



Restnutzungsdauer: Geplante Einschränkungen für Gutachter gestoppt

Michael Fiedler

Die geplante Einschränkung bei der Qualifikation von Sachverständigen für Restnutzungsdauer-Gutachten ist vorerst gescheitert. Dennoch warnen Steuerexperten: Die Finanzverwaltung dürfte künftig genauer hinschauen – insbesondere bei Abschreibungen und Modernisierungen.

Abschreibungsvorteile bleiben möglich – aber unter Beobachtung

Restnutzungsdauer-Gutachten ermöglichen es Immobilieneigentümern, von den gesetzlich unterstellten Nutzungsdauern von 50, 40 oder 33 Jahren abzuweichen. Kann nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Restnutzungsdauer geringer ist, lassen sich höhere Abschreibungssätze ansetzen – statt zwei oder drei Prozent teilweise deutlich mehr. Davon profitieren sowohl private Immobilieneigentümer als auch institutionelle Investoren. Nach Einschätzung von Ulrich Creydt, Steuerberater und Geschäftsführer der Ypsilon Group, dürfte die Finanzverwaltung jedoch nach alternativen Wegen suchen, um die Zahl solcher Fälle zu begrenzen. Hintergrund seien Ressourcenengpässe in den Finanzämtern sowie die zeitliche Verlagerung oder der Ausfall von Steuereinnahmen.

Gutachten frühzeitig ins Steuerkonzept einbinden

Creydt rät Immobilienkäufern, das Thema Restnutzungsdauer bereits in der Due-Diligence-Phase zu prüfen und eng mit ihren steuerlichen Beratern abzustimmen. Ein Gutachten sollte nicht isoliert betrachtet werden, sondern Teil eines steuerlichen Gesamtkonzepts sein. Denn eine höhere Abschreibung führe nicht automatisch zu einer höheren Steuerersparnis. Gerade in der Anfangsphase einer Immobilieninvestition entstehen häufig steuerliche Verluste. Diese durch zusätzliche Abschreibungen weiter zu erhöhen, könne im Einzelfall wenig sinnvoll sein – insbesondere für Privatpersonen mit progressivem Einkommensteuertarif.

AfA-Planung gewinnt weiter an Bedeutung

Zwar lassen sich Verluste grundsätzlich vortragen und in späteren Jahren nutzen. Dennoch kann es je nach Konstellation sinnvoll sein, zunächst den gesetzlichen AfA-Satz anzuwenden und höhere Abschreibungen gezielt in spätere Veranlagungsjahre zu verschieben. Zusätzliche Bedeutung gewinnt dieses Thema durch die stufenweise Absenkung des Körperschaftsteuersatzes. Eine vorausschauende Abschreibungsplanung wird damit

zu einem zentralen Bestandteil der steuerlichen Gesamtstrategie.

Spätere Gutachten weiterhin möglich

Ein Restnutzungsdauer-Gutachten muss nicht zwingend im Zeitpunkt des Erwerbs erstellt werden. Immobilieneigentümer können ein solches auch zu einem späteren Zeitpunkt in Auftrag geben, idealerweise vor Abgabe der nächsten Steuererklärung. Die Kosten für das Gutachten sind steuerlich als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abzugsfähig.

Keine Entwarnung bei Prüfungen und Zuschreibungen

Trotz des politischen Rückzugs bei der Gutachterqualifikation sei keine Entwarnung angezeigt, so die Ypsilon Group. Das Bundesfinanzministerium könnte künftig verstärkt prüfen, ob die Voraussetzungen für erhöhte Abschreibungen weiterhin vorliegen. Wird im Nachhinein festgestellt, dass ein Gebäude länger nutzbar ist als im Gutachten angenommen, kann eine steuerwirksame Zuschreibung erfolgen. In diesem Fall würden frühere Steuerersparnisse teilweise wieder rückgängig gemacht.

Modernisierungen rücken stärker in den Fokus

Besonders sensibel sind nutzungszeitverlängernde Maßnahmen. Immobilieneigentümer sind verpflichtet, das Finanzamt zu informieren, wenn Modernisierungen die ursprüngliche Einschätzung der Restnutzungsdauer verändern. Creydt erwartet, dass die Finanzverwaltungen diesen Punkt künftig genauer prüfen. Modernisierungskosten tauchen regelmäßig in Steuererklärungen auf und lassen sich vergleichsweise einfach mit bestehenden Gutachten abgleichen. Unterbleibt eine Meldung, drohen spätere steuerliche Korrekturen.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4947691/Restnutzungsdauer-Geplante-Einschraenkungen-fuer-Gutachter-gestoppt/>