

Restnutzungsdauergutachten

Entscheidungsgrundlage für Eigentümer und Hausverwaltungen

Als Hausverwalter tragen Sie täglich große Verantwortung – Sie sind **zentrale Ansprechperson**, **Vermittler** zwischen unterschiedlichen Interessen und **Entscheider bei wirtschaftlich wichtigen Fragen**. Eigentümer verlassen sich dabei auf Ihr Gespür für Substanz, strategisches Handeln und langfristige Werterhaltung.

Ein qualifiziertes Restnutzungsdauergutachten kann hier einen wichtigen Beitrag leisten: Es liefert eine fundierte Grundlage, um den **steuerlichen Rahmen optimal auszuschöpfen** (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG) und gleichzeitig den Blick auf den tatsächlichen Zustand einer Immobilie zu schärfen.

Für Eigentümer bedeutet das: mehr Transparenz, fundierte Entscheidungen und mögliche steuerliche Vorteile. Für Verwalter: ein zusätzliches Instrument, um die **eigene Beratungskompetenz zu unterstreichen** und das **Vertrauen in die Verwaltung zu stärken**.

Katharina Heid M.Sc.

DIN 17024 Zertifizierte
Sachverständige für
die Bewertung von
bebauten & unbebau-
ten Grundstücken



Was das Finanzamt akzeptiert - Qualitätskriterien für steuerwirksame Gutachten

Wer die steuerliche Abschreibungsdauer einer Immobilie verkürzen möchte, braucht dafür einen **fundierte Nachweis**. Das Einkommensteuergesetz erlaubt eine kürzere AfA-Dauer nur, wenn die tatsächliche Restnutzungsdauer durch ein **qualifiziertes Gutachten belegt** wird.

Damit dieser Nachweis auch vom Finanzamt anerkannt wird, muss das Gutachten bestimmte Kriterien erfüllen:

- ✓ Erstellung durch einen öffentlich bestellten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 **zertifizierten Sachverständigen**
- ✓ **Objektbesichtigung** vor Ort

- ✓ **Präzise Dokumentation** des technischen und wirtschaftlichen Zustands
- ✓ **Nachvollziehbare Begründung** für die verkürzte Nutzungsdauer

Diese **Qualitätsanforderungen** sind kein bürokratisches Detail, sondern der Schlüssel dafür, dass Eigentümer die steuerlichen Vorteile tatsächlich nutzen können. Für Hausverwaltungen bedeutet das: Sie können Eigentümern nicht nur einen **wertvollen Hinweis** geben, sondern zugleich sicherstellen, dass der **Nachweis fachlich belastbar ist** – und später nicht vom Finanzamt abgelehnt wird.

Steuerliche Vorteile für Eigentümer – ein Beispiel aus der Praxis

Eigenschaften der Immobilie:



Mehrfamilienhaus mit 8 Einheiten



Baujahr: 1972



Steuersatz: 42 %



Gebäudewert (inkl. Nebenkosten): 5.000.000 €

	✗ ohne Gutachten	✓ mit Gutachten	Differenz
Nutzungsdauer	50 Jahre	19 Jahre	31 Jahre
Jährliche Abschreibung in %	2,00 %	5,26 %	3,26 %
Jährliche Abschreibung in €	100.000 €	263.000 €	163.000 €
Jährliche Steuerersparnis	42.000 €	110.460 €	68.460 €

Jährlicher Netto-Steuervorteil durch das Gutachten: 68.460 €

Gesamter Steuvorteil über 19 Jahre: 1.300.740 €

Prüfen Sie selbst: Wann ein Restnutzungsdauergutachten echten Mehrwert bringt

Sie kennen Ihre Objekte am besten. In vielen Fällen lässt sich bereits auf Basis weniger Merkmale einschätzen, ob ein Restnutzungsdauergutachten **potenziell steuerlich vorteilhaft sein kann**.

Nachfolgend finden Sie eine praxisnahe Übersicht **relevanter Prüfkriterien**, die Ihnen bei der **Erstein-schätzung** helfen – fundiert und nachvollziehbar:



Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Rückläufige Nachfrage oder veränderte Nutzungsperspektiven

Ein nachlassendes Mietniveau oder strukturelle Veränderungen im Umfeld können die wirtschaftliche Lebensdauer eines Objekts erheblich verkürzen.

