in ein Hotel nach Ablauf der Mietvertragsdauer am ehesten umsetzbar. Es sei wirtschaftlicher, die Sanierungskosten zu tragen, als ein Abriss verbunden mit einem Neubau. Das Finanzgericht hat die Revision nicht zugelassen. Jedoch wurde die Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesfinanzhof eingelegt (BFH-Az.: IV B 21/25).

Dieser Beitrag gibt den Stand zum Zeitpunkt der Ausgabe (Oktober 2025) wieder und ersetzt keine individuelle Beratung. Sprechen Sie uns an: +49 8122 228850 · renate.orthuber@stb-orthuber.de