

Restnutzungsdauergutachten für Vermieter

Abschreibung optimieren &
Steuerlast nachhaltig senken



Ein Restnutzungsdauergutachten kann die **steuerliche Belastung** bei vermieteten Immobilien **deutlich senken**. In diesem Whitepaper erfahren Sie, wie Sie mit einem qualifizierten Gutachten Ihre Steuerlast optimieren, welche Nachweismethoden das Finanzamt anerkennt und wann sich der Aufwand wirklich lohnt – praxisnah, kompakt und verständlich aufbereitet.

Restnutzungsdauergutachten: Der Schlüssel zur Steuerersparnis

Viele private Vermieter zahlen zu viel Steuern – ohne es zu wissen. Der Grund: Sie setzen bei der steuerlichen Abschreibung ihrer vermieteten Immobilie pauschal 50 Jahre an – so, wie es das Gesetz standardmäßig vorsieht. Was viele nicht wissen: Diese **gesetzliche Abschreibungsdauer ist nur ein Durchschnittswert**. Gerade bei älteren Gebäuden kann die **tatsächliche Nutzungsdauer deutlich geringer** sein – und das kann **bares Geld** bedeuten.

Wenn Sie die tatsächliche Restnutzungsdauer Ihrer Immobilie durch ein qualifiziertes Gutachten belegen, können Sie die **Abschreibung (AfA) beschleunigen** – und so Jahr für Jahr **Steuern sparen**. Möglich macht das § 7 Abs. 4 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes. Dort steht: Ist die **tatsächliche Nutzungsdauer kürzer**, darf auch eine **kürzere Abschreibungszeit** angesetzt werden.

Ein sogenanntes **Restnutzungsdauergutachten** liefert den dafür nötigen Nachweis. Es bewertet, wie lange ein Gebäude aus technischer und wirtschaftlicher Sicht noch sinnvoll genutzt werden kann. Gerade bei Gebäuden mit Baujahr vor 1990 liegt diese Dauer oft weit unter 50 Jahren – was zu einer **deutlich höheren jährlichen Abschreibung** führt.

Mit dem richtigen Gutachten sichern Sie sich also einen nachhaltigen steuerlichen Vorteil. Die Kosten für ein solches Gutachten stehen in keinem Verhältnis zur möglichen Ersparnis: Bereits bei Gutachtenkosten von rund 2.000 € kann sich der Aufwand häufig innerhalb eines Jahres amortisieren.



Sie sind Vermieter einer älteren Immobilie?

Dann lohnt sich der prüfende Blick auf die Restnutzungsdauer in jedem Fall. Denn die **Kosten für das Gutachten sind einmalig** – die **Steuerersparnis kann über Jahrzehnte wirken**.

Rechtlicher Rahmen und Nachweismethoden

Wenn Sie die Abschreibungsdauer Ihrer vermieteten Immobilie verkürzen möchten, brauchen Sie dafür einen stichhaltigen Nachweis. Das Einkommensteuergesetz (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG) erlaubt eine kürzere Abschreibung – **aber nur, wenn Sie die tatsächliche Restnutzungsdauer fundiert belegen können.**

Genau dafür ist ein Restnutzungsdauergutachten notwendig.

Das Bundesfinanzministerium hat in einem Schreiben aus dem Jahr 2021 klargestellt, wie dieser Nachweis auszusehen hat. Die Finanzämter akzeptieren ausschließlich **Gutachten von qualifizierten Sachverständigen** – und das bedeutet konkret:

Das Gutachten muss von einem **öffentlicht bestellten** oder nach **DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen** erstellt worden sein.

Nur dann gilt es als fachlich belastbar und wird von der Finanzverwaltung anerkannt. Selbst erstellte Schätzungen, Internet-Rechner oder nicht zertifizierte Gutachter haben keine Chance – solche Nachweise werden vom Finanzamt regelmäßig abgelehnt.

Ein anerkanntes Nutzungsdauergutachten muss:

auf einer **Besichtigung der Immobilie** basieren,
den **technischen Zustand und Erhaltungszustand** genau dokumentieren,
eine **sachlich nachvollziehbare Begründung** für die verkürzte Nutzungsdauer liefern.

