

# Restnutzungsdauergutachten für Dubai-Immobilien

**Ihr Weg zur schnelleren Abschreibung  
in Deutschland**



Wer in Dubai eine vermietete Immobilie besitzt und in Deutschland steuerpflichtig ist, kann mit einem Restnutzungsdauergutachten spürbar Steuern sparen. Dieses Whitepaper erklärt, wie die verkürzte Abschreibung funktioniert, wann sich ein Gutachten lohnt und warum gerade bei Auslandsimmobilien eine realistische Einschätzung der Nutzungsdauer entscheidend ist – rechtssicher, fundiert und in der Praxis erprobt.

# Restnutzungsdauergutachten: Der Schlüssel zur Steuerersparnis

Immer mehr Deutsche investieren in Immobilien in Dubai – sei es zur Kapitalanlage, zur gelegentlichen Eigennutzung oder als langfristige Vermietung. Was viele dabei übersehen: Auch eine Immobilie im Ausland kann erhebliche Auswirkungen auf die deutsche Steuererklärung haben – insbesondere dann, wenn sie vermietet ist und **Mieteinnahmen in Deutschland versteuert werden müssen**.

Ein entscheidender Faktor dabei ist die sogenannte **Abschreibung für Abnutzung (AfA)**. Sie reduziert die Steuerlast, indem der Gebäudewert über eine standardisierte Nutzungsdauer von meist 50 Jahren verteilt wird. Doch diese pauschale Annahme passt in vielen Fällen nicht zur Realität, insbesondere nicht im schnelllebrigen Immobilienmarkt Dubais.

Extreme Witterungseinflüsse, hohe Nutzungsdauerintensität, variable Bauqualität und schnell veraltende Ausstattung führen dazu, dass Immobilien in Dubai oft **eine deutlich kürzere tatsächliche Restnutzungsdauer** haben als vergleichbare Objekte in Deutschland.

**Die Lösung: Eine steuerlich fundierte Neubewertung durch ein Restnutzungsdauergutachten**

Ein **Restnutzungsdauergutachten** weist genau diese verkürzte Nutzungsdauer nach und ermöglicht Ihnen so eine schnellere Abschreibung des Gebäudes in Ihrer Steuererklärung. Das reduziert Ihre Steuerlast teilweise erheblich.



## Wichtig: Voraussetzung für die steuerliche Anerkennung

Voraussetzung ist, dass **Sie in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind** zum Beispiel durch einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt **und Ihre Immobilie in Dubai vermietet ist**, also in Deutschland zu steuerpflichtigen Einkünften führt.

## Unser Ansatz bei Heid

Heid Immobilienbewertung bietet Ihnen genau das: Ein **anerkanntes, fundiertes Gutachten** durch zertifizierte Sachverständige, die **aus Deutschland nach Dubai reisen**, Ihre Immobilie **persönlich begutachten** und eine **realistische, nachvollziehbare Restnutzungsdauer** ermitteln – in deutscher Sprache, nach deutschem Standard, für deutsche Finanzämter.



# Typische Anlässe für ein Restnutzungsdauergutachten

Ein Restnutzungsdauergutachten ist keine pauschale Empfehlung, sondern eine gezielte Möglichkeit, Ihre steuerliche Belastung zu senken – wenn die Umstände passen. Gerade bei vermieteten Immobilien in Dubai ist die tatsächliche Nutzungsdauer oft deutlich kürzer als die vom deutschen Gesetzgeber angesetzten 50 Jahre.

Diese Anlässe machen ein Gutachten besonders sinnvoll:

- ✓ Ihre Immobilie wird **vermietet** und erzeugt steuerpflichtige Einkünfte in Deutschland
- ✓ Die **Ausstattung ist veraltet**, technische Anlagen sind überholungsbedürftig
- ✓ Die **Bausubstanz zeigt erste Mängel** oder der Wartungsrückstand ist sichtbar
- ✓ Die Immobilie stammt aus einem **schnell errichteten oder schwankend ausgeführten Bauprojekt**
- ✓ Es stehen **größere Modernisierungen oder ein Verkauf** bevor
- ✓ Die Immobilie ist **nur noch eingeschränkt vermietbar** oder wirtschaftlich minderwertig nutzbar
- ✓ Sie möchten die Abschreibung **beschleunigen**, um Steuern zu sparen und frühzeitig Rücklagen zu bilden

## Beispielrechnung – So viel können Sie durch ein Gutachten sparen

Eigenschaften der Immobilie:



Mehrfamilienhaus  
mit 10 Einheiten



Baujahr: 1972



Steuersatz: 42 %



Gebäudewert (inkl. Nebenkosten): 540.000 €

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

**Szenario:** Durch das Gutachten wird die gesetzliche Abschreibungsdauer (50 Jahre) **auf 31 Jahre reduziert** – da das Gebäude bereits ein fortgeschrittenes Alter aufweist und nur noch eingeschränkt wirtschaftlich nutzbar ist.

