Sachverständige Schätzung der Restnutzungsdauer eines Gebäudes nach Maßgabe der ImmoWertV

Gericht/Az:	BFH, Urteil vom 23.1.2024 IX R 14/23
Fundstelle:	BFH/NV 2024 S. 823
Gesetz:	§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG
Streitfrage:	Wie ist der Nachweis der tatsächlich kürzeren Nutzungsdauer eines Gebäudes zu erbringen?

AfA über tatsächliche Nutzungsdauer

Ist die tatsächliche Nutzungsdauer bei einem Gebäude kürzer als die, die sich aus der Anwendung der typisierten AfA-Sätze nach § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG ergibt, kann die Abschreibung eines Gebäudes entsprechend der tatsächlichen Nutzungsdauer vorgenommen werden (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG).

Verwaltung hat den Nachweis erschwert

Für die kürzere Nutzungsdauer trägt der Steuerpflichtige die Beweislast. Nach Ansicht der Verwaltung hat der Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer einen bestimmten Mindeststandard zu erfüllen[1]. So ist Voraussetzung für die Vorlage eines Gutachtens über die tatsächliche kürzere Nutzungsdauer, dass das Gutachten entweder von einem öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter oder von einem nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen erstellt wurde.

BFH-Urteil erweitert Nachweismöglichkeiten

Damit stellt dieses BMF-Schreiben einen „Nichtanwendungserlass“ gegen das BFH-Urteil vom 28.7.2021 dar[2]. Danach können sich Steuerpflichtige jeder geeigneten Nachweismöglichkeit einer kürzeren Nutzungsdauer bedienen. Die Vorlage eines Bausubstanzgutachtens ist nicht Voraussetzung für die Anerkennung einer verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer.

Nachweis anhand jeder sachverständigen Methode

Im aktuellen Urteilsfall kam der BFH zum Ergebnis, dass sich der Steuerpflichtige zur Darlegung einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer eines Gebäudes gem. § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG jeder sachverständigen Methode bedienen kann. Die gewählte Methode muss über die maßgeblichen Determinanten der Nutzungsdauer Aufschluss geben. Dies können beispielsweise der technische Verschleiß, die wirtschaftliche Entwertung oder rechtliche Nutzungsbeschränkungen sein.

Praxishinweise

1. Der BFH widerspricht damit teilweise der Verwaltungsauffassung. Gleichwohl ist der Steuerpflichtige nicht völlig frei, wie der Nachweis über die kürzere Nutzungsdauer erbracht wird.
2. Der schlichte Verweis durch den Steuerpflichtigen auf die modellhaft ermit-

1 BMF, Schreiben v. 22.2.2023 IV C 3 - S 2196/22/10006 :005, BStBl 2023 I S. 332, Tz. 22.
2 BFH, Urteil v. 28.7.2021 IX R 25/19, BFH/NV 2022 S. 108 Leitsatz Nr. 2.

telte Gesamt- und Restnutzungsdauer eines Gebäudes nach Maßgabe der betreffenden Immobilienwertermittlungsverordnung genügt nicht.
3. Zum Nachweis der kürzeren Nutzungsdauer muss sich ein Sachverständiger zu den individuellen Begebenheiten des zu bewertenden Objekts äußern und darlegen, dass diese zu einer kürzeren Nutzungsdauer führen.
4. Ein auf die Vorgaben der betreffenden Immobilienwertermittlungsverordnung gestütztes Sachverständigengutachten ist auch geeignet, Aufschluss über die für die tatsächliche Nutzungsdauer maßgeblichen Determinanten zu geben.

Impressum **www.neufang-akademie.de**

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie), der Veröffentlichung im Internet sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.
Neufang Akademie, Leibnizstr. 5, 75365 Calw, Tel. 07051/931160, Telefax 07051/9311699, E Mail info@neufang-akademie.de, www.neufang-akademie.de