Kurz gesagt:

Nur ein Gutachten von einem zertifizierten Experten hat steuerliche Wirkung. Bei **Heid Immobilienbewertung** garantieren wir Ihnen genau das: Unsere Gutachter sind entweder **öffentlicht bestellt** oder nach **DIN EN ISO/IEC 17024 zertifiziert** – und erfüllen damit alle Anforderungen des Finanzamts.

Steuerliche Vorteile für Eigentümer – ein Beispiel aus der Praxis

Eigenschaften der Immobilie:



Mehrfamilienhaus mit 10 Einheiten



Baujahr: 1972



Steuersatz: 42 %



Gebäudewert (inkl. Nebenkosten): 540.000 €

	✗ ohne Gutachten	✓ mit Gutachten	Differenz
Nutzungsdauer	50 Jahre	19 Jahre	31 Jahre
Jährliche Abschreibung in %	2,00 %	5,26 %	3,26 %
Jährliche Abschreibung in €	10.800 €	28.404 €	17.604 €
Jährliche Steuerersparnis	4.536 €	11.930 €	7.394 €

Szenario: Durch das Gutachten wird die gesetzliche Abschreibungsdauer (50 Jahre) **auf 31 Jahre reduziert** – weil das Gebäude bereits in die Jahre gekommen ist und eine begrenzte wirtschaftliche Nutzbarkeit aufweist.

Jährlicher Netto-Steuervorteil durch das Gutachten: **7.394 €**

Gesamter Steuervorteil über 19 Jahre: **140.486 €**

So ist ein Restnutzungsdauergutachten aufgebaut

Ein Restnutzungsdauergutachten ist kein Standarddokument – es handelt sich um eine fundierte Bewertung, die speziell **auf Ihre Immobilie zugeschnitten** ist. Ziel ist es, die **tatsächliche wirtschaftliche Nutzungsdauer** des Gebäudes sachlich und nachvollziehbar zu belegen.

Allgemeine Objektbeschreibung

Adresse, Baujahr, Nutzung, Bauweise, Modernisierungen und Instandhaltungen

Technische Bestandsaufnahme

Zustand der tragenden Konstruktion, Dach, Fassade, Fenster, Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro) etc.

Beurteilung des Erhaltungszustands

Welche Bauteile sind in welchem Zustand? Wo besteht Instandhaltungsbedarf?

Bewertung der Bausubstanz

Einschätzung von Abnutzung, Alterung und Modernisierungsgrad

Herleitung der Restnutzungsdauer

Auf Basis aller gesammelten Daten wird die verkürzte Restnutzungsdauer sachlich begründet und dokumentiert

Warum es auch als „Bausubstanzgutachten“ bezeichnet wird

Zwar wird das Restnutzungsdauergutachten im Sprachgebrauch manchmal als „**Bausubstanzgutachten**“ bezeichnet – fachlich greift das aber zu kurz. Denn es geht nicht nur um die Bauqualität, sondern vor allem um die **wirtschaftliche Nutzbarkeit des Gebäudes**.

Nur wenn der **Erhaltungszustand, der Modernisierungsstand** und die Nutzungsmöglichkeiten gemeinsam betrachtet werden, kann die Restnutzungsdauer korrekt abgeleitet werden.



Urteile & Anerkennung durch Finanzämter

Viele Vermieter fragen sich: **Wird ein Restnutzungsdauergutachten vom Finanzamt wirklich akzeptiert?**

Die klare Antwort: **Ja – wenn es fachlich korrekt erstellt ist und den gesetzlichen Anforderungen entspricht.**

Das Einkommensteuergesetz sieht ausdrücklich vor, dass eine kürzere Abschreibung möglich ist, **wenn die tatsächliche Restnutzungsdauer nachgewiesen werden kann (§7 Abs.4 Satz2 EStG).**

Dass dieser Nachweis in Form eines Gutachtens erfolgen darf, bestätigen **mehrere offizielle Stellen und Gerichtsurteile:**



BFH-Urteil: Der Bundesfinanzhof hat die Anerkennung von Restnutzungsdauergutachten mehrfach als steuerlich relevanten Nachweis bestätigt.



FG Köln und FG Münster: Auch diese Finanzgerichte haben die Wirksamkeit und Anerkennung der Gutachten bekräftigt.



