

# 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)

Gesundheit

ANZEIGE

## Neues Jahr, neue Leichtigkeit! Mit dem Nr. 1 CBD Gel in Pharmaqualität

Chemische Schmerzgele fallen zurück, CBD boomt – das ist das neue Lieblingsgel

Belastungen gehören zum Alltag vieler Menschen: gespannte Muskeln, ein Gefühl von Steifheit am Morgen oder ein Ziehen nach langem Sitzen. Viele Verbraucher greifen dabei nicht zu Tabletten, sondern zu Gelen oder Salben.

### Vom Goldstandard zum Ladenhüter

Es gibt sie auf chemischer oder pflanzlicher Basis – günstig oder teuer. Doch welches Gel kaufen Verbraucher in der Apotheke wirklich am meisten? Offizielle Apothekenzahlen zeichnen ein klares Bild: Chemische Gele verlieren an Bedeutung.

### Neuer Apotheken-Trend

Bei den pflanzlichen Gelen wächst besonders eine Kategorie enorm: Gele mit dem Inhaltsstoff Cannabidiol, kurz CBD. CBD ist ein Wirkstoff der Cannabispflanze und macht anders als THC nicht high.

Die offiziellen Abverkaufszahlen aller Apothekenprodukte in Deutschland er-



hebt das Institut Insight Health\*\*. Laut Institut lieben Verbraucher offensichtlich Gele mit CBD, hier sind die Verkaufszahlen

auf nahezu 150 Prozent zu vorher gestiegen.

### Rubaxx CBD Gel: Die Nr. 1\* aus der Apotheke

Rubaxx Cannabis CBD Gel ist mit weitem Abstand das meistverkaufte CBD Gel in deutschen Apotheken\*. Rubaxx überzeugt nicht nur durch einen sehr hohen CBD-Gehalt. Das Gel wurde zusätzlich mit Menthol und Minzöl angereichert. Beide aktivieren die Kälterezeptoren der Haut und sorgen so für einen angenehm kühlenden Effekt. Die Konsistenz zieht schnell ein, lässt sich leicht dosieren und hinterlässt keine Rückstände.

Probieren Sie es noch heute selbst aus und fragen Sie in Ihrer Apotheke gezielt nach Rubaxx Cannabis CBD Gel.

Für Ihre Apotheke:  
**Rubaxx Cannabis CBD Gel**

(PZN 16330053)

Das Nr. 1\*  
CBD GEL



**Rubaxx**

Jetzt Rubaxx CBD Gel auf [rubaxx.de](https://rubaxx.de) bestellen und bis zu 17%\* sparen!



\*gilt beim Kauf von mehreren Packungen