



GUTACHTER
STEINBACH

Gratis
PDF
RATGEBER

KOSTENLOSER RATGEBER FÜR VERMIETER UND KAPITALANLEGER

Mehr Abschreibung für Ihr älteres Mietobjekt

Wie Sie mit einem Restnutzungsdauergutachten die AfA erhöhen können und worauf das Finanzamt achtet.

- ✓ Für wen sich das Gutachten lohnt
- ✓ Woran Gutachten scheitern
- ✓ Beispielrechnung mit Zahlen
- ✓ Checkliste der nötigen Unterlagen

Michael Steinbach

Bausachverständiger und Immobilienbewerter
TÜV-SÜD-zertifizierter Gutachter

★★★★★ 4,9 von 5
www.gutachtersteinbach.de

VORWORT

Das Finanzamt rechnet mit 50 Jahren. Ihr Gebäude hält vielleicht nur noch 25.

Wer eine Immobilie vermietet, schreibt das Gebäude über eine vom Gesetz vorgegebene Nutzungsdauer ab. Für die meisten Bestandsgebäude sind das 2 Prozent im Jahr, also 50 Jahre. Ob das Haus tatsächlich noch so lange wirtschaftlich nutzbar ist, spielt dabei zunächst keine Rolle.

Bei vielen älteren Häusern sieht die Wirklichkeit anders aus. Dach, Haustechnik, Fenster und Gebäudehülle sind am Ende ihrer Lebensdauer, Grundrisse und Ausstattung entsprechen nicht mehr dem Markt. Wenn sich nachweisen lässt, dass die tatsächliche Nutzungsdauer kürzer ist, darf entsprechend höher abgeschrieben werden.

Dieser Ratgeber zeigt Ihnen, wann sich ein Restnutzungsdauergutachten lohnt, was es bringen kann und warum Gutachten beim Finanzamt scheitern.

**Michael Steinbach**

Bausachverständiger und Immobilienbewerter, TÜV-SÜD-zertifizierter Gutachter

17+

Jahre Bau- und
Sanierungspraxis

2.300+

Begutachtungen

4,9 / 5

Kundenbewertung

WAS DAS GESETZ VORSIEHT: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Nach § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG werden Wohngebäude im Privatvermögen pauschal abgeschrieben: mit 2,5 Prozent bei Fertigstellung vor 1925, mit 2 Prozent bei Fertigstellung von 1925 bis 2022 und mit 3 Prozent bei Fertigstellung ab 2023. Nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG kann stattdessen nach der tatsächlichen Nutzungsdauer abgeschrieben werden, wenn diese kürzer ist. Der Steuerpflichtige muss die kürzere Nutzungsdauer darlegen. Abgeschrieben wird nur der Gebäudeanteil, nicht der Grund und Boden, und nur bei Immobilien, mit denen Einkünfte erzielt werden, etwa durch Vermietung.

Diese Einschätzung erfolgt aus Sicht des Sachverständigen und ersetzt keine steuerliche oder anwaltliche Beratung.

Lohnt sich das für Ihr Objekt?

Nennen Sie mir Baujahr und Zustand, ich gebe Ihnen eine erste Einschätzung.

[Jetzt anfragen →](#)**0228 30402970**

WORAN EINE KÜRZERE NUTZUNGSDAUER ERKENNBAR IST

1



Dachstuhl und Eindeckung

WAS ICH PRÜFE

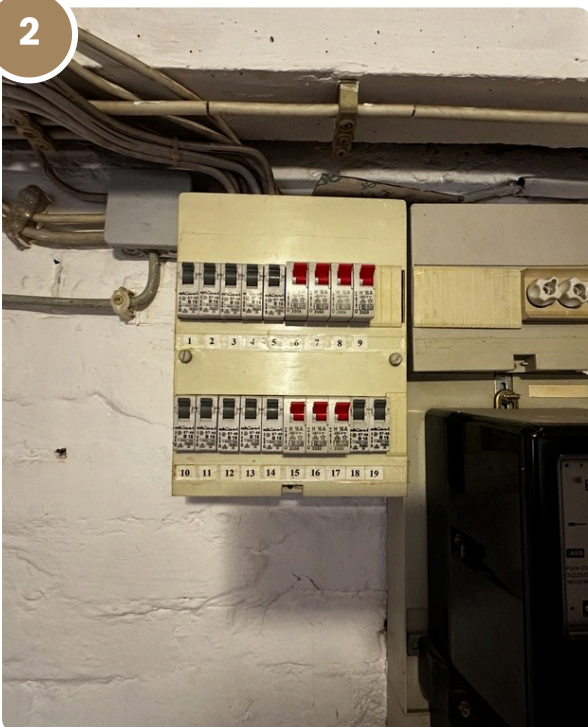
Zustand von Sparren, Pfetten und Lattung, Feuchte- und Schädlingsspuren, Alter der Eindeckung, fehlende Unterspannbahn und ungedämmte Dachflächen wie auf diesem Foto.

