



Restnutzungsdauergutachten: Wann kann sich eine höhere AfA lohnen?

Wie Vermieter den Mechanismus hinter der Abschreibung verstehen und einschätzen, ob sich eine Prüfung für die eigene Immobilie lohnt

Kostenloser Ratgeber für Immobilieneigentümer

www.nova-immobilienbewertung.de



Einleitung

Viele Vermieter setzen bei ihrer vermieteten Bestandsimmobilie über Jahre hinweg denselben Abschreibungssatz an, ohne sich je zu fragen, ob dieser Satz zur tatsächlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes passt. Dabei kann ein methodisch fundiertes Restnutzungsdauergutachten unter bestimmten Voraussetzungen dazu führen, dass sich die jährliche Abschreibung (AfA) erhöht — mit spürbarer Wirkung auf die Steuerlast.

Welches Problem behandelt dieser Ratgeber?

Er erklärt, was eine Restnutzungsdauer überhaupt ist, wie sie sich von der gesetzlich typisierten Abschreibung unterscheidet und unter welchen Bedingungen ein Gutachten die Grundlage für eine höhere AfA liefern kann.

Warum ist das Thema wichtig?

Die Abschreibung ist für vermietete Immobilien ein wiederkehrender, mehrjähriger Kostenfaktor in der Steuererklärung. Schon eine moderate Anpassung des angesetzten Zeitraums kann sich über mehrere Jahre summieren — wird aber nur wirksam, wenn sie fundiert nachgewiesen und vom Finanzamt anerkannt wird.

Für wen ist dieser Ratgeber gedacht?

Für Vermieter und Kapitalanleger mit vermieteten Bestandsimmobilien, die verstehen möchten, ob sich eine nähere Prüfung ihrer individuellen Situation überhaupt lohnt — bevor sie ein Gutachten in Auftrag geben.

Welchen konkreten Nutzen erhalten Sie?

Nach der Lektüre kennen Sie den grundsätzlichen Mechanismus, können das grobe Sparpotenzial an einem vereinfachten Beispiel nachvollziehen und wissen, welche Immobilientypen und Situationen eine Prüfung eher lohnend erscheinen lassen.

Dieser Ratgeber erklärt den Mechanismus und ordnet ein, ob sich eine Prüfung lohnen könnte. Er ersetzt weder ein Gutachten noch eine individuelle steuerliche Beratung. Wenn Sie Unterlagen für ein Gutachten zusammenstellen möchten, nutzen Sie ergänzend unseren separaten Vorbereitungs-Ratgeber (siehe Abschlussseite).

Inhaltsverzeichnis

- 1 Restnutzungsdauer einfach erklärt
- 2 Die gesetzliche AfA im Überblick
- 3 Tatsächliche (kürzere) Nutzungsdauer als Nachweisoption
- 4 Auswirkung auf die Abschreibung — ein vereinfachtes Modellbeispiel
- 5 Für welche Immobilien sich die Prüfung eher lohnt
- 6 Welche Unterlagen ein Gutachten grundsätzlich voraussetzt
- 7 Rolle des Finanzamts
- 8 Grenzen und Risiken

Zusammenfassung · Checkliste · Hinweise · Kontakt

1. Restnutzungsdauer einfach erklärt

Die **Gesamtnutzungsdauer** eines Gebäudes beschreibt, wie lange ein Gebäude ab seiner Fertigstellung wirtschaftlich nutzbar ist. Die **Restnutzungsdauer** ist der Teil dieser Zeitspanne, der ab einem bestimmten Stichtag — etwa dem Kauf oder dem heutigen Tag — voraussichtlich noch verbleibt. Beide Größen hängen eng zusammen, sind aber nicht identisch: Ein älteres Gebäude kann durch Modernisierungen eine längere Restnutzungsdauer haben als ein gleich altes, unsaniertes Gebäude.

