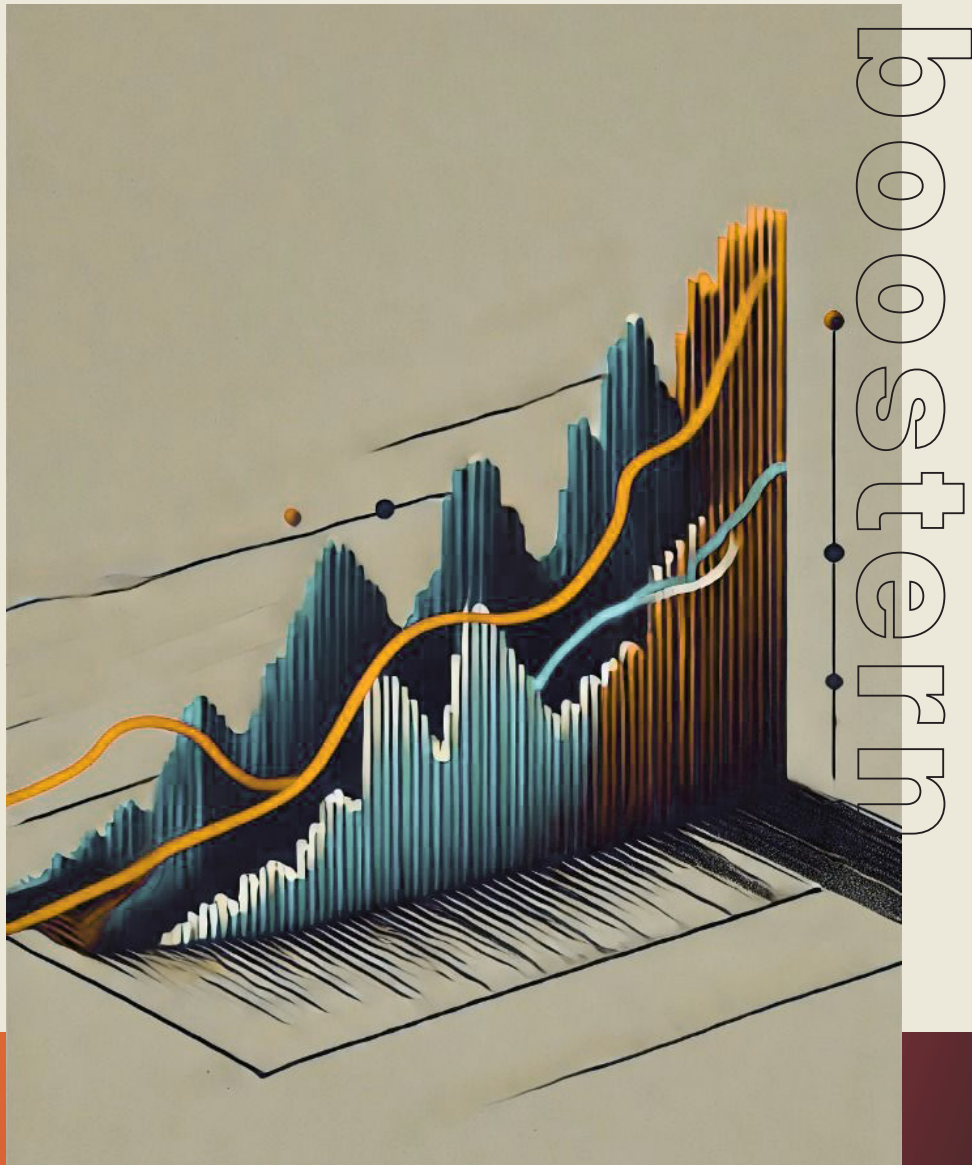


NR  
02

# INVESTITIONEN



pro m<sup>2</sup>

**LIESKE & PARTNER**  
Steuerberater Partnerschaft mbB



# Editorial



Auf 144 Seiten fasst der neue Koalitionsvertrag zwischen CDU / CSU und SPD „Verantwortung für Deutschland“ die Ziele der neuen Bundesregierung zusammen.

