

**ID: 2074**

**2014-10-07: Immobilien**

### **Absetzung für außergewöhnliche Abnutzung bei Vermietungseinkünften**

Absetzung für außergewöhnliche Abnutzung (AfaA) setzt entweder die Substanzeinbuße oder Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit eines bestehenden Wirtschaftsguts voraus. Es muss sich folglich um eine technische oder wirtschaftliche Abnutzung handeln.

Für ein Gebäude liegen diese Voraussetzungen vor, wenn es bei Beendigung des Mietverhältnisses durch die auf den bisherigen Mieter ausgerichtete Gestaltung nicht mehr oder nur eingeschränkt an einen Dritten vermietbar ist. Die einschränkenden Nutzungsmöglichkeiten müssen sich während der Vermietungsphase ergeben haben. Wird ein bereits mit Mängeln behaftetes Gebäude erworben, kommt eine AfaA nicht in Frage. Maßstab für die Beurteilung eines abschreibungsfähigen Mangels ist der Vergleich zwischen der Nutzbarkeit zum Zeitpunkt des Erwerbs und dem späteren Zeitpunkt der Geltendmachung einer AfaA.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

Herausgeber und Druck:  
DATEV eG, 90329 Nürnberg

#### **Herausgeber und Redaktion:**

Deutsches Steuerberaterinstitut e.V., Littenstraße 10, 10179 Berlin

Diese fachlichen Informationen können den zugrunde liegenden Sachverhalt oftmals nur verkürzt wiedergeben und ersetzen daher nicht eine individuelle Beratung durch Ihren Steuerberater. Dieser Informationsbrief ist urheberrechtlich geschützt. Jede vom Urheberrecht nicht ausdrücklich zugelassene Verwertung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Herausgeber.