Ein einfaches Alltagsbeispiel macht den Unterschied deutlich: Zwei Fahrzeuge werden im selben Jahr zugelassen und haben damit dieselbe "Gesamtnutzungsdauer als Erwartungswert". Wird das eine Fahrzeug regelmäßig gewartet und schonend gefahren, während das andere vernachlässigt wird, unterscheidet sich die tatsächlich verbleibende Nutzungsdauer beider Fahrzeuge nach zehn Jahren erheblich — obwohl beide gleich alt sind. Bei Gebäuden ist es ähnlich: Bauzustand, Modernisierungsgrad und Instandhaltung beeinflussen, wie viel wirtschaftliche Nutzungsdauer tatsächlich noch verbleibt.

Merkkasten: Die Restnutzungsdauer ist keine feste, allgemeingültige Zahl, sondern das Ergebnis einer individuellen Einschätzung des konkreten Gebäudezustands zu einem bestimmten Stichtag.

2. Die gesetzliche AfA im Überblick

Für die steuerliche Abschreibung (Absetzung für Abnutzung, AfA) von vermieteten Bestandsgebäuden sieht der Gesetzgeber einen typisierten, linearen Abschreibungssatz vor, der unabhängig von der tatsächlichen Bausubstanz des Einzelobjekts angesetzt wird. Für Neubauten gelten teilweise abweichende Regelungen. Der genaue Satz hängt vom Baujahr, dem Anschaffungs- bzw. Fertigstellungszeitpunkt und weiteren Rahmenbedingungen ab und sollte im Einzelfall stets mit dem Steuerberater geprüft werden — dieser Ratgeber nennt daher bewusst keine festen Prozentsätze.

Wichtig ist das Grundprinzip: Der gesetzlich typisierte Satz unterstellt eine **pauschale** Nutzungsdauer, die für die meiste Bestandsbebauung als Regelfall gilt. Diese Pauschale ist bewusst vereinfachend — sie berücksichtigt weder besonders guten noch besonders schlechten Bauzustand des Einzelobjekts.

Der typisierte AfA-Satz ist eine gesetzliche Vereinfachung. Er kann für ein konkretes Gebäude sowohl zu niedrig als auch zu hoch angesetzt sein, je nachdem, wie sich der tatsächliche Bauzustand vom unterstellten Regelfall unterscheidet.

3. Tatsächliche (kürzere) Nutzungsdauer als Nachweisooption

Weicht die tatsächliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer eines Gebäudes erkennbar von der gesetzlich typisierten Annahme ab — etwa weil das Gebäude einen überdurchschnittlichen Sanierungsstau aufweist —, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, gegenüber dem Finanzamt eine **kürzere tatsächliche Nutzungsdauer** nachzuweisen. Wird dieser Nachweis anerkannt, kann sich daraus ein höherer jährlicher Abschreibungssatz ergeben, da sich derselbe Restwert über einen kürzeren verbleibenden Zeitraum verteilt.

Voraussetzung für einen solchen Nachweis ist regelmäßig ein **methodisch fundiertes Gutachten mit Vor-Ort-Begutachtung** des Gebäudes. Eine bloße Einschätzung "vom Schreibtisch aus", ohne Objektbesuch und ohne nachvollziehbare Herleitung, reicht in der Praxis üblicherweise nicht aus, um das Finanzamt zu überzeugen.

Merkkasten: Der Nachweis einer kürzeren Restnutzungsdauer ist eine Option, kein Automatismus. Ob sie im Einzelfall erfolgreich ist, hängt vom tatsächlichen Gebäudezustand, von der Qualität des Gutachtens und von der Prüfung durch das zuständige Finanzamt ab.

Zentral ist dabei die Unterscheidung zweier Perspektiven:

Perspektive	Charakter
Gesetzlich typisierter AfA-Satz	pauschale, für den Regelfall unterstellte Annahme
Tatsächliche (nachgewiesene) Restnutzungsdauer	individuelle, objektbezogene Einschätzung auf Gutachtenbasis

4. Auswirkung auf die Abschreibung — ein vereinfachtes Modellbeispiel

Das folgende Beispiel ist ein **vereinfachtes Modellbeispiel und keine Steuerberatung**. Es dient ausschließlich dazu, den grundsätzlichen Rechenmechanismus nachvollziehbar zu machen, und arbeitet bewusst mit runden, erkennbar beispielhaften Zahlen sowie einem Platzhalter-Prozentsatz.

