

**November 2019:** Auf vermietete Wohnimmobilien gibt es kaum Abschreibungsmöglichkeiten

Für jeden Vermieter von Wohnimmobilien ist die Frage nach der Höhe der Abschreibungen von erheblichem wirtschaftlichem Interesse. Das liegt vor allem an der Besonderheit, dass Deutschland den Verkauf von Immobilien im steuerlichen Privateigentum 10 Jahre nach Erwerb regelmäßig steuerfrei stellt und gleichzeitig Abschreibungen zulässt. Nicht nur während der Dekadenfrist, sondern kurioserweise auch über diese Zeitmarke hinaus - selbst ohne Vorliegen eines realen Wertverlusts.

Welche Vorteile sich durch diese vermögensfördernde Freistellung des Veräußerungsgewinns insbesondere bei selbstgenutzten Wohnobjekten ergeben und wie sich das Pendant dazu in Südafrika darstellt, darüber haben wir an dieser Stelle bereits geschrieben. Hervorheben möchten wir heute, wie Südafrika nun mit Abschreibungen auf fremdvermietetes Wohneigentum umgeht und welche wesentlichen Vorschriften den Immobilienerwerber dort erwarten.

Wenig überraschen dürfte zu allererst die Tatsache, dass der Schutz und Erhalt von bewohnbaren Denkmälern am Kap keiner steuerlichen Förderung würdig ist. Incentives setzt das Land woanders ein. Wesentlich ist vielmehr für das Verständnis der südafrikanischen Steuerdenke die grundsätzliche Unterscheidung zwischen Vermögens- und Erwerbssphäre. Diese Trennung ist dafür verantwortlich, dass Ausgaben aus oder zugunsten des Investitionsbereichs (capital), worunter auch Abschreibungen fallen, nicht Betriebsausgaben (trade) sein können. Analog gilt das für die Einnahmeseite.

S1 ITA subsummiert unter «trade» eigentlich nur aktives Erwerbseinkommen im Gegensatz zu den passiven Zuflüssen wie z.B. dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens. Allerdings erstreckt sich die Norm explizit auch auf jede Art von Vermietungseinkünften (any property) bzw. die Überlassung von Patenten. Damit sind diese Passivzuflüsse wie andere Erwerbseinkünfte normal zu versteuern. Erwerbseinkünfte bedingen ihrerseits aber auch die (Ab)Nutzung von Kapitalvermögen, weshalb der Gesetzgeber für bewegliche Vermögensgegenstände gem. s11( e) ITA Absetzungen (allowances) zulässt - freilich flankiert von komplizierten Rückrechnungsvorschriften für den Fall, dass ein Capital Asset einmal verkauft oder ersetzt werden muss.

Solche Absetzungen sind hingegen bei unbeweglichem Vermögen (buildings or other structures or works of a permanent nature) nach der gleichen Vorschrift grundsätzlich verboten, wobei wir beim Thema wären. Sofern nach den steuerlichen Sondervorschriften (vgl. s13 ff ITA) nämlich keine Ausnahmen greifen, können betrieblich selbstgenutzte oder fremdvermietete Immobilien, insbesondere solche zu Wohnzwecken, steuerlich nicht abgeschrieben werden. Das ist fiskalisch sicher vorteilhaft, für den Vermieter im Vergleich zu Deutschland aber ein Standortnachteil, bedenkt man, dass von dieser Sperre auch Abrisskosten betroffen sein könnten.

Hierbei nimmt sich nur als schwacher Trost aus, dass eine im steuerlichen Privatbesitz gehaltene südafrikanische Immobilie stets, selbst nach 10 Jahren, steuerverhaftet bleibt und deshalb bei Verkauf oder Übertragung neben der ermäßigten Versteuerung des Kapitalwertzuwachses nicht auch noch die kumulierte AfA als laufender Gewinn draufkommt.

Wie steht es nun um diese Sondervorschriften bei Wohnimmobilien? Für einen Durchschnittsvermieter schlecht, sofern er nicht auf die Wohnungsbauförderung in speziellen städtischen Entwicklungsgebieten nach s13quat ITA erpicht ist. Unterhält er jedoch mehrere Objekte, wird er sich wohl auf s13sex ITA berufen wollen.

Die unter dieser Vorschrift jährlich gewährte «Allowance» von 5% greift bei Herstellung oder Anschaffung neuen Wohnraums. Voraussetzung ist weiter, dass der Vermieter über mindestens 5 Mietobjekte verfügt und diese tatsächlich an fremd, abhängig Beschäftigte oder bei marktüblicher Miete an Angehörige vermietet. Unerheblich ist der Anschaffungszeitpunkt der einzelnen Objekte oder ob diese sich in einem gleichen Gebäudekomplex befinden. Unschädlich sind zudem Unterschiede in deren Güte, Ausstattung und Größe, sofern jede Einheit in sich abgeschlossen ist. Die Begünstigung für neuen Wohnraum gilt auch bei gebrauchten Zählobjekten.

Wenn Sie z.B. seit Jahren 4 Wohnungen vermieten, kann der Zukauf eines Neubauobjektes über die 13sex-Absetzung steuerlich gefördert werden. Beginnen Sie hingegen Ihre Vermietungstätigkeit mit zeitgleichem Kauf von 5 Wohneinheiten in einem Neubaukomplex, beginnt die Absetzung erst ab dem Veranlagungszeitraum, in dem die letzte Wohnung tatsächlich vermietet ist.

Beachten Sie auch: Sofern Sie Ihrem Portfolio «low-cost residential units» als Zählobjekte beimischen, steigt die Absetzung hierfür auf 10% des Gebäudeanteils. Als solche gelten z.B. Wohnungen, deren Anschaffungskosten 350.000 ZAR bei einer anfänglichen Monatsmiete von bis zu 1% der Anschaffungskosten nicht überschreiten.