BEDEUTUNG FÜR DIE NUTZUNGSDAUER

Ein Dach, das nur noch von alten Ziegeln ohne zweite wasserführende Ebene geschützt wird, steht vor der Erneuerung. Das wirkt sich unmittelbar auf die Restnutzungsdauer des ganzen Gebäudes aus.

Worauf es ankommt: Der Zustand muss mit Fotos belegt sein. Eine Beschreibung aus dem Exposé reicht dem Finanzamt nicht.

2



Elektroinstallation

WAS ICH PRÜFE

Alter der Unterverteilung, Absicherung, Schutzmaßnahmen wie Fehlerstromschutzschalter, Leitungsführung auf Putz und die Zahl der Stromkreise.

BEDEUTUNG FÜR DIE NUTZUNGSDAUER

Installationen aus den 1960er- und 1970er-Jahren genügen heutigen Anforderungen oft nicht mehr. Eine Erneuerung betrifft meist das ganze Haus, mit Schlitzern, Putz und Malerarbeiten.

Worauf es ankommt: Die Haustechnik ist ein wesentlicher Baustein bei der Frage, wie lange ein Gebäude ohne grundlegende Modernisierung noch wirtschaftlich nutzbar ist.

3



Gebäudehülle und Wärmeschutz

WAS ICH PRÜFE

Aufbau von Außenwänden, Dach und Kellerdecke, vorhandene Dämmung, Zustand von Fenstern und Außentüren, Wärmebrücken und Putzschäden.

BEDEUTUNG FÜR DIE NUTZUNGSDAUER

Ungedämmtes Mauerwerk und alte Fenster bedeuten hohe Energiekosten und eine schwächere Vermietbarkeit. Das Gebäude ist wirtschaftlich überaltert, auch wenn es technisch noch steht.

Worauf es ankommt: Die Restnutzungsdauer ist keine reine Frage der Standsicherheit. Auch die wirtschaftliche Nutzbarkeit am Markt zählt.

4



Feuchtigkeit und Bauschäden

WAS ICH PRÜFE

Feuchte in Wänden, Decken und Böden, Abdichtung von Keller und Sockel, Risse, Putzabplatzungen und Spuren früherer Wasserschäden. Gemessen wird vor Ort.

BEDEUTUNG FÜR DIE NUTZUNGSDAUER

Dauerhafte Feuchtigkeit schädigt Mauerwerk, Holzbauteile und Oberflächen. Sie beschleunigt die Alterung und verkürzt die Zeit bis zur nächsten großen Sanierung.

Worauf es ankommt: Messwerte und Fotos machen den Zustand für Dritte nachprüfbar. Genau das unterscheidet ein belastbares Gutachten von einer Schätzung am Schreibtisch.

5



Heizung, Leitungen und Zählerplatz

WAS ICH PRÜFE

Alter und Art der Heizung, Wasser- und Abwasserleitungen, Bäder und den Zählerplatz. Alte Zählerplätze entsprechen oft nicht mehr den Vorgaben der Netzbetreiber.

BEDEUTUNG FÜR DIE NUTZUNGSDAUER

Spätestens bei einer Wärmepumpe, Photovoltaik oder Wallbox muss der Zählerplatz meist erneuert werden. Alte Leitungen und Bäder sind typische Kostentreiber bei jedem Mieterwechsel.

Worauf es ankommt: Jedes Gewerk wird einzeln bewertet. Daraus ergibt sich, welche Modernisierungen tatsächlich durchgeführt wurden und welche noch ausstehen.