Geplante Umnutzung oder grundlegende Sanierung

Wenn eine Immobilie ohnehin in Teilen entkernt, umgebaut oder neu ausgerichtet werden soll, ist ein realistisches Bild der Restnutzungsdauer entscheidend.



Rechtliche Anforderungen

Neue gesetzliche oder normative Vorgaben

Bspw. strengere Energieeinsparverordnungen oder Brandschutzauflagen können Sanierungen erforderlich machen, die wirtschaftlich schwer tragbar sind.

Nachrüstpflichten mit erheblichen Kostenfolgen

Wenn sich gesetzliche Anforderungen nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erfüllen lassen, reduziert sich die tatsächliche Nutzungsdauer erheblich.



Steuerlicher Blickwinkel

Erwerbszeitpunkt / bisheriger Abschreibungszeitraum

Je länger eine Immobilie bereits abgeschrieben wird, desto eher lohnt sich die Prüfung: Ein verkürzter Restnutzungszeitraum kann eine beschleunigte Abschreibung und damit deutliche Steuerersparnisse ermöglichen.



Technischer Zustand

Baujahr vor 1995

Ältere Gebäude weisen häufig kürzere tatsächliche Restnutzungsdauern auf, insbesondere wenn keine umfassenden Sanierungen vorgenommen wurden.

Erheblicher Instandhaltungsrückstau

Sichtbare Schäden an Dach, Fassade, Fenstern oder Leitungen können ein Indiz für eine stark verkürzte wirtschaftliche Nutzbarkeit sein.

Uneinheitlicher Modernisierungsstand

Teilsanierte oder nur punktuell modernisierte Gebäude erschweren die Bewertung nach Standardparametern – hier lohnt sich der individuelle Blick.

Warum Hausverwaltungen mit Heid zusammenarbeiten

Als **langjähriger Partner** von Hausverwaltungen, Steuerberatern und Eigentümern kombinieren wir **tiefgreifende Sachkenntnis** mit einem **bundesweit flächendeckenden Gutachternetzwerk**. Dabei legen wir besonderen Wert auf **Qualität, Schnelligkeit und Transparenz** – von der ersten Anfrage bis zum fertigen, anerkannten Gutachten.



Vielfach zertifizierte Gutachter

Unsere Sachverständigen sind öffentlich bestellt oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditiert. Sie verfügen über jahrzehntelange Praxiserfahrung in der Bewertung komplexer Wohn- und Gewerbeimmobilien – auch bei großen Verwaltungsbeständen.



Transparente Festpreise ohne versteckte Kosten

Unsere Angebote beruhen auf verbindlichen Festpreisen – ohne versteckte Zusatzkosten, auch bei komplexeren Sachverhalten. Das schafft Kostensicherheit für Sie und die Eigentümer.



Anerkannt bei Finanzämtern

Unsere Restnutzungsdauergutachten werden bundesweit von Finanzämtern anerkannt – als fundierter Nachweis zur Verkürzung der Abschreibungsdauer.



Kurzfristige Termine und schnelle Gutachtenerstellung

Wir wissen, dass es im Verwaltungsalltag oft auf Geschwindigkeit ankommt. Deshalb können auch kurzfristige Besichtigungstermine realisiert werden. Das Gutachten liefern wir innerhalb von 3–4 Wochen nach dem Ortstermin. Auf Wunsch auch per Express – in nur 1–2 Wochen.



Deutschlandweit verfügbar – mit regionaler Marktkenntnis

Mit über 180 Immobiliengutachtern im gesamten Bundesgebiet sind wir überall dort einsatzbereit, wo Sie uns brauchen. Für jeden Auftrag wählen wir gezielt den Experten mit der besten Marktkenntnis vor Ort – für belastbare Werte auf Basis regionaler Besonderheiten.



Nächster Schritt: Unverbindliches Beratungsgespräch

Ob **kurzfristige Unterstützung** oder **langfristige Partnerschaft** – wir entwickeln gemeinsam mit Ihnen eine **maßgeschneiderte Lösung**, die genau zu Ihren Anforderungen passt.



+49 6227 6989772

✉ kontakt@heid-immobilienbewertung.de
🌐 www.heid-immobilienbewertung.de