

SPRENGNETTER



**BINNEWIES**  
STEUERBERATUNG

# Das Geheimnis der Restnutzungsdauer Chancen und Vorteile für Makler

Maklersprechstunde

05.03.2024

SPRENGNETTER

# 1. Abschreibung = fiktive steuerlich abzugsfähige Ausgabe

> Vermieter/Kapitalanleger/Immobilieninvestoren/keine Eigenheimnutzer

## CASHFLOW BETRACHTUNG

Mieteinnahmen

./. Kapitaldienst (Zins + Tilgung)

./. Bewirtschaftung

./. Sanierung

= Cashflow (+/-)

./. Steuern

= Cashflow nach Steuern

## STEUERLICHE BETRACHTUNG

Mieteinnahmen

./. Zins

./. **ABSCHREIBUNG**

./. Bewirtschaftung

./. Sanierung (= Erhaltungsaufwand)

= steuerliches Ergebnis (BMG\*) (+/-)

x Steuersatz

= Steuern



\*BMG = Bemessungsgrundlage

## 2. Berechnung der Abschreibung

### BEMESSUNGSGRUNDLAGE

- › Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes
- › Kaufpreisaufteilung

### ABSCHREIBUNGSSATZ

- › Nutzungsdauer (ND) = Zeitraum der Nutzung eines Gebäudes entsprechend seiner Zweckbestimmung (technischer Verschleiß / wirtschaftliche Entwertung)
- › Typisierte (fiktive) Nutzungsdauer:
  - 2 % (1925-2022) => 50 Jahre
  - 2,5 % (vor 1925) => 40 Jahre
  - 3 % (ab 2023) => 33.33 Jahre
  - 3%/4 % (Gewerbliche Objekte im Betriebsvermögen) => 33.33 Jahre/25 Jahre
- › Beginn der Abschreibung = Zeitpunkt der Fertigstellung / Anschaffung

### 3. Tatsächlich kürzere Nutzungsdauer

- › Tatsächliche Nutzungsdauer ist kürzer als typisierte Nutzungsdauer (begründete Ausnahmefälle)
- › Feststellungslast des Steuerpflichtigen (Nachweis):
  - Rechtsprechung: grds. jede Darlegungsmethode
  - Finanzverwaltung: BMF-Schreiben v. 22.02.2023
- › Maßgebliche Einflussfaktoren:
  - Technischer Verschleiß
  - Wirtschaftliche Entwertung
  - Rechtliche Gegebenheiten

#### › Gutachten als Nachweis:

- Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen
- Gutachtenzweck = Nachweis einer kürzeren RND
- Berücksichtigung von maßgeblichen Faktoren
- Kein Bausubstanzgutachten erforderlich
- Keine bloße Übernahme der RND aus einem Verkehrswertgutachten
- Keine isolierte Verwendung der Modelle, Modellansätze und Anlagen zur ImmoWertV

## 4. Steuerliche Folgen



### Beispiel 1:

Grund und Boden	20.000
Gebäude	80.000
<hr/>	
	100.000

EUR	50 Jahre 2,0 %	40 Jahre 2,5 %	33 Jahre 3,0 %	29 Jahre 3,5 %	25 Jahre 4,0 %
Abschreibung (p/a)	1.600	2.000	2.400	2.800	3.200
Steuern 42% (p/a)	672	840	1.008	1.176	1.344

Verkürzung auf 29 Jahre  
Steuerersparnis von EUR 504

### Beispiel 2:

Grund und Boden	100.000
Gebäude	400.000
<hr/>	
	500.000

EUR	50 Jahre 2,0 %	40 Jahre 2,5 %	33 Jahre 3,0 %	29 Jahre 3,5 %	25 Jahre 4,0 %
Abschreibung (p/a)	8.000	10.000	12.000	14.000	16.000
Steuern 42% (p/a)	3.360	4.200	5.040	5.880	6.720

Verkürzung auf 25 Jahre  
Steuerersparnis von EUR 3.360

- › Steuerersparnis ist idR bereits im ersten Jahr realisierbar
- › Kosten des Gutachtens sind idR zusätzlich steuerlich abzugsfähig



## OLGA BINNEWIES

Steuerberaterin | Fachberaterin für Internationales Steuerrecht

Binnewies Steuerberatung

Stralsunder Str. 7, 25436 Tornesch

Tel.: +4915229456070

[Olga.Binnewies@stb-binnewies.de](mailto:Olga.Binnewies@stb-binnewies.de)

[www.stb-binnewies.de](http://www.stb-binnewies.de)





**Sprengnetter Real Estate Services GmbH**

Sprengnetter-Campus 1  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Telefon: +49 (0) 2641 827 3000  
<https://realestate.sprengnetter.de/nutzungsdauer/>

E-Mail: [immobilienwirtschaft@sprengnetter.com](mailto:immobilienwirtschaft@sprengnetter.com)  
Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Bad Neuenahr-Ahrweiler und ist eingetragen  
beim Amtsgericht Koblenz unter HRB 27814

Geschäftsführer: Jan Sprengnetter, Andreas Kadler  
Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 55 Abs. 2 RStV: Andreas Kadler (Anschrift wie oben)