6



Bauweise, Grundriss und Ausstattung

WAS ICH PRÜFE

Baujahrstypische Konstruktion und Materialien, Grundriss, Raumhöhen, Barrierefreiheit, Stellplätze und den Gesamteindruck im Vergleich zu dem, was Mieter heute erwarten.

BEDEUTUNG FÜR DIE NUTZUNGSDAUER

Ein Gebäude kann technisch noch funktionieren und trotzdem am Markt kaum noch gefragt sein. Diese wirtschaftliche Überalterung gehört ausdrücklich in die Betrachtung.

Worauf es ankommt: Erst die Zusammenschau aller sechs Merkmale ergibt eine begründete Restnutzungsdauer, die einer Prüfung standhält.

WAS EIN GUTACHTEN BRINGEN KANN

Doppelte Abschreibung, spürbar weniger Steuern

Ein vermietetes Einfamilienhaus, Baujahr 1970, wenig modernisiert. Der Gebäudeanteil am Kaufpreis beträgt 250.000 Euro. Das Gutachten weist eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren nach.

	OHNE GUTACHTEN	MIT GUTACHTEN
Nutzungsdauer	50 Jahre (pauschal)	25 Jahre (nachgewiesen)
AfA-Satz	2 %	4 %
Abschreibung pro Jahr	5.000 €	10.000 €
Zusätzliche Abschreibung pro Jahr		+ 5.000 €

MEHR AFA PRO JAHR

5.000 €

bei 250.000 € Gebäudeanteil

STEUERERSPARNIS PRO JAHR

ca. 2.100 €

bei 42 % Grenzsteuersatz

ÜBER 10 JAHRE

ca. 21.000 €

ohne Soli und Kirchensteuer

Vereinfachte Beispielrechnung. Die Abschreibung wird insgesamt nicht höher, sie wird zeitlich vorgezogen. Bei einem Verkauf innerhalb von zehn Jahren erhöht die geltend gemachte AfA den steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn (§ 23 Abs. 3 Satz 4 EStG).

Lohnt sich häufig

- Vermietete Häuser und Wohnungen
- Baujahr vor etwa 1980, wenig modernisiert
- Hoher Gebäudeanteil am Kaufpreis
- Hoher persönlicher Steuersatz
- Geplante Haltedauer über zehn Jahre

Lohnt sich meist nicht

- Selbst genutzte Immobilien
- Neubauten und kernsanierte Gebäude
- Geringer Gebäudeanteil, teures Grundstück
- Niedriger Steuersatz
- Verkauf in wenigen Jahren geplant



VOR DEM FINANZAMT BESTEHEN

Woran Gutachten scheitern

Das Finanzamt prüft ein Restnutzungsdauergutachten in freier Würdigung. Die Nachweislast liegt beim Eigentümer. Diese Fehler führen in der Praxis am häufigsten zur Ablehnung:

Nur Tabellenwerte

Modellwerte aus der ImmoWertV ohne Bezug zum konkreten Gebäude.

Keine Besichtigung

Bewertung nur nach Fotos oder Angaben des Eigentümers.

Modernisierungen fehlen

Neues Dach, Fenster oder Dämmung wie oben im Bild verschwiegen oder falsch angesetzt.

Falscher Stichtag

Zustand heute statt zum Zeitpunkt der Anschaffung beschrieben.

Keine Herleitung

Ergebnis ohne nachvollziehbare Begründung der einzelnen Gewerke.

Ungeeignetes Objekt

Gutachten für neuwertige oder umfassend sanierte Gebäude.

RECHTSLAGE STAND OKTOBER 2026: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass jede im Einzelfall geeignete Methode zum Nachweis der kürzeren Nutzungsdauer zulässig ist (BFH, Urteil vom 28.07.2021, IX R 25/19) und dass eine Ermittlung auf Grundlage der ImmoWertV eine anerkannte Schätzungsmethode sein kann (BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23). Das strengere BMF-Schreiben vom 22.02.2023 wurde am 01.12.2025 aufgehoben. Der Bundesrat hat im Verfahren zum Jahressteuergesetz 2026 vorgeschlagen, eine kürzere Nutzungsdauer künftig nur noch anzuerkennen, wenn sie schon bei Fertigstellung des Gebäudes bestand. Die Bundesregierung will das prüfen, der Ausgang ist offen. Stimmen Sie den Zeitpunkt deshalb mit Ihrem Steuerberater ab. Rückwirkend lässt sich die höhere AfA in der Regel nur für Jahre geltend machen, deren Steuerbescheide noch änderbar sind.