BMF-Stellungnahme: In seiner neuesten Stellungnahme stellt das Bundesfinanzministerium klar, dass ein qualifiziertes Gutachten von einem anerkannten Sachverständigen für steuerliche Zwecke akzeptiert wird.

Checkliste: Was braucht der Gutachter?

Damit ein Restnutzungsdauergutachten den Anforderungen des Finanzamts entspricht, braucht der Sachverständige **bestimmte Informationen und Unterlagen**. Diese dienen dazu, den Zustand der Immobilie fachlich korrekt einzuordnen und die Restnutzungsdauer fundiert abzuleiten.

Wichtige Dokumente im Überblick:

- ✓ Baubeschreibung (falls vorhanden)
- ✓ Baugenehmigung
- ✓ Aufstellung über wesentliche Schäden, Sanierungen und Modernisierungen der letzten 20 Jahre
- ✓ Flächen- und Raumberechnungen (Bruttogrundfläche, Wohn-/Nutzflächen, ggf. Kubaturberechnung)
- ✓ Energieausweis
- ✓ Bauzeichnungen, Grundrisse, Schnitte, Ansichten



Sie haben nicht alle Unterlagen zur Hand? Kein Problem.

Unsere Sachverständigen unterstützen Sie, mit der **entsprechenden Vollmacht**, auf Wunsch bei der Beschaffung – zum Beispiel bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde oder dem Katasteramt. So reduzieren wir Ihren Aufwand auf ein Minimum.



Darum lohnt sich ein Restnutzungsdauer-gutachten für Sie



Deutlich höhere Steuerersparnis

Durch die **Verkürzung der Abschreibungsdauer** setzen Sie jährlich mehr ab – und **senken** damit spürbar Ihre **Steuerlast**. Je älter die Immobilie, desto größer meist das Potenzial.



Einmalige Investition

Sie zahlen nur einmal – **profitieren** aber **über viele Jahre** von einer höheren Abschreibung. Die Kosten für das Gutachten haben sich oft schon nach kurzer Zeit durch die **Steuerersparnis amortisiert**.



Zusätzlicher Vorteil

Die Kosten für das Gutachten selbst können **steuerlich als Werbungskosten geltend gemacht werden** – ein Aspekt, den viele Vermieter bislang nicht berücksichtigen.

In 3 Schritten zu Ihrem Restnutzungsdauergutachten

1 Kostenlose Ersteinschätzung

Wir **prüfen unverbindlich**, ob sich eine Neubewertung Ihrer Immobilie für Sie lohnt – **kostenlos und ohne Risiko**. Sie erhalten eine erste Einschätzung zum steuerlichen Potenzial.

2 Gutachten beauftragen

Wenn Sie sich entscheiden, erstellen wir Ihnen ein verbindliches Angebot mit **Festpreis – ohne versteckte Zusatzkosten**. Nach der Vor-Ort-Besichtigung liefern wir das Gutachten innerhalb von 3 Wochen. Auf Wunsch auch schneller: mit **Express-Erstellung** in 1–2 Wochen.

3 Gutachten erhalten und Steuern sparen

Unsere **zertifizierten Sachverständigen** erstellen das Gutachten nach den Anforderungen des Finanzamts. Jedes Gutachten durchläuft eine zusätzliche Prüfung im **Vier-Augen-Prinzip** – für maximale Sicherheit und steuerliche Anerkennung.



Jetzt kostenlose Erstberatung sichern!



Bei uns haben Sie die Möglichkeit, sich innerhalb eines kostenlosen Erstgesprächs unverbindlich beraten zu lassen. Wir ermitteln gemeinsam mit Ihnen, welches die sinnvollsten Maßnahmen für Ihr individuelles Anliegen sind.



0800 - 9090 282

Heid Immobilien GmbH

Hauptstr. 21

69190 Walldorf

kontakt@heid-immobilienbewertung.de

www.heid-immobilienbewertung.de

 **HEID**
Immobilienbewertung

The logo for HEID Immobilienbewertung features a stylized blue building icon with an orange swoosh to its right, followed by the word 'HEID' in a bold, dark blue sans-serif font, with 'Immobilienbewertung' in a smaller, orange sans-serif font below it.