Neben den medial sehr viel diskutierten Themen um die Lockerung der Schuldenbremse für die Bundeswehr sowie das sog. Sondervermögen für Infrastruktur beinhaltet der Koalitionsvertrag auch einige Ziele für die Immobilienwirtschaft.

Dabei bietet insbesondere der sog. „Investitionsbooster“ Nutzern und Eigentümern von Büroimmobilien mögliche Potentiale anstehende Investitionen zu heben und steuerrechtlich zu optimieren.

In diesem zweiten Whitepaper zum Thema „Investitionsbooster – Der Schlüssel der neuen Regierung zur steuerlich intelligenten Immobilienausstattung“ analysieren wir als pro m<sup>2</sup> gemeinsam mit der Steuerberatungskanzlei Lieske & Partner praxisnahe Anwendungsbeispiele des Innovationsbooster für Büronutzer und damit verbundene Optimierungspotentiale.

Wir wünschen Euch viel Spaß beim Lesen und einen direkten Erkenntnisgewinn.

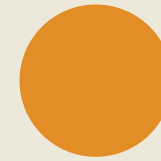
Jan Oelze & Marc Geisler







# Der Investitionsbooster



Da die Investitionsbereitschaft in Deutschland aktuell rückläufig ist, wird die neue Bundesregierung gemäß Koalitionsvertrag vom 09.04.2025 einen sog. „Investitionsbooster“ in Form einer degressiven Abschreibung auf Ausrüstungsinvestitionen von 30 Prozent für die Jahre 2025, 2026 und 2027 einführen. In der Vergangenheit wurde die sog. degressive Abschreibung in Deutschland mehrfach eingeführt und wieder abgeschafft, zuletzt im Rahmen des zweiten Corona-Steuerhilfegesetzes. Hierbei wurde in der Vergangenheit insbesondere in der Höhe des maximalen Abschreibungssatzes zwischen 20 Prozent und 30 Prozent unterschieden. Voraussetzung war stets, dass ein bewegliches Wirtschaftsgut des Anlagevermögens angeschafft wurde.

Bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens sind materielle Vermögensgegenstände, die dem Unternehmen langfristig (in der Regel länger als ein Jahr) dienen und nicht fest mit dem Grund und Boden bzw. dem Gebäude verbunden sind. Degressiv bedeutet, dass die Abschreibung in den ersten Jahren höher ausfällt und jährlich sukzessive abnimmt. Das unterscheidet sich von der sonst üblichen linearen Abschreibung, bei der über eine definierte Nutzungsdauer Jahr für Jahr ein immer gleicher Betrag von der Steuer abgezogen wird.





Die Vorteile einer degressiven Abschreibung sind insbesondere die folgenden:

• **Höhere Abschreibungsbeträge in den ersten Jahren**

Dies führt zu einer schnelleren steuerlichen Geltendmachung der Anschaffungskosten und somit zu einer Minderung des zu versteuernden Gewinns in den ersten Jahren.

• **Liquiditätsvorteile durch Steuerstundung**

Es verbleibt mehr Liquidität im Unternehmen, was insbesondere in der Investitionsanlaufphase hilfreich sein kann.

• **Bessere Anpassung an den tatsächlichen Werteverzehr**

Dies kann zur Förderung des Unternehmenswachstums und zur Modernisierung des Anlagevermögens beitragen.

• **Flexibilität durch Wechsel zur linearen AfA**

Die degressive AfA entspricht häufig besser dem realen wirtschaftlichen Nutzenverlauf des Gutes als die lineare AfA.