### Jährlicher Netto-Steuvorteil

durch das Gutachten: **7.394 €**

### Gesamter Steuvorteil

über 19 Jahre: **140.486 €**

# Ihre Herausforderungen – unsere Lösungen

Wenn es professionell erstellt wird, hilft Ihnen ein Restnutzungsdauergutachten, jährlich **bares Geld zu sparen, steuerliche Risiken zu minimieren** und Ihre Immobilie realistisch einzuordnen. 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**.

**Trotzdem zögern viele Eigentümer zunächst** – sei es aus Unsicherheit, fehlendem Wissen oder falschen Annahmen zur steuerlichen Anerkennung. Besonders bei Auslandsimmobilien wie in Dubai wirken Gutachten komplex oder schwer umsetzbar. In der Praxis begegnen uns immer wieder die gleichen **Hürden** – und genau dafür haben wir **konkrete Lösungen** entwickelt.

## Keine qualifizierten Experten vor Ort

In Dubai gibt es kaum Sachverständige, die nach deutschen Bewertungsmaßstäben arbeiten oder steuerlich belastbare Gutachten liefern.

## Keine steuerliche Anerkennung durch das Finanzamt

Online-Rechner, lokale Schätzgutachten oder simple Marktwertbewertungen werden vom deutschen Finanzamt nicht akzeptiert.

## Unsicherheit über Nachweismethoden und Unterlagen

Viele Eigentümer wissen nicht, welche Dokumente erforderlich sind, wie das Verfahren abläuft oder wie das Finanzamt reagiert.

## Dubai-spezifische Bauweise und Witterung

Immobilien in Dubai sind anderen Belastungen ausgesetzt als in Deutschland – das verkürzt die Lebensdauer.

### Unsere Lösung

Unsere zertifizierten Gutachter reisen persönlich aus Deutschland an, besichtigen Ihre Immobilie und wenden ausschließlich deutsche Standards an – angepasst an die örtlichen Gegebenheiten.

### Unsere Lösung

Unsere Gutachter sind nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifiziert oder öffentlich bestellt und vereidigt – und erfüllen damit alle Anforderungen der Finanzverwaltung.

### Unsere Lösung

Wir betreuen Sie durchgehend – vom Erstkontakt über die Besichtigung bis zur Nachbetreuung. Wir unterstützen Sie auch bei der Zusammenstellung der nötigen Unterlagen.

### Unsere Lösung

Unsere Gutachter kennen die typischen Baumängel und klimatischen Herausforderungen vor Ort – und beziehen diese sachgerecht in die Bewertung mit ein.

# 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.

## Unsere Gutachter – zertifiziert, erfahren, unabhängig

Ein Restnutzungsdauergutachten ist nur dann steuerlich wirksam, wenn es von einem **qualifizierten Sachverständigen** erstellt wird. Deshalb setzen wir bei **Heid Immobilienbewertung** auf **höchste fachliche Standards**.

### ➞ **Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024**

Unsere Sachverständigen sind entweder **öffentlich bestellt und vereidigt** oder nach **DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditiert** – ein Muss für die Anerkennung durch deutsche Finanzämter. Viele von ihnen sind zusätzlich öffentlich bestellt und vereidigt.

### ➞ **Langjährige Praxiserfahrung**

Unsere Experten begutachten **jährlich hunderte Immobilien** in Deutschland und im **Ausland**. Sie kennen die Anforderungen der Finanzverwaltung – ebenso wie die **Besonderheiten des Immobilienmarkts in Dubai**.

### ➞ **Unabhängigkeit garantiert**

Wir arbeiten ausschließlich im Auftrag unserer Kunden – nicht für Makler, Entwickler oder Bauträger. Das bedeutet: **Keine Verkaufsprovisionen. Kein wirtschaftliches Eigeninteresse. Kein Einfluss Dritter.**

