Übertragung vermieteter Gebäude bis 31.7.2008 möglicherweise vorteilhaft

Abschaffung der Aufwertungsmöglichkeit bei unentgeltlich erworbenen Liegenschaften

Im Fall eines Erwerbs eines vermieteten Gebäudes ab 1.8.2008 durch Schenkung oder Erbschaft muss der Rechtsnachfolger die Gebäudeabschreibung auf Basis der historischen Anschaffungskosten des Rechtsvorgängers ermitteln. Eine **Aufwertungsmöglichkeit** ist ab diesem Zeitpunkt **nicht** mehr vorgesehen.

Erfolgt der unentgeltliche Erwerb jedoch noch **bis 31.7.2008**, besteht die Möglichkeit, die Abschreibung auf Antrag von den (in aller Regel höheren) **fiktiven Anschaffungskosten** im Zeitpunkt der Schenkung oder der Erbschaft zu berechnen. Die fiktiven Anschaffungskosten entsprechen dabei im Wesentlichen dem Verkehrswert des vermieteten Geb äudes. Die Aufwertung auf die fiktiven Anschaffungskosten führt im Ergebnis zu höheren Abschreibungen und somit zu einer oft nicht unerheblichen Steuerersparnis. Aus diesem Grund könnte eine **Übertragung** eines vermieteten Gebäudes **vor dem 1.8.2008 vorteilhaft** sein, obwohl bis 31.7.2008 noch Erbschafts- und Schenkungssteuer erhoben werden. Bei bestimmten Konstellationen, etwa bei **Verkauf zum dreifachen Einheitswert**, lässt sich die Schenkungssteuer auch schon vor dem 1.8.2008 vermeiden – es fällt allerdings Grunderwerbsteuer an. Die Aufwertungsmöglichkeit auf die fiktiven Anschaffungskosten bleibt erhalten, da **ertragsteuerlich** von einem unentgeltlichen Erwerb auszugehen ist.

Verbesserungen bei Zehntel- und Fünfzehntelabsetzungen nach dem 31.7.2008

Bei Schenkungen **vor** dem **1.8.2008** dürfen die begünstigten Zehntel- und Fünfzehntelabschreibungen für Instandsetzungs- bzw. bestimmte Herstellungsaufwendungen vom Rechtsnachfolger **nicht** fortgeführt werden. Darüber hinaus kann durch die Schenkung auch eine **Nachversteuerung** der in der Vergangenheit beschleunigt abgeschriebenen Herstellungsaufwendungen ausgelöst werden.

Ab dem **1.8.2008** kommt es auch im Zusammenhang mit der Fortführung der offenen Zehntel- und Fünfzehntelabsetzungen zu einer Änderung der Rechtslage. Die offenen Absetzungen können künftig bei jeder Form der unentgeltlichen Übertragung, also **auch bei Schenkungen**, vom Rechtsnachfolger fortgeführt werden. Bislang war dies nur bei Erwerb von Todes wegen zulässig, sofern der Erbe die Gebäudeabschreibung vom Einheitswert und nicht von den fiktiven Anschaffungskosten berechnete.

Eine **Nachversteuerung** bereits steuerlich geltend gemachter begünstigter Herstellungsaufwendungen hat **ab 1.8.2008 nur** mehr im Fall einer **entgeltlichen Übertragung** einer Immobilie zu erfolgen. Schenkungen von Gebäuden lösen daher ab 1.8.2008 keine Nachversteuerung mehr aus.