Beispielobjekt: ein angenommener Gebäudewert (ohne Grundstücksanteil) von **250.000 €**.

Angenommener gesetzlicher Satz (Platzhalter): X % pro Jahr, linear über die gesetzlich unterstellte Nutzungsdauer.

Angenommener Satz nach Gutachten (Platzhalter): Y % pro Jahr, linear über die im Gutachten nachgewiesene kürzere Restnutzungsdauer, wobei Y größer als X ist, weil sich derselbe Gebäudewert auf einen kürzeren Zeitraum verteilt.

Größe	Ohne Gutachten (Satz X %)	Mit Gutachten (Satz Y %)
Gebäudewert	250.000 €	250.000 €
Angenommener AfA-Satz p. a.	X %	Y %
Angenommener jährlicher Abschreibungsbetrag	$250.000 \text{ €} \times X \%$	$250.000 \text{ €} \times Y \%$
Wirkung	Referenzgröße	höherer jährlicher Abschreibungsbetrag, da $Y > X$

Der höhere jährliche Abschreibungsbetrag mindert das zu versteuernde Einkommen aus Vermietung und Verpachtung stärker als der ursprünglich angesetzte Satz. Wie groß der tatsächliche Effekt in Euro und in der persönlichen Steuerlast ausfällt, hängt von den konkreten, im Einzelfall gültigen Prozentsätzen, vom individuellen Steuersatz und von weiteren persönlichen Faktoren ab — diese kann ausschließlich der Steuerberater anhand der tatsächlichen Zahlen ermitteln.

Dieses Beispiel zeigt ausschließlich den Rechenmechanismus. Die verwendeten Prozentsätze X und Y sind Platzhalter ohne Bezug zu tatsächlich geltenden gesetzlichen Werten.

5. Für welche Immobilien sich die Prüfung eher lohnt

Nicht jede vermietete Immobilie ist ein guter Kandidat für ein Restnutzungsdauergutachten. Erfahrungsgemäß lohnt sich eine nähere Prüfung eher, wenn mehrere der folgenden Merkmale zutreffen:

- **Baujahr:** ältere Bestandsgebäude, bei denen die gesetzlich typisierte Nutzungsdauer nicht mehr zum tatsächlichen Bauzustand passt, insbesondere bei erkennbarem Sanierungsstau oder ausbleibenden Modernisierungen.
- **Nutzungsart:** dauerhaft vermietete Objekte mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, bei denen die AfA regelmäßig steuerlich relevant ist — bei eigengenutzten Immobilien entfällt der steuerliche Hebel weitgehend.
- **Haltedauer:** eine voraussichtlich längere weitere Haltedauer, da sich der Aufwand für ein Gutachten erst über mehrere Jahre der erhöhten Abschreibung amortisiert.
- **Gebäudewert:** ein höherer Gebäudeanteil am Kaufpreis, da sich die prozentuale Wirkung einer angepassten AfA bei größeren Beträgen stärker auswirkt.

Merkkasten: Je jünger und je besser saniert ein Gebäude ist, desto geringer ist in der Regel der Abstand zwischen typisierter und tatsächlicher Restnutzungsdauer — und desto geringer das mögliche Sparpotenzial durch ein Gutachten.

6. Welche Unterlagen ein Gutachten grundsätzlich voraussetzt

Ein Restnutzungsdauergutachten benötigt grundsätzlich belastbare Angaben zum Gebäude — etwa zu Baujahr, Bauweise, durchgeführten Modernisierungen und dem aktuellen baulichen Zustand — sowie eine Besichtigung des Objekts vor Ort. Je vollständiger und besser dokumentiert diese Angaben sind, desto reibungsloser und belastbarer lässt sich das Gutachten erstellen. Eine detaillierte, Punkt-für-Punkt-Vorbereitung der konkreten Unterlagen ist nicht Gegenstand dieses Ratgebers — hierfür steht Ihnen unser separater, kostenloser Vorbereitungs-Ratgeber zur Verfügung (siehe Abschlusseite).

