

Die Lieblings-Finca abschreiben

Bundesbürger mit Immobilienbesitz im Ausland erhalten teils
Rückendeckung von der EU-Kommission
von Lutz Minkner*)

Der deutsche Gesetzgeber ist abermals ins Visier der Europäischen Kommission geraten. Aufgabe der Kommission ist es u.a. zu überwachen, dass nationales Recht der Mitgliedsstaaten nicht gegen das höherrangige Europarecht verstößt. Einen solchen Verstoß sieht die Kommission in den deutschen gesetzlichen Bestimmungen zur degressiven Abschreibung für Gebäudeabnutzung. § 7 Absatz 5 Einkommensteuergesetz (EstG) sieht nämlich vor, dass die degressive Abschreibung nur auf in Deutschland gelegene Immobilien anwendbar sei. Die Kommission sieht darin einen Verstoß gegen den Grundsatz der Freizügigkeit des Kapitalverkehrs im Binnenmarkt und hat deshalb die 2. Stufe eines Vertragsverletzungsverfahrens gegen die Bundesrepublik Deutschland eingeleitet (AZ 2006/4667 – Abmahnung vom 31.1.2008 – EU Brüssel IP/08/146). Ändert Deutschland die angefochtenen Vorschriften nicht, wird die Europäische Kommission Klage zum Europäischen Gerichtshof erheben.

Die angegriffene Regelung des deutschen Einkommensteuergesetzes gewährte dem Steuerschuldner in den ersten Jahren erhöhte Abschreibungsprozentsätze für die Abnutzung von Gebäuden. Regelmäßig erfolgt die Abschreibung linear, d.h. mit einem gleich hohen jährlichen Prozentsatz der Anschaffungskosten. § 7 Abs. 5 EstG machte davon eine Ausnahme und gewährte in den ersten Jahren höhere Abschreibungssätze (degressive Abschreibung). Damit wollte der deutsche Gesetzgeber finanzielle Anreize für den Bau von Mietwohnungen schaffen. Die Kommission vertritt die Ansicht, dass durch die Beschränkung der degressiven Abschreibung auf in Deutschland gelegene Immobilien, für Deutsche die Investition in Auslandsimmobilien unattraktiver mache und damit deutsche Investoren davon abgehalten werden könnten, eine Immobilie in einem anderen Mitgliedsstaat zu erwerben. Dies stelle eine Beschränkung des in Art. 56 des EG-Vertrages garantierten freien Kapitalverkehrs dar.

Allerdings: Der angegriffene § 7 Abs. 5 EstG wurde für alle nach dem 1. Januar 2006 angeschafften oder errichteten Gebäude aufgehoben – wohl auf erste Kritik seitens der Europäischen Kommission. Die Kommission betreibt das Verfahren dennoch weiter, da die Abschreibung für Abnutzung von Gebäuden bis zu 18 Jahren vorgenommen werden kann, weshalb Antragsteller, deren Gebäude vor dem 1. Januar 2006 gebaut wurden, noch bis zu 15 Jahre in den Genuss der erhöhten Abschreibungen kommen können. Betroffene sollten unter Hinweis auf das obige Aktenzeichen ihren Steuerberater aufsuchen und – sollten die Anspruchsvoraussetzungen vorliegen – die degressive Abschreibung für ihre Auslandsimmobilie nachträglich geltend machen.

*) Lutz Minkner ist Wirtschaftsjurist und Vorstand des Immobilienunternehmens Minkner & Partner S.L.