

## Fix und fertig

### Einkommensteuer: Wann beginnt die Abschreibung eines Gebäudes?

Von Rudolf Schollmaier

Wer ein Haus oder eine Eigentumswohnung zur Vermietung erstellt, kann diese ab Bezugsfertigkeit steuerlich abschreiben. Abschreiben bedeutet, dass die Herstellungskosten des Gebäudes auf die Nutzungsdauer verteilt werden und ein entsprechender jährlicher Betrag steuerlich als Werbungskosten abziehbar ist. Steuerlich spricht man von Absetzungen für Abnutzung, kurz AfA.

**Beispiel 1:** Ann Leger baut ein Zweifamilienhaus zur Vermietung in Lampertheim. Die Herstellungskosten des Gebäudes betragen 300.000 Euro. Bei Wohngebäuden, die keine besonderen Merkmale, wie etwa Denkmalschutz, aufweisen, beträgt die gesetzlich festgelegte Nutzungsdauer 50 Jahre. Derzeit bestehen auch keine begünstigten Abschreibungsmöglichkeiten, so dass Ann von ihren Herstellungskosten jährlich zwei Prozent als steuerliche Werbungskosten ansetzen kann. Diese 6.000 Euro jährlich werden mit den Mieteinnahmen verrechnet oder anders ausgedrückt, die ersten 6.000 Euro Mieteinnahmen bleiben dadurch jährlich steuerfrei.

Bei einem Neubau stellt sich die Frage, wann denn genau diese Abschreibung beginnt.

**Beispiel 2:** Ann Leger hat ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen erbaut. Die ersten beiden Wohnungen sind bereits vermietet, in den restlichen drei Wohnungen fehlen noch die Bodenbeläge und die Malerarbeiten. Für diese drei Wohnungen hat Ann noch keine Mieter gefunden, obwohl sie sich



seit zwei Monaten intensiv um eine Vermietung bemühte. Ann möchte in ihrer Einkommensteuererklärung für alle Wohnungen die Abschreibung steuerlich geltend machen.

In diesem Fall ist entscheidend, ob den künftigen Bewohnern die Benutzung bereits im jetzigen Zustand zugemutet werden kann. Die sogenannte Bezugsfertigkeit ist nach objektiven Merkmalen unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung zu entscheiden.

Die Bezugsfertigkeit setzt dabei bei Wohngebäuden grundsätzlich voraus, dass Fenster und Türen eingebaut, Anschlüsse für Strom und Wasserversorgung, Heizung, sowie sanitäre Einrichtungen vorhanden sind. Wenn somit Wohnungen am Markt vermietet werden, in denen noch die Bodenbeläge und die Malerarbeiten fehlen, was in vielen Regionen der Fall ist,

dann ist die jeweilige Wohnung auch bezugsfertig. Damit kann Ann auch die Abschreibungsbeträge von jährlich zwei Prozent der Herstellungskosten geltend machen. Bei unterjähriger Fertigstellung wird der Jahresbetrag gezwölfelt.

**Beispiel 3:** Das von Ann Leger erbaute Fünf-Familienhaus wird am 20. Oktober 2013 bezugsfertig. Ann erhält im Rahmen ihrer Einkommensteuererklärung 2013 die Abschreibung für drei Monate.

**Beispiel 4:** Dr. Ted Tanus erstellte ein Geschäftsgebäude, dessen Erdgeschoß und erstes Obergeschoß bereits vermietet und vom Mieter genutzt wurden. Drei weitere Stockwerke sollten als Büros genutzt werden. In diesen drei Etagen fehlten noch die Bürotrennwände, Türen, Bodenbeläge und Malerarbeiten. Es kam zum Streit über die Bezugsfertigkeit der drei oberen Stockwerke. Letztlich musste das höchste deutsche Steuergericht, der Bundesfinanzhof, darüber entscheiden. Das Urteil vom 25.04.2013 (Az. II R 44/11) stellte klar, dass die noch fehlenden Restarbeiten der Bezugsfertigkeit und damit einer Benutzbarkeit als Büro nicht entgegenstanden. Damit konnte der Bauherr für das gesamte Gebäude die Abschreibung ansetzen.

---

Der Autor ist Steuerberater und Rechtsbeistand, Bürstädter Str. 48, 68623 Lampertheim, Telefon: 06206 / 94000, Email [schollmaier@schollmaier.de](mailto:schollmaier@schollmaier.de), Internet [www.schollmaier.de](http://www.schollmaier.de)