

Aktuelle Judikatur zum Nachweis für Teilwertabschreibungen bei Immobilien

Die steuerliche Zulässigkeit einer außerplanmäßigen Abschreibung (Teilwertabschreibung) ist bei Betriebsprüfungen oftmals ein großer Diskussionspunkt. Vor allem wenn es um langfristige Vermögenswerte wie Beteiligungen, Grundstücke oder Maschinen geht, steigen die Chancen, wenn ein Bewertungsgutachten vorgelegt werden kann. Etwas überraschend war da zunächst eine BFG-Entscheidung (GZ RV/5101409/2019 vom 26.8.2020), die bei zwei neu errichteten Wohnungen eine Teilwertabschreibung ohne Vorlage eines Gutachtens mit der Begründung zugelassen hat, dass die eigentlich mit sofortiger Verkaufsabsicht errichteten Wohnungen sich aufgrund des schlechten Lichteinfalls, der Lärmbelästigung der Straße und des Rauchfangs des Nachbarn nicht verkaufen ließen und daher wohl wertgemindert sind. Weitere fundierte Nachweise wurden nicht beigebracht.

Die dagegen eingebrachte Amtsbeschwerde war erfolgreich. Der VwGH (GZ Ra 2020/15/0118 vom 3.2.2022) hat die Entscheidung des BFG aufgehoben und klargestellt, dass derjenige, der eine Abschreibung auf den niedrigeren Teilwert durchführen will, die Entwertung des Wirtschaftsgutes nachzuweisen oder zumindest glaubhaft zu machen hat. Zusätzlich gilt nach Ansicht des VwGH, dass je kürzer der Zeitraum zwischen Anschaffungs- und Herstellungszeitpunkt und Zeitpunkt der Geltendmachung der Abschreibung ist, umso höher sind die Anforderungen an den zu erbringenden Nachweis.

Das Verfahren ging also wieder zum BFG zurück. Das Bundesfinanzgericht folgt nun der Ansicht des VwGH und hält im fortgesetzten Verfahren fest (BFG vom 22.3.2022, GZ RV/5100163/2022), dass nur ein ausführlicher Nachweis – wie insbesondere ein Sachverständigengutachten – die Anforderungen für die Anerkennung einer Teilwertabschreibung erfüllt. Ein solches Gutachten muss erkennen lassen, aus welchen Gründen sich die Abschreibung ergibt und insbesondere auch auf die Wertermittlung des Teilwertes eingehen. Im Ergebnis wird die bisher schon restriktive Linie der Finanzverwaltung durch die jüngste Judikatur gestärkt. Es ist daher anzuraten, Teilwertabschreibungen durch

entsprechende Gutachten bzw. aussagekräftige Nachweise zu untermauern, um die steuerliche Abzugsfähigkeit auch im Rahmen von Betriebsprüfungen durchzubringen.

Bild: © Adobe Stock - fotomek