7. Rolle des Finanzamts

Ein Restnutzungsdauergutachten entfaltet keine automatische Wirkung. Es wird beim zuständigen Finanzamt eingereicht und dort inhaltlich geprüft — das Finanzamt kann das Gutachten anerkennen, Rückfragen stellen oder es im Einzelfall auch nicht anerkennen, etwa wenn die methodische Grundlage oder die Herleitung nicht überzeugt.

Zwei allgemeine Grundsätze sind dabei wichtig einzuordnen:

- **Keine automatische Anerkennung.** Die Vorlage eines Gutachtens allein garantiert keine höhere AfA — die inhaltliche und methodische Qualität des Gutachtens ist entscheidend für die Prüfung durch das Finanzamt.
- **In der Regel nur zukunftswirkend, nicht rückwirkend.** Eine angepasste Abschreibung wirkt sich typischerweise erst für zukünftige Veranlagungszeiträume aus, nicht rückwirkend auf bereits abgeschlossene Steuerjahre. Die genaue zeitliche Wirkung im Einzelfall sollte mit dem Steuerberater abgestimmt werden.

Verlassen Sie sich bei diesen Fragen nicht auf allgemeine Aussagen — jede Veranlagung und jedes Finanzamt kann im Detail unterschiedlich vorgehen. Ihr Steuerberater kennt Ihre persönliche Situation und die aktuelle Verwaltungspraxis.

8. Grenzen und Risiken

Ein Restnutzungsdauergutachten ist kein Gewinngarant. Bevor Sie ein Gutachten in Auftrag geben, sollten Sie folgende Punkte realistisch einordnen:

- Das Gutachten verursacht Kosten, die den möglichen steuerlichen Vorteilen gegenübergestellt werden sollten — insbesondere bei kürzerer verbleibender Haltedauer oder geringerem Gebäudewert kann sich der Aufwand relativ wenig lohnen.
- Es besteht kein Anspruch auf Anerkennung durch das Finanzamt; im Einzelfall kann eine Prüfung auch zu keiner Änderung führen.
- Ein Gutachten ersetzt keine umfassende steuerliche Gesamtplanung — es betrifft ausschließlich die Abschreibungsgrundlage, nicht andere steuerliche Aspekte Ihrer Vermietungstätigkeit.

Zusammenfassung

Ob sich ein Restnutzungsdauergutachten für eine vermietete Immobilie lohnt, hängt vom Zusammenspiel mehrerer Faktoren ab:

Nr.	Aspekt	Kurz gesagt
1	Restnutzungsdauer	individuelle, objektbezogene Größe — keine feste Zahl
2	Gesetzliche AfA	typisierte Pauschale, konkreter Satz individuell mit Steuerberater klären
3	Nachweisooption	kürzere tatsächliche Nutzungsdauer per fundiertem Gutachten möglich
4	Rechenbeispiel	höherer jährlicher Abschreibungsbetrag nur als Modellmechanismus, ohne feste Prozentsätze
5	Geeignete Objekte	eher ältere, vermietete Bestandsgebäude mit längerer Resthaltedauer
6	Unterlagen	belastbare Objektangaben und Vor-Ort-Begutachtung erforderlich
7	Finanzamt	prüft im Einzelfall, keine automatische und meist keine rückwirkende Anerkennung
8	Grenzen	Kosten gegen Nutzen abwägen, kein Gewinngarant

Ein Restnutzungsdauergutachten kann ein sinnvolles Instrument sein — aber immer nur als Ergebnis einer individuellen Prüfung, nicht als pauschale Empfehlung für jede Immobilie.

Checkliste: Lohnt sich die Prüfung für meine Immobilie?

