

## **Absetzungen für außergewöhnliche Abnutzung: Trotz Verkauf möglich**

Im Urteilsfall vermietete eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) ein Grundstück an einen Lebensmittelkonzern, wobei die Räumlichkeiten speziell auf die Bedürfnisse des Mieters ausgerichtet waren. Im September 2000 kündigte der Mieter den Mietvertrag mit Wirkung zum Jahresende. Die GbR bemühte sich in der Folgezeit vergeblich um Nachmieter und veräußerte das Objekt schließlich im November 2001 an eine Bauherrengemeinschaft, die die Immobilie abriß und ein Geschäftsgebäude errichtete. In der Steuererklärung 2001 machte die GbR Absetzungen für außergewöhnliche Abnutzungen von rund 195.000 EUR geltend. Das zuständige Finanzamt versagte den Werbungskostenabzug, da wegen der Veräußerung der notwendige Zusammenhang mit der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung fehlen würde.

Ein Gebäude ist nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs wirtschaftlich außergewöhnlich abgenutzt, wenn seine Nutzungsmöglichkeit eingeschränkt ist. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn sich bei Beendigung eines Mietverhältnisses herausstellt, dass das Gebäude wegen einer auf den bisherigen Mieter ausgerichteten Gestaltung nur eingeschränkt an Dritte zu vermieten ist.

**Hinweis:** Um „in den Genuss“ von Werbungskosten zu kommen, darf der objektive Zusammenhang zwischen der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit und der Vermietungstätigkeit nicht durch den Verkauf überlagert werden. Nach Auffassung des Bundesfinanzhofs war das nicht der Fall. Da die Bauherrengemeinschaft für das Gebäude keinerlei Verwendung hatte, interessierte sie sich von vornherein nur für das Grundstück. Dies hat sich in der Höhe des Kaufpreises, der nur den objektiven Wert eines unbebauten Grundstückes beinhaltete, niedergeschlagen. Da der Verkaufsentschluss erst getroffen wurde, als die Unvermietbarkeit der Immobilie eindeutig feststand, erkannten die Richter aus München die Absetzungen für außergewöhnliche Abnutzungen als Werbungskosten an (BFH-Urteil vom 17.9.2008, Az. IX R 64/07).