

HERZLICH WILLKOMMEN ZU IHRER VERANSTALTUNG!

**ABSCHREIBUNG –
HÖHERE STEUERERSPARNIS MIT IMMOBILIEN**

VERTRIEBSDIALOG (15.04.2026)

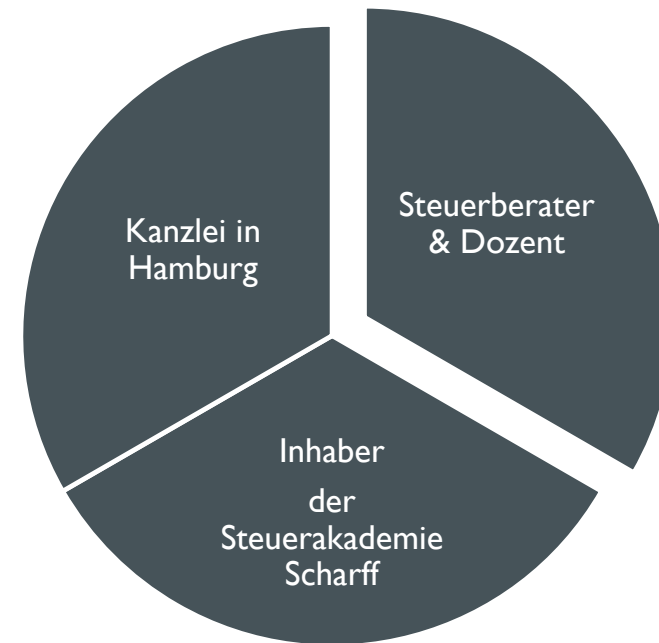
BERATER FÜR (STEUER-)BERATER



Dr. Kai Scharff, Steuerberater
Für Rückfragen & weitere Anliegen:

office@kaischarff.de

www.kaischarff.de



AGENDA

- I. Restnutzungsdauergutachten
- II. Kaufpreisaufteilung
- III. Eigenbetrieblich genutzte Grundstücksteile von untergeordnetem Wert (§ 8 EStDV)

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

Jahressteuergesetz 2024 / „Jahressteuergesetz 2025“:

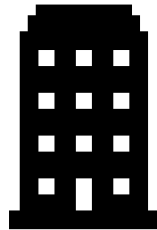
Besondere Bedeutung hat für Investoren die Gebäudeabschreibung und hierzu beschlossene Änderungen.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN NUTZUNGSDAUER

a) Gesetzlich typisierte Nutzungsdauer



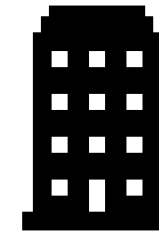
§ 7 EStG



Die linearen Abschreibungssätze sind unabhängig vom tatsächlichen Gebäudealter anzuwenden. Sie gelten auch für erworbene Bestandsimmobilien.

Gesetzgeber

Höhe der Abschreibungssätze &
Typisierung der
Gebäudenutzungsdauer



**Der Gesetzgeber ermöglicht
aber auch die Anwendung
einer verkürzten
Nutzungsdauer.**

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

NUTZUNGSDAUER

a) Gesetzlich typisierte Nutzungsdauer

§ 7 Abs. 4 EStG bestimmt Folgendes:

- „(4) I Bei Gebäuden sind abweichend von Absatz 1 als Absetzung für Abnutzung die folgenden Beträge bis zur vollen Absetzung abzuziehen:
- 1. bei Gebäuden, soweit sie zu einem Betriebsvermögen gehören und nicht Wohnzwecken dienen und für die der Bauantrag nach dem 31. März 1985 gestellt worden ist, jährlich 3 Prozent,
- 2. bei Gebäuden, soweit sie die Voraussetzungen der Nummer 1 nicht erfüllen und die
 - a) nach dem 31. Dezember 2022 fertiggestellt worden sind, jährlich 3 Prozent,
 - b) vor dem 1. Januar 2023 und nach dem 31. Dezember 1924 fertiggestellt worden sind, jährlich 2 Prozent,
 - c) vor dem 1. Januar 1925 fertiggestellt worden sind, jährlich 2,5 Prozent
- der Anschaffungs- oder Herstellungskosten; Absatz 1 Satz 5 (EStG) gilt entsprechend. Beträgt die tatsächliche Nutzungsdauer eines Gebäudes in den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 weniger als 33 Jahre, in den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 Buchstabe a weniger als 50 Jahre, in den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 Buchstabe b weniger als 40 Jahre, so können anstelle der Absetzungen nach Satz 1 die der tatsächlichen Nutzungsdauer entsprechenden Absetzungen für Abnutzung vorgenommen werden.“

