

# Steuertipp September 2023

## Tatsächliche Restnutzungsdauer bei Immobilien

Mietobjekte werden entweder nach der in § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG angegebenen Nutzungsdauer abgeschrieben, sie können aber auch nach der tatsächlichen Nutzungsdauer abgeschrieben werden.

Maßgabe für die Nutzungsdauer ist der technische Verschleiß, die wirtschaftliche Entwertung sowie rechtliche Gegebenheiten, die die Nutzungsdauer eines Gebäudes begrenzen können. Ob eine kürzere Nutzungsdauer als in § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG berücksichtigt werden kann, ist im Einzelfall zu beurteilen. Der Steuerpflichtige hat hierbei die Nachweispflicht. Der Nachweis muss geeignet sein, die oben genannten Kriterien (technischer Verschleiß, wirtschaftliche Entwertung, rechtliche Gegebenheiten) darzulegen.

Im Streitfall FG Münster 27.423, 1 K 487/19 hatte der Steuerpflichtige einen öffentlich bestellten und vereidigten zertifizierten Sachverständigen beauftragt Gebäudegutachten zu erstellen, in dem das Alter und die Restnutzungsdauer der Gebäude einbezogen werden sollten. Der Sachverständige beurteilte den Zustand der Wände, Dächer, Bäder, Fenster und Heizung und zeigte den Instandsetzungsbedarf an. Außerdem erläuterte er in dem Zusammenhang die geschätzte Restnutzungsdauer der Immobilien. Das Finanzgericht gab der Klage statt und akzeptierte die von § 7 EStG abweichende Restnutzungsdauer, da das Finanzgericht nicht an der Glaubhaftigkeit des Gutachters zweifelte.

*Der Inhalt des Artikels ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Diese Information ersetzt nicht die individuelle persönliche Beratung. Bitte setzen Sie sich gegebenenfalls mit uns zwecks Terminvereinbarung in Verbindung.*