### ➞ **Vor-Ort-Präsenz in Dubai**

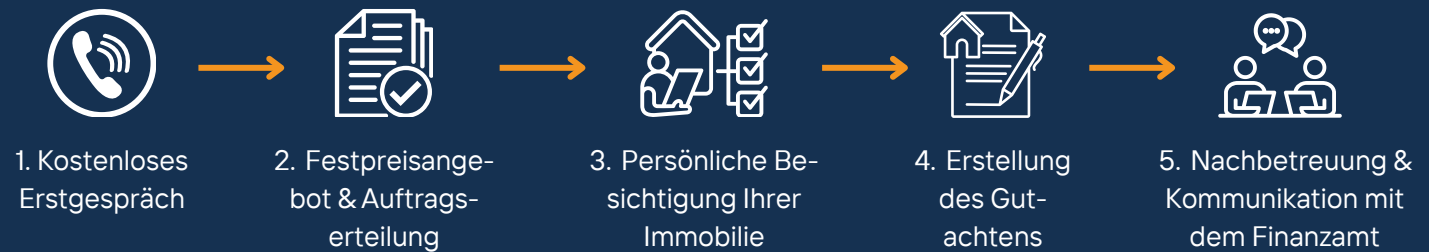
Unsere Gutachter reisen persönlich nach Dubai, um Ihre Immobilie zu besichtigen. Keine Fernbewertungen, keine Fotos per WhatsApp – sondern fundierte Einschätzungen auf Basis echter Begutachtung.

### ➞ **Vier-Augen-Prinzip und Nachbetreuung**

Jedes Gutachten wird intern nochmals geprüft, bevor es an Sie geht. Bei Rückfragen vom Finanzamt stehen wir an Ihrer Seite – kostenlos und unkompliziert.

# So läuft das Gutachten ab – Schritt für Schritt

Ein Gutachten über die Restnutzungsdauer ist kein Massenprodukt, sondern eine individuelle technische und wirtschaftliche Analyse Ihrer Immobilie. Damit Sie genau wissen, was Sie erwartet, zeigen wir Ihnen hier den typischen Ablauf:



## 1. Kostenloses Erstgespräch

- Sie nehmen Kontakt mit uns auf – per Telefon oder Onlineformular.
- **Wir klären:** Wo befindet sich Ihre Immobilie? Wie ist der aktuelle Zustand? Gibt es Besonderheiten (z. B. Leerstand, Instandhaltungsstau)?
- Sie erhalten eine unverbindliche Ersteinschätzung, ob sich ein Gutachten steuerlich lohnt.

## 2. Festpreisangebot & Auftragserteilung

- Sie bekommen ein verbindliches Festpreisangebot – ohne versteckte Zusatzkosten.
- Nach Beauftragung koordinieren wir den Vor-Ort-Termin in Dubai individuell mit Ihnen.

## 3. Persönliche Besichtigung Ihrer Immobilie in Dubai

- Ein zertifizierter Gutachter aus Deutschland reist nach Dubai und nimmt die Immobilie in Augenschein.
- **Er dokumentiert:** Bautechnischer Zustand, Ausstattung und Bauweise, Reparatur- oder Modernisierungsbedarf, Nutzungsperspektiven und Instandhaltungsrückstand
- Bei Bedarf ziehen wir weitere technische Daten oder Vergleichsobjekte hinzu.

## 4. Erstellung des Gutachtens

- Nach der Besichtigung wird das Gutachten in Deutschland erstellt, klar strukturiert und verständlich formuliert.
- **Enthalten sind u. a.:** Objektbeschreibung, Technischer und wirtschaftlicher Ist-Zustand, Herleitung und Begründung der verkürzten Restnutzungsdauer, Argumentation gemäß den Vorgaben des Bundesfinanzministeriums, Fotodokumentation
- Auf Wunsch erhalten Sie das Gutachten zusätzlich auf Englisch.

## 5. Nachbetreuung & Kommunikation mit dem Finanzamt

- Wir lassen Sie nach der Übergabe nicht allein.
- Wenn Rückfragen vom Finanzamt oder vom Steuerberater kommen, stehen wir Ihnen kostenfrei zur Seite.
- So stellen wir sicher, dass die Anerkennung reibungslos funktioniert – und Ihre Steuerersparnis realisiert wird.

**Ihr Vorteil:** Sie erhalten ein **vollständig anerkanntes** Restnutzungsdauergutachten, ohne selbst vor Ort sein zu müssen, ohne Aufwand bei der Abwicklung – und mit einem festen Ansprechpartner, der sich kümmert.



# Lassen Sie uns sprechen!



Ob Sie bereits über eine verkürzte Abschreibung nachdenken oder zunächst klären möchten, ob sich ein Gutachten für Ihre Immobilie in Dubai lohnt – der erste Schritt ist ganz einfach: **ein unverbindliches, kostenloses Erstgespräch** mit einem unserer zertifizierten Sachverständigen. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu unterstützen.



**+49 6227 69 89 772**

**Heid Immobilien GmbH**

Hauptstr. 21

69190 Walldorf

[kontakt@heid-immobilienbewertung.de](mailto:kontakt@heid-immobilienbewertung.de)

[www.heid-immobilienbewertung.de](http://www.heid-immobilienbewertung.de)

