

BFH: Individuelle Bestimmung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer eines Gebäudes

Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer eines Gebäudes kann abweichend von den Vorgaben des Einkommensteuergesetzes oder der AfA-Tabellen individuell anhand von Gutachten oder vertraglichen Vereinbarungen bestimmt werden.

Sachverhalt

Die Klägerin ist eine GmbH & Co. KG, deren Gesellschaftszweck der Erwerb des Erbbaurechts an zum Eigentum der Stadt gehörigen Grundstücken sowie die Errichtung einer Tiefgarage auf diesen Grundstücken und deren Vermietung oder Veräußerung ist. Die Stadt bestellte der Klägerin für die Dauer von 50 Jahren ein Erbbaurecht und die Klägerin verpflichtete sich zum Bau einer Tiefgarage, die bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf entschädigungslos auf die Stadt übergehen sollte. Außerdem schlossen die Klägerin und die Stadt einen Mietvertrag für 22 Jahre, beginnend ab dem Streitjahr 1991, mit einem Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages zum Ablauf des Mietverhältnisses (Teilamortisations-Leasingvertrag). Streitig war die wirtschaftliche Zurechnung sowie die Bestimmung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer des Gebäudes (Tiefgarage).

Entscheidung

Der BFH hat das Gebäude ungeachtet zahlreicher vom Leasingnehmer übernommener Belastungen und Verpflichtungen dem Leasinggeber zugerechnet. Auf diese Thematik soll hier nicht weiter eingegangen werden, da es sich um einen Altfall vor Inkrafttreten des betreffenden Leasingerlasses handelt.

Bemerkenswert ist allerdings, dass der BFH für die zurechnungsentscheidende Frage der Schätzung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer des Gebäudes eine individuelle Bestimmung fordert.

In Bestätigung des zugrundeliegenden FG-Urteils kommt der BFH zu dem Schluss, dass die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer im Streitfall weder anhand der von § 7 Abs. 4 EStG vorgeschriebenen Abschreibung noch anhand amtlicher AfA-Tabellen zu bestimmen sei. Es sei vielmehr eine individuelle Bestimmung geboten.

Das FG sei zutreffend zu einer Nutzungsdauer von 50 Jahren (die deutlich über der sich nach § 7 Abs. 4 EStG ergebenden Nutzungsdauer lag) gekommen. Es habe sich bei dieser Bestimmung zu Recht auch darauf gestützt, dass im Erbbaurechtsvertrag eine Entschädigung für das Gebäude bei Auslaufen des Erbbaurechts nach 50 Jahren nicht vorgesehen war, allerdings bei vorzeitigem Heimfall eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswerts geleistet werden musste. Außerdem habe der Bausachverständige des Finanzamtes eine Nutzungsdauer von 50 Jahren angenommen. Aufgrund der individuellen Einschätzung und des erstellten Gutachtens sei daher eine vom Gesetz und den AfA-Tabellen abweichende betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zugrunde zu legen.

Betroffene Norm

§ 7 Abs. 4 EStG

Streitjahr 1991

Vorinstanz

FG Niedersachsen, Urteil vom 16.05.2013, 10 K 148/10

Fundstelle

BFH, Urteil vom 02.06.2016, [IV R 23/13](#)

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.