- ☐ Meine Immobilie ist dauerhaft vermietet (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung)
- ☐ Das Gebäude ist eher älter und weicht möglicherweise vom typisierten Regelfall ab
- ☐ Ich plane, die Immobilie noch mehrere Jahre zu halten
- ☐ Der Gebäudeanteil am Wert der Immobilie ist nennenswert hoch
- ☐ Es liegen keine oder nur wenige Modernisierungen der letzten Jahre vor
- ☐ Ich kann grundlegende Objektangaben (Baujahr, Zustand, Modernisierungen) bereitstellen
- ☐ Ich habe die Kosten eines Gutachtens grob mit dem möglichen steuerlichen Effekt verglichen
- ☐ Ich habe die Frage bereits mit meinem Steuerberater besprochen oder plane dies vor einer Beauftragung

Das könnte Sie auch interessieren

- Sie möchten den grundsätzlichen Marktwert Ihrer vermieteten Immobilie einordnen können? Lesen Sie unseren kostenlosen Ratgeber „**Immobilienbewertung: Die wichtigsten Faktoren**“.

Hinweis

Dieser Ratgeber bietet allgemeine Informationen und ersetzt keine individuelle rechtliche, steuerliche, technische oder finanzielle Beratung. Insbesondere die genaue Höhe gesetzlicher AfA-Sätze, die konkrete steuerliche Wirkung einer angepassten Restnutzungsdauer sowie die Anerkennungspraxis des zuständigen Finanzamts können nur im individuellen Einzelfall verlässlich beurteilt werden. Bitte stimmen Sie steuerliche Entscheidungen mit einem Steuerberater ab.

Abschluss und Kontakt

Wenn Sie sich nach der Lektüre dieses Ratgebers für ein Restnutzungsdauergutachten interessieren, unterstützt Sie unser kostenloser Vorbereitungs-Ratgeber **"5 wichtigste Fragen vor einem Restnutzungsdauergutachten"** dabei, die passenden Objektangaben und Unterlagen für eine Anfrage zusammenzustellen.

Sie benötigen eine individuelle Immobilienbewertung, ein Gutachten oder eine fachkundige Einschätzung Ihrer Immobilie?

NOVA Immobilienbewertung unterstützt Sie bei der neutralen und nachvollziehbaren Bewertung Ihrer Immobilie.

Weitere Informationen:

www.nova-immobilienbewertung.de

Sie möchten noch tiefer in das Thema einsteigen?

Dieser kostenlose Ratgeber vermittelt Ihnen einen fundierten Überblick über das Thema. Wenn Sie Ihr Wissen vertiefen und das Gelernte direkt in der Praxis anwenden möchten, empfehlen wir Ihnen unseren NOVA Premium-Ratgeber.

Die Premium-Version besteht aus zwei aufeinander abgestimmten PDF-Dateien:

NOVA Premium-Ratgeber – Band 1

Der große Praxisleitfaden zur Restnutzungsdauer und AfA

Ausführliche Erklärungen, zahlreiche Praxisbeispiele, Profi-Tipps sowie Schritt-für-Schritt-Anleitungen für die sichere Anwendung in der Praxis.

NOVA Premium-Ratgeber – Band 2

Arbeitshilfen, Checklisten und Vorlagen zur Restnutzungsdauer und AfA

Druckfertige Checklisten, Tabellen, Übersichten, Vorlagen und Arbeitsblätter, die Sie sofort für Ihre eigene Immobilie nutzen können.

Das erwartet Sie in der Premium-Version

- ✓ deutlich ausführlichere Erklärungen
- ✓ zahlreiche Praxisbeispiele
- ✓ Profi-Tipps aus der täglichen Praxis
- ✓ Schritt-für-Schritt-Anleitungen
- ✓ Checklisten und Vorlagen
- ✓ ausfüllbare Tabellen und Arbeitsblätter
- ✓ sofort als PDF verfügbar

Jetzt Premium-Version sichern

Zur Premium-Version

Benötigen Sie eine professionelle Immobilienbewertung?
Ich unterstütze Sie gerne mit:

- Verkehrswertgutachten
- Restnutzungsdauergutachten
- Wohnflächenberechnung
 - Immobilienverkauf
 - Schadensgutachten

www.nova-immobilienbewertung.de