



S Steuerliche Beurteilung von mechanischen und automatischen Parksyste S

Ein Kapitel »Steuerberatung« – diesmal von Dipl. Finanzwirt (FH) Marga Benndorf

Ertragsteuerliche Behandlung

Ertragsteuerlich spielen die Parksyste eine Rolle bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung und bei den Gewinneinkunftsarten (Einkünfte aus selbständiger Arbeit und gewerbliche Einkünfte) und zwar hinsichtlich ihrer Abschreibungsart.

Um hier eine Aussage treffen zu können, ist es erforderlich, diese Systeme zuerst auf ihre Zweckbestimmung zu untersuchen. Diese Zweckbestimmung ist stark einzelfallspezifisch. Nach ihr richtet sich jedoch die Art und Höhe der Abschreibung, denn die Parksyste werden grundsätzlich Bestandteil des Gebäudes, in das sie eingebaut sind, und teilen damit dessen Abschreibungsschicksal. Doch auch dieser Grundsatz gilt nicht ausnahmslos. Aus der Vielzahl von Gebäude-Abschreibungsregeln im deutschen Steuerrecht zeigt die folgende Auflistung nur die wichtigsten und gängigsten Abschreibungsvarianten auf, die für die Parksyste der Otto Wöhr GmbH in Frage kommen können. In Grenzfällen ist es deshalb empfehlenswert, fachkundigen Rat beim Steuerberater einzuholen.

Für Ertragsteuerzwecke müssen zwei große Gruppen unterschieden werden:

- Parksyste in Gebäuden, die Wohnzwecken dienen
- Parksyste in Gebäuden, die anderen als Wohnzwecken dienen

1. Parksyste in Gebäuden, die Wohnzwecken dienen

Parksyste, die zusammen mit Wohngebäuden erstellt oder in diese eingebaut werden und einer bestimmten Wohneinheit als Abstellplatz/Garagenplatz zugewiesen werden, sind immer Gebäudebestandteil und werden mit der Wohneinheit zusammen einheitlich abgeschrieben.

1.1 Bei selbstgenutztem Wohnraum

Die Anschaffungskosten der Parksyste gehen in die Bemessungsgrundlage für die Eigenheimzulage (EigZulG BStBl 1995 Teil 1 Seite 775) ein. Diese Zulage beträgt:

- bei Neubauten:
8 x 5 % (max. DM 5.000 jährlich)
- bei Altbauten
8 x 2,5 % (max. DM 2.500 jährlich)

1.2 Bei vermietetem Wohnraum

Die Anschaffungskosten der Parksyste gehen in die Bemessungsgrundlage der Abschreibung für das Wohnhaus ein und können gem. § 7 Abs. 4 oder 5 EStG abgeschrieben werden:

- bei Altbauten (gem. § 7 Abs. 4 EStG)
2% bei einer fiktiven Nutzungsdauer von 50 Jahren
- bei Neubauten (gem. § 7 Abs. 5 EStG)
 - in den ersten 8 Jahren jeweils mit 5%
 - in den darauf folgenden 6 Jahren jeweils mit 2,5%
 - in den darauf folgenden 36 Jahren jeweils mit 1,25%

2. Parksyste in Gebäuden, die anderen als Wohnzwecken dienen

Parksyste in solchen Gebäuden können als Gebäudebestandteil zum

- 2.1 Privatvermögen oder
- 2.2 Betriebsvermögen gehören, oder
- 2.3 Betriebsvorrichtung sein.

2.1 Privatvermögen

sind beispielsweise Parksyste in Bürogebäuden oder Hotels in der Hand privater Anleger bzw. Verpachtungsgesellschaften.

Die Abschreibung bemißt sich hier wieder nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 EStG und beträgt 2% bei einer fiktiven Nutzungsdauer von 50 Jahren.

2.2 Betriebsvermögen

sind z.B. Parksyste in der Hand gewerblicher Betreiber. Hier bemißt sich die AfA für Objekte mit Baugenehmigungsantrag nach dem 31.03.1985 nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 EStG und beträgt 4% bei einer fiktiven Nutzungsdauer von 25 Jahren.

2.3 Betriebsvorrichtung

Parksyste in Gebäuden, die anderen als Wohnzwecken dienen, können unter bestimmten Voraussetzungen als Betriebsvorrichtung zu beurteilen sein. Betriebsvorrichtungen sind beispielsweise Parksyste in Kaufhäusern,

Banken, Hotels, Schwimmbädern oder ähnlichen, von der Öffentlichkeit stark frequentierten, Einrichtungen sowie in Parkhäusern integrierte Parksyste, wenn hier nicht schon das Parkhaus als solches als Betriebsvorrichtung zu beurteilen ist.

In diesen Fällen richtet sich die Abschreibung nicht nach dem für das Gebäude geltenden Recht, sondern nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Anlage, die in der Regel in den amtlichen AfA-Tabellen der Finanzverwaltung nachgeschlagen werden kann. Die Wöhr-Autoparksyste sind allerdings bisher noch nicht in diesen amtlichen AfA-Tabellen zu finden. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wird aber nach den bisherigen Erfahrungen und in Anlehnung an die AfA-Sätze ähnlicher Anlagen mit 8 bis höchstens 12 Jahren anzusetzen sein.

Die Nutzungsdauer ist jedoch stark vom Einzelfall abhängig und kann individuell verschieden ausfallen.

Für Betriebsvorrichtungen gelten die Bestimmungen des § 7 Abs. 2 EStG. Das bedeutet, daß das Parksyste dann auch degressiv, derzeit mit dem Dreifachen des linearen AfA-Satzes, höchstens aber mit 30% vom letzten Buchwert, abgeschrieben werden kann.

Hinweise auf Sonderfälle

Wenn ein Parksyste im Zusammenhang mit der Renovierung oder Sanierung eines Altbaus angeschafft wird, liegt unter Umständen eine Generalüberholung vor, bei der das Gebäude als „neu“ zu beurteilen ist und die Abschreibungsvorschriften für Neubauten greifen. Oder es gelten die besonderen Abschreibungsvorschriften für

- Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsgebieten (§ 7h EStG) bis zu 10 x 10%
- Erhaltung von Baudenkmälern (§ 7i EStG) bis zu 10 x 10%

Ertragsteuerliche Behandlung/Abschreibungsdauer und -höhe von Parksyste

Parksyste in Gebäuden, die Wohnzwecken dienen	
Selbstgenutzter Wohnraum	Vermieteter Wohnraum
<i>EigZulG BStBl 1995 Teil 1 Seite 775</i> Neubauten: 8 x 5% (max. 5.000,- DM/Jahr) Altbauten: 8 x 2,5% (max. 2.500,- DM/Jahr)	Neubauten: § 7 Abs. 5 EStG 8 x 5% + 6 x 2,5% + 36 x 1,25% Altbauten: § 7 Abs. 4 EStG 2% bei fiktiver Nutzungsdauer von 50 Jahren

Parksyste in Gebäuden, die nicht Wohnzwecken dienen		
Privatvermögen	Betriebsvermögen	Betriebsvorrichtung
§ 7 Abs. 4 Nr. 2 EStG 2% bei fiktiver Nutzungsdauer von 50 Jahren	§ 7 Abs. 4 Nr. 1 EStG 4% bei ferner fiktiver Nutzungsdauer von 25 Jahren	§ 7 Abs. 2 EStG (derzeit 3-faches des linearen AfA-Satzes, höchstens 30%)

* Fr. M. Benndorf ist Mitarbeiterin bei Sieber & Partner, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, 70825 Korntal