**Beispiel:**

Investiert ein Unternehmen einen Betrag i.H.v. EUR 100.000 (netto) in ein bewegliches Wirtschaftsgut des Anlagevermögens, das grundsätzlich eine Nutzungsdauer i.H.v. 10 Jahren hat, ergeben sich bei Unterstellung eines Steuersatzes i.H.v. 30% und einer degressiven Abschreibung i.H.v. 30% die folgenden steuerlichen Auswirkungen innerhalb der ersten drei Jahre:

| Jahr | Degressive AfA | Steuervorteil | Lineare AfA | Steuervorteil | Differenz |
|------|----------------|---------------|-------------|---------------|-----------|
| 1    | 30.000,00      | 9.000,00      | 10.000,00   | 3.000,00      | 6.000,00  |
| 2    | 21.000,00      | 6.300,00      | 10.000,00   | 3.000,00      | 3.300,00  |
| 3    | 14.700,00      | 4.410,00      | 10.000,00   | 3.000,00      | 1.410,00  |
|      |                |               |             |               | 10.710,00 |

Hinweis: Vergleicht man einen 10-Jahreszeitraum, beträgt die Differenz EUR 0,00.





# 2

## Was bedeutet der Investitionsbooster für Organisationsmöbel und Sondermöbel?

Was bedeutet der Investitionsbooster für Organisationsmöbel und Sondermöbel?



Organisationsmöbel (z.B. Schreibtische, Bürostühle, Sideboards, Regale, etc.) und Sondermöbel (z.B. Konferenzbereiche, Rückzugsbereiche, Lockerschränke, Küchen, etc.) stellen bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens dar und sind in der Regel nicht fest mit dem Grund und Boden oder dem Gebäude verbunden. Folglich wird der Investitionsbooster für diese Möbel anwendbar sein. Entsprechendes gilt auch in der Regel für Steh-, Tisch- und Abhangleuchten.

**Exkurs:** Sollten die Büromöbel je Möbelstück netto nicht mehr als EUR 800,00 kosten, können diese im Rahmen der sog. GWG-Regelung im Jahr der Anschaffung in voller Höhe steuerliche geltend gemacht werden.

**Ein Wirtschaftsgut gilt als „geringwertig“, wenn:**

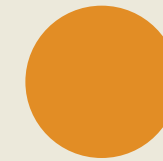
- es abnutzbar ist (es verliert im Laufe der Zeit durch Nutzung an Wert)
- es beweglich ist (nicht fest mit einem Gebäude oder Grundstück verbunden)
- es selbstständig nutzbar ist (es kann eigenständig verwendet werden, ohne auf andere Wirtschaftsgüter angewiesen zu sein)
- es die Netto-Anschaffungs- oder Herstellungskosten von maximal EUR 800,00 nicht überschreitet
- es dem Anlagevermögen zugeordnet ist (also zur dauerhaften betrieblichen Nutzung bestimmt ist).



# 3.

## Was bedeutet der Investitionsbooster für Hardware-Büro- und Medientechnik?

Was bedeutet der Investitionsbooster für Hardware-Büro- und Medientechnik?



Hardware-Büro- und Medientechnik (z.B. Computer, Monitore, Drucker, Scanner, Videokonferenzanlagen, Lautsprecher & Mikrofone, etc.) stellen bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens dar und sind in der Regel nicht fest mit dem Grund und Boden oder dem Gebäude verbunden. Folglich wird der Investitionsbooster für diese Technikgegenstände anwendbar sein.

In Bezug auf die Hardware-Büro- und Medientechnik gilt der Exkurs zur GWG-Regelung entsprechend.

**Exkurs:** Sollte es sich bei der Hardware-Bürotechnik um Computerhardware handeln, kann über die GWG-Regelung hinaus von der sog. Digital-AfA mit einer Restnutzungsdauer von einem Jahr Gebrauch gemacht werden. Unstrittig dürfte sein, dass Computer, Desktop-Computer, Notebook-Computer, Desktop-Thin-Clients, Workstations, Dockingstations, externe Speicher- und Datenverarbeitungsgeräte (Small-Scale-Server), externe Netzteile sowie Peripheriegeräte in den Anwendungsbereich der Digital-AfA fallen.



# 4.

## Was bedeutet der Investitionsbooster für Raum-in-Raum-Systeme, Systemtrennwände und Akustikelemente?

Was bedeutet der Investitionsbooster für Raum-in-Raum-Systeme, Systemtrennwände und Akustikelemente?



