

RESTNUTZUNGSDAUER-GUTACHTEN · § 7 ABS. 4 SATZ 2 EStG

Mehr Abschreibung. Weniger Steuern. Nachgewiesen durch zertifizierte Sachverständige.

Über 90 % aller vermieteten Immobilien werden pauschal über 50 Jahre abgeschrieben – **2 % AfA pro Jahr**. Ein objektbezogenes Restnutzungsdauer-Gutachten weist eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer nach und kann Ihre jährliche Abschreibung **verdoppeln oder vervielfachen** – legal, nachvollziehbar und finanzamtsfest.

- Kostenfreie Erstprüfung
- Keine Fahrtkosten
- Bundesweit tätig
- Finanzamt- & gerichtsfest
- BFH IX R 25/19 · IX R 14/23

Ihr Einsparpotenzial am Rechenbeispiel

Eigentumswohnung, Gebäudewert 350.000 € (reiner Gebäudeanteil ohne Bodenwert), Spitzensteuersatz 45 %. AfA-Satz = 1 ÷ Restnutzungsdauer.

OHNE GUTACHTEN		MIT GUTACHTEN · EMPFOHLEN		MIT GUTACHTEN · MAX. EFFEKT	
7.000 €		14.000 €		35.000 €	
AfA pro Jahr · 2,0 %		AfA pro Jahr · 4,0 %		AfA pro Jahr · 10,0 %	
Restnutzungsdauer	50 Jahre	Restnutzungsdauer	25 Jahre	Restnutzungsdauer	10 Jahre
Steuerersparnis/Jahr	3.150 €	Steuerersparnis/Jahr	6.300 €	Steuerersparnis/Jahr	15.750 €
Kumuliert 10 Jahre	31.500 €	Kumuliert 10 Jahre	63.000 €	Kumuliert 10 Jahre	157.500 €
Mehrsparnis	—	Mehrsparnis/Jahr	+ 3.150 €	Mehrsparnis/Jahr	+ 12.600 €

Jährliche Abschreibung im Vergleich



Vollständiger Rechenweg

Position	RND 50 J. (ohne)	RND 25 J. (mit)	RND 10 J. (mit)
Gebäudewert (AfA-Basis)	350.000 €	350.000 €	350.000 €
AfA-Satz (1 ÷ RND)	2,00 %	4,00 %	10,00 %
AfA pro Jahr	7.000 €	14.000 €	35.000 €
Steuerersparnis/Jahr (45 %)	3.150 €	6.300 €	15.750 €
Kumuliert 10 Jahre	31.500 €	63.000 €	157.500 €
Amortisation Gutachten (ca. 990 €)	—	ca. 3,8 Mon.	ca. 0,8 Mon.

Berechnungsgrundlagen: Gebäudewert ETW 350.000 € (reiner Gebäudeanteil, Bodenwert nicht enthalten, da nicht abnutzbar). Steuersatz 45 % (Spitzensteuersatz § 32a EStG). AfA-Satz = 1 ÷ Restnutzungsdauer gem. § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG. Soli und Kirchensteuer nicht berücksichtigt. Gutachtenkosten Richtwert, variiert je Objekt/Aufwand. Keine Steuerberatung – die tatsächliche Ersparnis hängt von der individuellen steuerlichen Situation ab. Alle Angaben ohne Gewähr.

Praxisbeispiele aus der Bewertung

Objektbezogen hergeleitet nach ImmoWertV 2021 / SW-RL 2012 – keine pauschalen Modellwerte. Die folgenden Beispiele zeigen typische Konstellationen und realistische Ergebnisse.

Eigentumswohnung · Baujahr 1982

Bj. 1982 1 Einheit 50 m² Gebäudewert 200.000 €

Modernisierung Fenster, Bäder & Innenausbau (2013), Heizungsanlage (2012).
Mittlerer Modernisierungsgrad, marktüblicher Standard.

28 J.

Restnutzungsdauer

3,6 %

AfA-Satz statt 2 %

Mehrfamilienhaus · Baujahr 1955

Bj. 1955 8 Einheiten 475 m² Gebäudewert 625.000 €

Modernisierung Bäder & Innenausbau (2013), Teilmodernisierung Heizung (2012).
Bausubstanz mit erkennbarem Instandhaltungsbedarf.

22 J.

Restnutzungsdauer

4,5 %

AfA-Satz statt 2 %

Mehrfamilienhaus · Baujahr 1947

Bj. 1947 10 Einheiten 830 m² Gebäudewert 1.425.000 €

Keine wesentliche Modernisierung seit Baujahr, nur teilweise zeitgemäße
Ausstattung. Deutlicher Sanierungsstau, hohe wirtschaftliche Entwertung.

13 J.

Restnutzungsdauer

7,7 %

AfA-Satz statt 2 %

Ferienhaus · Baujahr 1984

Bj. 1984 1 Einheit 125 m² Gebäudewert 445.000 €

Fremdvermietet, keine Modernisierung seit Baujahr. Technischer Verschleiß und
energetischer Zustand maßgeblich für die Verkürzung.

24 J.

Restnutzungsdauer

4,2 %

AfA-Satz statt 2 %

Warum ein Gutachten der Bühler & Rehkgugler Gruppe?

- ✓ **Höchste Zertifizierung.** DIN EN ISO/IEC 17024 über DAkkS-akkreditierte DIAZert – gültig für Wohn-, Gewerbe- und Spezialimmobilien.
- ✓ **Objektbezogene Herleitung.** Jede Restnutzungsdauer wird einzeln begründet und belegt – nicht „Schema F“, sondern prüffähig und nachvollziehbar.
- ✓ **Finanzamt- & gerichtsfest.** Anerkannt nach BFH IX R 25/19 (28.07.2021) und bestätigt durch IX R 14/23 (23.01.2024) – Schätzung nach ImmoWertV.
- ✓ **Verständlich für StB & Finanzamt.** Klar gegliederter Bericht, direkt einreichbar, inkl. Annahmen, Grenzen und Sensitivität.
- ✓ **Keine Fahrtkosten, bundesweit.** Digital aufgestellte Arbeitsweise – ein Ortstermin inklusive, transparenter Festpreis.
- ✓ **Über 20 Jahre Erfahrung.** Persönlich verantwortet durch Marc-Emanuel Bühler REV – auch Gewerbe- und Spezialimmobilien.

In vier Schritten zum Gutachten

SCHRITT 01

Kostenfreie Erstprüfung

Wir prüfen unverbindlich, ob ein Gutachten sinnvoll ist und welche RND erreichbar ist.

SCHRITT 02

Festpreisangebot

Klares Angebot ohne versteckte Kosten, ohne Fahrtkosten, ohne Überraschungen.

SCHRITT 03

Gutachtenerstellung

Persönlich durch Marc-Emanuel Bühler nach ImmoWertV – zertifiziert und gerichtsfest.

SCHRITT 04

Einreichung & Ersparnis

Sie oder Ihr StB reichen das Gutachten ein – ab sofort höhere AfA.

Jetzt kostenfreie Erstprüfung anfordern

Unverbindlich & ohne Risiko – wir sagen Ihnen vorab, ob sich ein Gutachten für Ihr Objekt lohnt und welche Restnutzungsdauer realistisch nachweisbar ist.

0800 - 0060627

info@lsk-loewenstein.com

Festpreis · bundesweit