

CHECKLISTE

Restnutzungsdauer nach Sanierung: AfA und Steuerstrategie für Kapitalanleger

Ob Sie eine sanierungsbedürftige Immobilie neu erworben haben oder ein bestehendes Objekt umfassend modernisiert wurde: Die richtige Handhabung der Restnutzungsdauer entscheidet über zehntausende Euro AfA-Potenzial. Diese Checkliste führt Sie in sechs Schritten durch die wichtigsten Weichenstellungen – von der Dokumentation über die Wahl des Sachverständigen bis zur Einreichung beim Finanzamt.

1. AUSGANGSSITUATION KLÄREN

- ☐ Zielsetzung definiert: Steuerliche AfA erhöhen (kurze Restnutzungsdauer) oder Marktwert steigern (lange Restnutzungsdauer)?
- ☐ Zeitpunkt geprüft: Kauf mit anschließender Sanierung, Sanierung im Bestand oder Verkauf nach Sanierung?
- ☐ Gebäudeanteil an den Anschaffungskosten ermittelt (Grundlage für die AfA-Bemessung)
- ☐ Aktuellen AfA-Satz und Restnutzungsdauer laut Steuererklärung geprüft.

2. SANIERUNGSMASSNAHMEN DOKUMENTIEREN

- ☐ Handwerkerrechnungen und Leistungsverzeichnisse gesammelt.
- ☐ Abnahmeprotokolle und Baugenehmigungen archiviert
- ☐ Fotos vor Sanierungsbeginn, während der Ausführung und nach Abschluss angefertigt
- ☐ Datum von Sanierungsbeginn und Fertigstellung schriftlich festgehalten
- ☐ Umfang der Maßnahmen kategorisiert: Bausubstanz, Haustechnik, Oberflächen

3. AUSGANGSZUSTAND VOR DER SANIERUNG DOKUMENTIEREN (QUALITÄTSSTICHTAG)

- ☐ Übergabeprotokoll beim Kauf gesichert
- ☐ Exposé-Fotos und Verkaufsunterlagen des Voreigentümers archiviert
- ☐ Alter Energieausweis vorhanden
- ☐ Vorhandenes Restnutzungsdauer-Gutachten des Voreigentümers geprüft
- ☐ Sonstige Belege zum Zustand vor Sanierungsbeginn zusammengetragen (Gutachten, Bausubstanzberichte, Fachgutachten wie Schimmel- oder Feuchtemessungen)

4. VORHANDENES GUTACHTEN PRÜFEN LASSEN

- ☐ Bewertungsstichtag des vorhandenen Gutachtens geprüft
- ☐ Dokumentierter Zustand mit tatsächlichem Zustand zum Kaufzeitpunkt abgeglichen
- ☐ Qualifikation des ursprünglichen Gutachters geprüft (öffentlich bestellt und vereidigt oder DIN EN ISO/IEC 17024)
- ☐ Nachvollziehbarkeit der Herleitung der Restnutzungsdauer bewertet
- ☐ Bezug zu § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG im Gutachten geprüft
- ☐ Plausibilisierung durch einen Sachverständigen anfragen (preiswerter als eine Neubewertung)

5. NEUES GUTACHTEN BEAUFTRAGEN (FALLS ERFORDERLICH)

- ☐ Öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Gutachter beauftragen
- ☐ Zweckbestimmung des Gutachtens klären: § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG (Steuer) oder Marktwernermittlung (Verkauf)
- ☐ Qualitätsstichtag mit dem Sachverständigen abstimmen: Vor Sanierungsbeginn ansetzen, wenn die kurze Restnutzungsdauer für die AfA gesichert werden soll
- ☐ Alle vorhandenen Dokumente zum Ausgangszustand dem Sachverständigen vorlegen
- ☐ Herleitung nach der Punkt-Raster-Methode gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV vereinbaren

6. EINREICHUNG BEIM FINANZAMT

- ☐ Sanierungsmaßnahmen im Gutachten transparent offengelegt
- ☐ Gutachten der Steuererklärung beigelegt
- ☐ Bezug auf BFH-Urteile IX R 25/19 (28.07.2021) und IX R 14/23 (23.01.2024) im Zweifel im Anschreiben erwähnt
- ☐ Alle Belege zum Ausgangszustand und zur Sanierung griffbereit für Nachfragen des Finanzamts
- ☐ Bei Ablehnung: Einspruchsfrist von einem Monat beachten

EXPERTENTIPP

Der Qualitätsstichtag nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist der wichtigste Hebel für Käufer, die nach dem Erwerb sanieren. Wer den Zustand vor Sanierungsbeginn lückenlos dokumentiert, sichert sich die kurze Restnutzungsdauer für die AfA – auch dann, wenn das Gebäude heute in besserem Zustand ist. Diese Steuervereinfachungsregel wird in der Praxis oft übersehen und kann über die gesamte AfA-Laufzeit einen sechsstelligen Steuervorteil ausmachen.

Sie haben Fragen zur Restnutzungsdauer nach Sanierung oder benötigen ein Gutachten für Ihr Objekt?

Die Sachverständigen von Heid Immobilienbewertung beraten Sie gern.