Raum-in-Raum-Systeme, Systemtrennwände und Akustikelemente können entweder fest mit dem Gebäude verbunden sein oder nicht. Da diese Frage nicht pauschal und eindeutig beantwortet werden kann, empfehlen wir insoweit eine Einzelfallprüfung durch Ihren steuerlichen Berater. In Einzelfällen wird es um die Frage gehen, ob durch die Baumaßnahme des Mieters ein sog. Scheinbestandteil entsteht. Ein Scheinbestandteil entsteht, wenn durch die Baumaßnahme des Mieters Sachen „zu einem vorübergehenden Zweck“ in das Gebäude eingebaut werden. Eine Einfügung zu einem vorübergehenden Zweck ist anzunehmen, wenn

- die Nutzungsdauer einer Sache länger als die voraussichtliche Mietdauer ist,
- die eingefügten Sachen auch nach ihrem Ausbau nicht nur einen Schrottwert, sondern noch einen beachtlichen Wiederverwendungswert repräsentieren und
- nach den gesamten Umständen, insbesondere nach Art und Zweck der Verbindung damit

gerechnet werden kann, dass die eingebauten Sachen später wieder entfernt werden.

Scheinbestandteile sind bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens.

**Hinweis:** Auch eine Einbauküche ist nach aktueller Verkehrsauffassung nicht (mehr) als wesentlicher Bestandteil des Gebäudes, sondern unter den o.a. Voraussetzungen als Scheinbestandteil anzusehen. Sollte es sich um bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens handeln, die nicht fest mit dem Gebäude verbunden sind, wird der Investitionsbooster ebenfalls anwendbar sein.

Das Ergebnis dieser Prüfung kann auch in die Verhandlung mit dem Vermieter einfließen, inhaltlich, wenn es um die Abstimmung der Miethöhe sowie der Leistungen des Vermieters geht. Auch hier sind die steuerlichen Auswirkungen im Einzelfall zu prüfen.

# 5



## Chancen und Ausblick



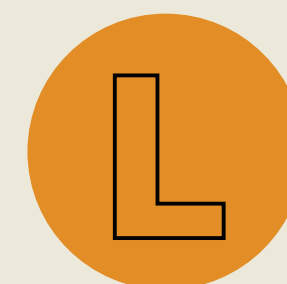
Die im Koalitionsvertrag vorgesehenen steuerlichen und baurechtlichen Maßnahmen schaffen ein Umfeld, das Investitionen in mieterseitige Einbauten und Möbel begünstigen kann.

Baukostenzuschüsse des Vermieters an den Nutzer für Medientechnik, Beleuchtung, Küchen und Systemtrennwände die Abschreibungsmöglichkeiten für Capex orientierte Büronutzer optimiert werden.

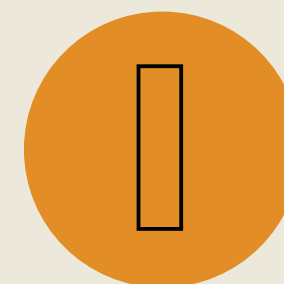
Dies kann für anstehende Investitionen in Möblierung und Medientechnik für einen Booster sorgen. Aber auch im Zuge der Mietvertragsverhandlungen sind weitergehende Gedanken lohnend: So kann eine potentielle steuerrechtliche Gestaltung z.B. die Schnittstelle zwischen mieterseitigen und vermierterseitigen optimieren. Zum Beispiel können über



Steuerliche Beratung



Liquiditätsoptimierung



Investitionsoptimierung



Mietvertragsstrukturierung



# INVESTITIONEN JETZT BOOSTERN



Jan Oelze  
Geschäftsführender Gesellschafter  
pro m<sup>2</sup>



Marc Geisler  
Steuerberater und Partner  
Lieske & Partner

pro m<sup>2</sup>

**LIESKE & PARTNER**  
Steuerberater Partnerschaft mbB