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer



- Eine kürzere Gebäudenutzungsdauer kann unverändert geltend gemacht werden, sofern diese die gesetzlich typisierte Gebäudenutzungsdauer unterschreitet. Die im Gesetzgebungsverfahren zum Wachstumschancengesetz (Jahressteuergesetz 2024) diskutierte Abschaffung wurde nicht beschlossen. Ebenso wenig hat der Gesetzgeber die Forderung der Bundesländer übernommen, die sich für eine gesetzliche Regelung zur Nachweisführung der kürzeren Nutzungsdauer ausgesprochen hatten. Auch hat der Bundesrat am 19.12.2025 („Jahressteuergesetz 2025“) nicht für eine Verschärfung der entsprechenden Regelungen gestimmt.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer



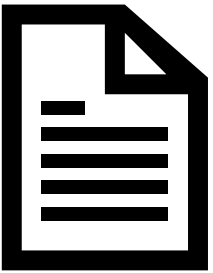
Das Gutachten müsse aber von einem qualifizierten Gutachter erstellt werden.

Mit der Aufnahme von Nachweisregelungen sollte verhindert werden, dass jegliche Gutachten (z. B. von Banken oder Maklern) für die Bestimmung der tatsächlichen Nutzungsdauer akzeptiert werden.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer



Grundlage gab – aus Sicht des BMF - bislang das BMF-Schreiben vom 22.02.2023

In begründeten Ausnahmefällen steht dem Steuerpflichtigen die Option zu, die Abschreibung nach der tatsächlichen Nutzungsdauer vorzunehmen.

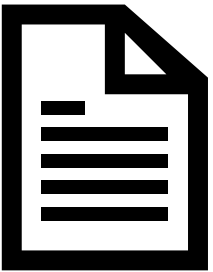
Das Gebäude muss bereits vor den im typisierten Verfahren angenommenen Werten objektiv betrachtet technisch u. wirtschaftlich verbraucht sein.

Die kürzere Nutzungsdauer ist prognostisch zu bestimmen, ungewisse künftige Ereignisse sind zu berücksichtigen und es ist eine, an der größtmöglichen Wahrscheinlichkeit, orientierte Schätzung abzugeben.

Eine Abbruchabsicht genügt nicht.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer



Grundlage gab – aus Sicht des BMF – das Schreiben des BMF vom 22.02.2023

Bestimmende Einflussfaktoren sind:

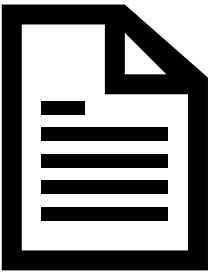
Technischer Verschleiß, wirtschaftliche Entwertung und rechtliche Gegebenheiten.

Ausschlaggebend ist die technische Nutzungsdauer (Tragstruktur).

Eine Berufung auf den wirtschaftlichen Verbrauch ist nur dann möglich, wenn eine wirtschaftlich sinnvolle anderweitige Nutzung endgültig entfallen ist.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer



Grundlage gab – aus Sicht des BMF – das Schreiben des BMF vom 22.02.2023

Nachweis der kürzeren Restnutzungsdauer:

Durch Vorlage eines Gutachtens eines ö.b.u.v. SV bzw. entsprechend DIN EN ISO/IEC 17024.

Ein Bausubstanzgutachten (ERAB) nicht zwingend erforderlich.

Ein Verkehrswertgutachten oder der alleinige Verweis auf die ImmoWertV reicht nicht.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer

BMF – Schreiben vom 01.12.2025 (Aufhebung des BMF-Schreibens vom 22.02.2023)

Hinsichtlich der Art des Nachweises einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer i. S. d. § 7 Abs. 4 S. 2 EStG gingen die Meinungen in Rechtsprechung & Finanzverwaltung auseinander. Zum 01.12.2025 hat das BMF nun sein Schreiben vom 22.02.2023 aufgehoben, das unter anderem strenge Anforderungen an die Person des Gutachters sowie das Gutachten selbst stellte.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer

BMF – Schreiben vom 01.12.2025 (Aufhebung des BMF-Schreibens vom 22.02.2023)

Die Nachweismethode einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer von Gebäuden nach § 7 Abs. 4 S. 2 EStG führte in den vergangenen Jahren zu unterschiedlichen Ansichten zwischen Rechtsprechung & Finanzverwaltung. Das BMF forderte mit Schreiben vom 22.02.2023 die Vorlage eines Gutachtens eines

- nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen oder
- öffentlich bestellten & vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer

BMF – Schreiben vom 01.12.2025 (Aufhebung des BMF-Schreibens vom 22.02.2023)

Der BFH hatte in ständiger Rechtsprechung (zuletzt Urteil vom 23.01.2024 (IX R 14/23)) hingegen auch eine sachverständige Ermittlung auf Basis der Immobilienwertverordnung als zulässig erklärt.

