

# Abschreibung: Nachweis wird wieder einfacher

Die steuerliche Abschreibung von Gebäuden folgt in Deutschland festen Regeln. Wer Eigentum vermietet, kann die Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines Gebäudes so steuerlich auf dessen gewöhnliche Nutzungsdauer verteilen.

Eine aktuelle Entscheidung des Bundesfinanzministeriums verbessert die praktische Anwendung von Abschreibungen nun spürbar.

„Grundsätzlich werden Gebäude über sehr lange Zeiträume abgeschrieben, zum Beispiel 50, 40 oder 33 1/3 Jahre - je nach Art und Jahr der Fertigstellung“, sagt Daniela Karbe-Geßler vom Bund der Steuerzahler.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer anzusetzen, wenn diese im Einzelfall nachgewiesen wird und damit höhere jährliche Abschreibungsbeträge steuerlich geltend gemacht werden können. Genau an dieser Stelle begann in den vergangenen Jahren der Konflikt.

2021 stellte der Bundesfinanzhof klar, dass der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer nicht auf bestimmte Gutachtenformen



Gilt die gewöhnliche Nutzungsdauer oder eine verkürzte? Steuerlich kann das für vermietete Immobilien einen großen Unterschied machen.

FOTO: SEBASTIAN GOLLNOW/DPA-MAG

beschränkt ist. Zulässig seien vielmehr alle Methoden, die geeignet sind, den technischen oder wirtschaftlichen Verschleiß eines Gebäudes plausibel darzustellen.

Im Jahr 2023 reagierte die Finanzverwaltung mit einem Schreiben, mit dem die prakti-

sche Anwendbarkeit erheblich eingeschränkt wurde. „In der Praxis verlangten viele Finanzämter nahezu ausschließlich aufwendige, teure Gutachten nach bestimmten Mustern“, so Karbe-Geßler. „Für viele Steuerzahler war die kürzere Nutzungsdauer

damit faktisch kaum noch durchsetzbar.“

Mit einem neuerlichen Schreiben vom 1. Dezember 2025 vollzieht die Verwaltung nun eine Kurskorrektur und hebt das Schreiben aus dem Jahr 2023 auf. Damit gilt wieder uneinge-

schränkt die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs. Kern der Änderung ist, dass es keine bindenden methodischen Vorgaben mehr durch die Finanzverwaltung gibt und keine pauschale Beschränkung auf bestimmte Gutachter oder Gutachtenarten.

Maßgeblich ist allein, ob der Nachweis sachlich geeignet und nachvollziehbar ist. Dennoch muss das Gutachten sowie der Gutachter qualifiziert sein. Damit rückt der Gesetzeswortlaut wieder in den Mittelpunkt und nicht eine verwaltungsinterne Auslegung.

Für Vermieter und Immobilieninvestoren ist die Änderung von erheblicher Bedeutung, weil somit einfacher höhere Abschreibungen für Vermietobjekte möglich sind. „Eine kürzere Nutzungsdauer führt zu höheren jährlichen Abschreibungen und damit zu geringerer Steuerlast“, erklärt Karbe-Geßler.

„Technischer Zustand, wirtschaftliche Entwertung, bauliche Mängel oder rechtliche Nutzungseinschränkungen können wieder stärker berücksichtigt werden“, so Karbe-Geßler weiter. (DPA)

htp

**Glasfaser für ...**

NETZGESELLSCHAFT  
Braunschweiger Land mbH

**Steinlah  
Infoveranstaltung:  
27.01. um 19 Uhr**

**Beratertage:  
28. + 29.01. von 14 – 18 Uhr**  
Haus des Dorfes  
Schulstraße 2

**Hohenassel  
Infoveranstaltung:  
29.01. um 19 Uhr**

**Beratertage:  
30.01. von 14 – 18 Uhr**  
DGH Hohenassel  
Burgdorfer Straße 12

**Nordassel  
Infoveranstaltung:  
28.01. um 19 Uhr**

**Beratertage:  
29.01. von 14 – 18 Uhr**  
Bode's Kartoffelscheune  
Nettlinger Straße 1

**Vertriebspartner:  
EDV-Service Stubbe  
05341/8335005  
info@stubbe-edv.de**

WOBTalk Salzgitter  
05341/1864152  
wobtalk-sz@wobtalk.de

htp GmbH kostenlose Hotline 0800/222 9 111 www.htp.net info@htp.net