Diese Einschätzung erfolgt aus Sicht des Sachverständigen und ersetzt keine steuerliche oder anwaltliche Beratung.

ZUM AUSDRUCKEN

Diese Unterlagen sollten Sie bereithalten

Je vollständiger die Unterlagen, desto belastbarer das Gutachten. Was fehlt, klären wir gemeinsam.

Kauf und Steuer

- ☐ Kaufvertrag mit Datum der Anschaffung
- ☐ Kaufpreisaufteilung Boden und Gebäude
- ☐ Letzter Steuerbescheid mit AfA-Ansatz
- ☐ Anlage V der Steuererklärung

Gebäude

- ☐ Baujahr und Baugenehmigung
- ☐ Grundrisse und Bauzeichnungen
- ☐ Wohnflächenberechnung
- ☐ Energieausweis

Modernisierungen

- ☐ Rechnungen zu Dach, Fenstern, Heizung, Elektrik
- ☐ Jahr und Umfang jeder Maßnahme
- ☐ Fotos vor und nach Arbeiten, falls vorhanden
- ☐ Bei Wohnungen: Protokolle der Eigentümerversammlungen

Zustand zum Kaufzeitpunkt

- ☐ Exposé und Fotos aus der Kaufphase
- ☐ Frühere Gutachten oder Wertermittlungen
- ☐ Bekannte Schäden und Mängel
- ☐ Mietverträge und Mieterliste

Ihnen fehlen Unterlagen oder Sie wissen nicht, wo Sie anfangen sollen?

Melden Sie sich, wir klären das gemeinsam.

Jetzt anfragen →

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Ein Gutachten, das der Prüfung standhält.



Ich erstelle Restnutzungsdauergutachten nicht am Schreibtisch, sondern nach einer Besichtigung vor Ort. Als Bausachverständiger bewerte ich jedes Gewerk einzeln, dokumentiere den Zustand mit Fotos und Messungen und leite die Restnutzungsdauer nachvollziehbar her.

1

Kostenlose Ersteinschätzung

Sie nennen mir Baujahr, Zustand und Gebäudeanteil. Ich sage Ihnen offen, ob sich ein Gutachten lohnt.

2

Besichtigung vor Ort

Ich nehme das Gebäude vom Keller bis zum Dach auf und prüfe die Unterlagen.

3

Schriftliches Gutachten

Mit Fotos, Bewertung der Gewerke und Herleitung der Restnutzungsdauer zur Vorlage beim Finanzamt.

Lassen Sie keine Abschreibung ungenutzt.

Ein kurzes Gespräch klärt, ob sich ein Gutachten für Ihr Objekt rechnet.

[Kostenlose Ersteinschätzung anfragen →](#)[Anrufen: 0228 30402970](#)**Bonn**

0228 30402970

Essen

0201 56574868

Hamburg

040 228972049

Info@gutachtersteinbach.de | www.gutachtersteinbach.de

Hinweis: Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information, Stand Oktober 2026. Er ersetzt keine Begutachtung des konkreten Objekts und keine steuerliche oder rechtliche Beratung. Ob und in welcher Höhe eine kürzere Nutzungsdauer anerkannt wird, entscheidet das Finanzamt. Rechtliche Ausführungen sind fachliche Einschätzungen aus Sicht des Sachverständigen. **Grundlagen:** § 7 Abs. 4 EStG (Absetzung für Abnutzung bei Gebäuden); § 23 Abs. 3 Satz 4 EStG; Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Anlagen 1 und 2; BFH, Urteile vom 28.07.2021, IX R 25/19, und vom 23.01.2024, IX R 14/23; BMF-Schreiben vom 22.02.2023, aufgehoben mit BMF-Schreiben vom 01.12.2025; Stellungnahme des Bundesrates zum Entwurf eines Jahressteuergesetzes 2026 (BR-Drs. 447/26). Fotos aus eigenen Begutachtungen, Objektdaten anonymisiert.