Downloaded from Blogs on 15.09.2026 13:49h

By PwC Deutschland | 22. August 2025

# AfA nach Wegfall der gewerblichen Prägung einer Personengesellschaft; Änderung wegen eines rückwirkenden Ereignisses

**Werden Wirtschaftsgüter einer gewerblich geprägten Personengesellschaft wegen des Wegfalls dieser Prägung in das Privatvermögen überführt und von der nunmehr vermögensverwaltenden Gesellschaft weiterhin zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzt, sind als Bemessungsgrundlage für die Absetzungen für Abnutzungen (AfA) die im Zuge der Ermittlung des Gewinns oder Verlusts aus der Betriebsaufgabe steuerlich erfassten gemeinen Werte dieser Wirtschaftsgüter anzusetzen. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) in einem aktuellen Urteil entschieden.**

Downloaded from Blogs on 15.09.2026 13:49h

## Sachverhalt

Die Klägerin vermietete Immobilien und erzielte hieraus zunächst gewerbliche Einkünfte gemäß § 15 Abs. 3 Nr. 2 des Einkommensteuergesetzes (EStG). Zu Beginn des Jahres 2007 entfiel die gewerbliche Prägung der Klägerin. Dies führte zur Aufgabe deren Gewerbebetriebs.

Für das Jahr 2007 erklärte die Klägerin neben Einkünften aus Vermietung und Verpachtung einen Verlust aus der Betriebsaufgabe. Dieser Verlust resultierte daraus, dass die erklärten gemeinen Werte der ins Privatvermögen überführten Wirtschaftsgüter (Immobilien) unter den Buchwerten lagen.

Nach einer Außenprüfung änderte das Finanzamt am 07.06.2016 den Bescheid über die gesonderte und einheitliche Feststellung der Besteuerungsgrundlagen für 2007 und stellte einen Betriebsaufgabegewinn fest, da höhere gemeine Werte für die Immobilien erfasst wurden. Gegenläufig setzte das Finanzamt die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung herab, da die als Werbungskosten abzuziehenden Absetzungen für Abnutzung (AfA) nunmehr von einer entsprechend höheren Bemessungsgrundlage vorzunehmen waren.

Anknüpfend an die Ergebnisse der Außenprüfung erließ das Finanzamt ebenfalls am 07.06.2016 zu Gunsten der Klägerin geänderte Bescheide über die gesonderte und einheitliche Feststellung der Besteuerungsgrundlagen für die Streitjahre 2008 bis 2011. Es berücksichtigte höhere AfA bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Diese Bescheide wurden bestandskräftig.

Der Einspruch der Klägerin gegen den nach der Außenprüfung geänderten Bescheid über die gesonderte und einheitliche Feststellung der Besteuerungsgrundlagen für 2007 hatte insoweit Erfolg, als das Finanzamt den Betriebsaufgabegewinn auf 0 € herabsetzte. In der Einspruchsentscheidung vom 23.08.2021 legte es einerseits die von der Klägerin ursprünglich erklärten ??niedrigeren?? gemeinen Werte zugrunde, ging andererseits aber von entsprechend niedrigeren Buchwerten aus. Der Ansatz der erklärungsgemäßen gemeinen Werte hatte zur Folge, dass die AfA gemindert und die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für 2007 entsprechend erhöht wurden. Die nachfolgende Klage hatte Erfolg. Das Finanzgericht entschied mit Urteil vom 03.05.2022 - 8 K 8258/20, dass die Außenprüfung fehlerhaft angeordnet und zum Zeitpunkt des Erlasses des nach der Außenprüfung geänderten Bescheids für das Jahr 2007 bereits Feststellungsverjährung eingetreten gewesen sei. Dementsprechend hob es sowohl den geänderten Bescheid über die gesonderte und einheitliche Feststellung der Einkünfte für 2007 vom 07.06.2016 als auch die nachfolgende Einspruchsentscheidung auf.

Bereits vor der Entscheidung des Finanzgerichts hatte das Finanzamt mit Bescheiden vom 20.04.2022 unter Hinweis auf § 174 AO die Feststellung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für die Streitjahre geändert und dabei die AfA nach Maßgabe der in der Einspruchsentscheidung für die die gesonderte und einheitliche Feststellung der Besteuerungsgrundlagen 2007 zugrunde gelegten geringeren gemeinen Werte gemindert. Der hiergegen gerichtete Einspruch blieb weitgehend erfolglos (Einspruchsentscheidung vom 05.06.2023).

Die Klage vor dem Finanzgericht Berlin-Brandenburg hatte keinen Erfolg.

Downloaded from Blogs on 15.09.2026 13:49h

## Entscheidung des BFH

Der BFH hat sich der Entscheidung der Vorinstanz angeschlossen und die Revision als unbegründet zurückgewiesen.

Das Finanzgericht hat im Ergebnis zu Recht entschieden, dass die Bescheide über die gesonderte und einheitliche Feststellung der Besteuerungsgrundlagen für die Streitjahre 2008 bis 2011 vom 07.06.2016 zu Lasten der Klägerin zu ändern sind. Rechtsgrundlage hierfür ist jedenfalls §175 Abs.1 Satz1 Nr.2 AO.

Werden Wirtschaftsgüter einer gewerblich geprägten Personengesellschaft wegen des Wegfalls dieser Prägung in das Privatvermögen überführt und von der nunmehr vermögensverwaltenden Gesellschaft weiterhin zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzt, sind als Bemessungsgrundlage für die Absetzungen für Abnutzungen (AfA) die im Zuge der Ermittlung des Gewinns oder Verlusts aus der Betriebsaufgabe steuerlich erfassten gemeinen Werte dieser Wirtschaftsgüter anzusetzen (Anschluss unter anderem an Senatsurteil vom 22.02.2021- IXR13/19).

Dies gilt für die AfA in den Folgejahren nach einer Betriebsaufgabe auch dann, wenn bei der Ermittlung des Betriebsaufgabegewinns oder -verlusts ein der Höhe nach unzutreffender gemeiner Wert steuerlich erfasst wurde (entgegen Urteil des Bundesfinanzhofs vom 29.04.1992- XIR5/90, BFHE 168, 161, BStBl II 1992, 969).

Die finanzgerichtliche Aufhebung eines Bescheids, dem materiell-rechtliche Bindungswirkung für einen anderen Bescheid zukommt, kann ein rückwirkendes Ereignis nach §175 Abs.1 Satz1 Nr.2 der Abgabenordnung darstellen.

## Fundstelle

BFH, Urteil vom 3. Juni 2025 (**IX R 18/24**), veröffentlicht am 14. August 2025.

## Schlagwörter

Abschreibung / Absetzung für Abnutzung (AfA), Einkommensteuerrecht, gewerblich geprägte Personengesellschaft