

Keine Absetzungen für außergewöhnliche Abnutzung bei Mietrückgängen

Mietrückgänge von rund einem Drittel rechtfertigen keine Absetzungen für eine außergewöhnliche wirtschaftliche Abnutzung (AfaA), solange die Mietwohnung trotz der Einnahmeverluste objektiv zur Erzielung positiver Einkünfte geeignet ist.

Eine AfaA dient dazu, die über den üblichen Wertverzehr hinausgehenden außergewöhnlichen Umstände oder Einwirkungen zu berücksichtigen. Voraussetzung ist also ein aus dem üblichen Rahmen fallendes Ereignis. Hierdurch muss die Nutzungsfähigkeit einer Immobilie so beeinträchtigt werden, dass sie sich nur noch vermindert oder gar nicht mehr weitervermieten lässt. Dies liegt nicht vor, wenn sämtliche Wohnungen vermietet sind, wenn auch zu einem reduzierten Entgelt. Selbst wenn der Mietertrag signifikant zurückgeht, ergibt sich hieraus kein Rückschluss auf die Beeinträchtigung der Nutzungsfähigkeit.

Auch der von den Klägern angeführte Verfall der Verkaufspreise rechtfertigte keine AfaA. Eine deutliche Ertragsminderung reduziert zwar den Verkaufspreis eines Grundstücks. Die Erzielung von Einkünften besteht aber unabhängig davon, wie der Markt diese Nutzungsmöglichkeit bewertet. Das gilt so lange, wie das Haus nachgefragt wird und zur Nutzung wirtschaftlich sinnvoll herangezogen werden kann. Erst wenn es dauerhaft nicht mehr eingesetzt werden kann, kommt eine AfaA in Betracht.

Die Revision wurde wegen grundsätzlicher Bedeutung der Sache zugelassen.

Hinweis: Bei Mietausfällen besteht die Möglichkeit, einen Antrag auf teilweisen Erlass der Grundsteuer zu stellen. Diesem wird jedoch nur dann stattgegeben, wenn eine wesentliche Ertragsminderung vorliegt, die der Steuerschuldner nicht zu vertreten hat. Wenn sich der Ertrag um mehr als die Hälfte vermindert hat, kann die Grundsteuer um 25 % erlassen werden. Sofern der Ertrag in voller Höhe ausfällt, ist ein Erlass in Höhe von 50 % möglich (FG Schleswig-Holstein vom 4.6.2009, Az. 1 K 61/08).