

# Stellungnahme

---

**Zum Jahressteuergesetz (JStG) 2022:  
Erhöhung der linearen Gebäude-AfA**

**10. August 2022**

## **BFW begrüßt Erhöhung der Absetzung für Abnutzung (AfA)**

Der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) begrüßt die Anhebung der linearen Gebäude-AfA für neue Wohngebäude von zwei auf drei Prozent. Mit diesem überfälligen Schritt wird endlich anerkannt, dass sich die durchschnittliche Nutzungsdauer eines Gebäudes aufgrund des gestiegenen Anteils an Technik verringert hat. Der BFW fordert jedoch, jetzt nicht auf halbem Wege stehen zu bleiben, sondern den linearen Abschreibungssatz auch für Gewerbeimmobilien und den Bestand anzuheben. Diese Anhebung sollte schnellstmöglich, idealerweise rückwirkend zum 1. Januar 2022 in Kraft treten.

### **Im Detail:**

In § 7 Absatz 4 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes (EStG) ist die Möglichkeit zu einer höheren Abschreibung in begründeten Ausnahmefällen gegeben, wenn die tatsächliche Nutzungsdauer eines Gebäudes niedriger ist als in der Abschreibung vorgesehen. In seinem Urteil vom 28. Juli 2021 (IX R 25/19 – NV) hat der Bundesfinanzhof entschieden, dass Steuerpflichtige sich jeder geeigneten Darlegungsmöglichkeit bedienen können, um eine Ausnahme zu beantragen.

In der Gesetzesbegründung heißt es: „Die vom BFH erkannte Zulässigkeit von diversen Nachweismethoden zur Schätzung von Nutzungsdauern kehrt nach Auffassung der Finanzverwaltung die Ausnahme-Betrachtung im § 7 Absatz 4 Satz 1 und 2 EStG in eine Regel-Betrachtung um. Die aktuelle Rechtsprechung des BFH führt in der Praxis bereits jetzt zu einer kürzeren Nutzungsdauer und damit einer höheren Abschreibung für Gebäude.“ (S. 73) Aus diesem Grund werde die Ausnahmeregelung gestrichen.

Dies zeigt, dass die bisherige Abschreibung längst von der Realität überholt wurde. Demnach ist es folgerichtig, den Abschreibungssatz zu erhöhen und die Abschreibungsdauer anzupassen. Der BFW hat dies lange gefordert und begrüßt diesen Schritt ausdrücklich.

### **Neuregelung sollte schnellstmöglich in Kraft treten**

Unverständlich ist jedoch, warum diese Regelung erst ab dem 1. Januar 2024 gelten soll. Statt nach einem langen Übergangszeitraum sollte die Änderung schnellstmöglich in Kraft treten. Optimal wäre es, die Abschreibungssätze rückwirkend für den 1. Januar 2022 anzupassen.

### **Abschreibungssatz für Gewerbeimmobilien und im Bestand sollte ebenfalls angepasst werden**

Ebenfalls ist unverständlich, warum die Erhöhung der linearen Gebäude-AfA lediglich für Wohngebäude, nicht aber für Gewerbeimmobilien erfolgt. Bei diesen ist eine Anpassung ebenso notwendig. Der BFW fordert daher, auch hier den Abschreibungssatz anzupassen. Es wäre falsch, die Anhebung der linearen AfA auf den Wohnungsneubau zu beschränken. Vielmehr sollte der gesamte Gebäudebestand berücksichtigt werden. Denn der Anteil von Technik wird auch im Gewerbeneubau und im Bestand von Wohnungen und Gewerbe immer größer.

Im Gegensatz zu früher üblichen Bauweisen werden heute zunehmend komplexe vorgefertigte Bauteile und Materialien in der Gebäudesubstanz verwendet. (Z. B. Trennelemente an Treppen und Balkonen sowie Dämm- und Dichtstoffe in unterschiedlichen Einsatzformen.) Dies ist u. a. durch gestiegene Brand- und Schallschutzanforderungen notwendig geworden. Diese Bauteile unterliegen einem deutlich höheren Verschleiß, können jedoch später nicht wirtschaftlich sinnvoll ausgetauscht werden. Dies gilt für Wohn- und Gewerbeimmobilien gleichermaßen. Daher sollte auch der Abschreibungssatz gleich sein.

### **Gesetzesbegründung geht fehl**

In der Gesetzesbegründung heißt es zudem: „Die Anhebung der linearen AfA für neue Wohngebäude ist eine politisch motivierte Förderung zur Unterstützung einer klimagerechten Neubauoffensive.“ (S. 86)

Nach Ansicht des BFW ist dieser Satz nicht richtig. Die Anhebung der linearen Gebäude-AfA trägt der Tatsache Rechnung, dass sich der Anteil der Gebäudetechnik erhöht und sich die durchschnittliche Nutzungsdauer verkürzt hat. Die Anpassung bedeutet das Anerkennen der Realität und ist fachlich begründet. Mitnichten handelt es sich um eine „politisch motivierte“ Entscheidung. Ferner ist ein Abschreibungssatz keine Förderung für eine klimagerechte Neubauoffensive. Diese Begründung geht fehl.

### **Fazit:**

Der BFW begrüßt die Erhöhung der linearen Gebäude-AfA ausdrücklich. Der BFW fordert darüber hinaus, den Abschreibungssatz für Gewerbeimmobilien und den Bestand von Wohnungen und Gewerbe ebenfalls zu erhöhen. Die Neuregelung sollte nicht erst zum 1. Januar 2024, sondern schnellstmöglich, idealerweise rückwirkend zum 1. Januar 2022, in Kraft treten.



Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen

## **BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN**

---

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

---

### **GESCHÄFTSSTELLE BERLIN**

Französische Straße 55  
10117 Berlin  
Tel.: 030 32781-0  
Fax: 030 32781-299  
office@bfw-bund.de  
www.bfw-bund.de

### **GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL**

Rue du Luxembourg 3  
1000 Brüssel  
Belgien  
Tel.: 0032 2 5501618  
andreas.beulich@bfw-bund.de

### **VORSTAND**

Dirk Salewski, Präsident  
Andreas Ibel  
Ivonne Kutzner  
Frank Vierkötter  
Christian Bretthauer

### **BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER**

Andreas Beulich  
Markus Weidling