Zuletzt sollte im Rahmen des Referentenentwurfs der 7. Mantelverordnung unter anderem eine Pflicht für einen Vororttermin eines öffentlich bestellten & vereidigten Gutachters festgeschrieben werden. Die geplanten Änderungen wurden im Regierungsentwurf jedoch wieder gestrichen. Auch wurden die (ursprünglich geplanten) Änderungen am 19.12.2025 vom Bundesrat nicht beschlossen.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer

BMF – Schreiben vom 01.12.2025 (Aufhebung des BMF-Schreibens vom 22.02.2023)

Nun hebt das BMF mit Schreiben vom 01.12.2025 sein bisheriges Schreiben vom 22.02.2023 mit sofortiger Wirkung auf & wendet auch das BFH-Urteil vom 23.01.2024 (IX R 14/23) durch Veröffentlichung im Bundessteuerblatt (BStBl. II 2025, S. 956) an.

Derzeit ist nicht absehbar, ob die Finanzverwaltung das Thema in naher Zukunft erneut angehen möchte. U. E. ist es nicht sehr wahrscheinlich, dass hier in naher Zukunft ein erneuter entsprechender Versuch bezüglich der Verschärfung der entsprechenden Regelungen durch die Finanzverwaltung vorgenommen werden wird, da die Finanzverwaltung mit diesem Thema – innerhalb kürzester Zeit – nunmehr im Ergebnis insgesamt drei Mal (Jahressteuergesetz 2022, Jahressteuergesetz 2024 & Jahressteuergesetz 2025) gescheitert ist.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer

Ermittlung der kürzeren Nutzungsdauer für Gebäudeabschreibung (Restnutzungsdauergutachten)

Eine kürzere Gebäudenutzungsdauer kann unverändert geltend gemacht werden, sofern diese kürzere Gebäudenutzungsdauer die gesetzlich typisierte Nutzungsdauer unterschreitet.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer

Ermittlung der kürzeren Nutzungsdauer für Gebäudeabschreibung (Restnutzungsdauergutachten)

Gemäß der aktuellen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (vgl. u. a. BFH-Urteil vom 21.07.2020 – IX R 26/19 (Rz. 30), BFH-Urteil vom 29.10.2019 – IX R 38/17 (Rz. 40)) können nach § 7 Abs. 4 S. 2 EStG anstelle der Absetzungen nach Satz I der Vorschrift die der tatsächlichen Nutzungsdauer eines Gebäudes entsprechenden Abschreibungen vorgenommen werden.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer

Ermittlung der kürzeren Nutzungsdauer für Gebäudeabschreibung (Restnutzungsdauergutachten)

- Nutzungsdauer im gesetzlichen Sinne ist der Zeitraum, in dem ein Gebäude voraussichtlich seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann (§ 11 c Abs. 1 S. 1 EStDV). § 7 Abs. 4 S. 2 EStG räumt dem Steuerpflichtigen ein Wahlrecht ein („können“).

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer

Restnutzungsdauergutachten:

- Der Mandant kann - auf Basis dieses Wahlrechts - selbst entscheiden, ob er sich mit dem typisierten festen AfA-Satz nach Satz 1 der Vorschrift zufriedengibt oder eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer geltend macht. Fraglich war im o. g. Urteilsfall u. a., wie der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer i. S. d. § 7 Abs. 4 S. 2 EStG erbracht werden kann.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer

Restwertgutachten: Empfehlung

Wir stehen unverändert auf dem Standpunkt, sich bei der Gutachtenerstellung an die o. g. Vorgaben (beispielsweise **nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige**) nach wie vor zu halten. Gutachten sollten u. E. nicht bloß eine Berechnung der Restnutzungsdauer auf Basis der modellhaften Annahmen der ImmoWertV enthalten, sondern sich individuell zur Immobilie und deren technischen Gegebenheiten äußern.

Es ist häufig das Argument zu hören, dass der BFH die freie Wahl der Methode erlaubt. Das ist zwar richtig, lässt aber völlig unter den Tisch fallen, dass der BFH im Urteil vom **23.01.2024 (IX R 14/23)** im Tenor eindeutig klargestellt hat, dass eine bloße Berechnung nach der ImmoWertV als Nachweis nicht ausreicht. Vor diesem Hintergrund ist die Wahl des „richtigen“ Gutachters insoweit entscheidend.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer

Restnutzungsdauergutachten: Empfehlung

Zitat aus dem o. g. BFH-Urteil (vom 23.01.2024 (IX R 14/23)):

...In der Praxis bedeutet dies, dass für die Geltendmachung der abweichenden Nutzungsdauer ... nach wie vor ein Gutachten eines **dafür qualifizierten Sachverständigen** erforderlich ist, dass sich insbesondere zu den individuellen Gegebenheiten des zu bewertenden Objekts äußert.“

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer

Restnutzungsdauergutachten: Empfehlung

Zitat aus dem o. g. BFH-Urteil (vom 23.01.2024 (IX R 14/23)):

Dem BFH ging es darum, den Gutachtern in der Wahl ihrer Methoden „freie Hand“ zu lassen, nicht die Anforderung an die Gutachten zu senken.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer

Gesetzlicher Rahmen Restnutzungsdauergutachten:

Urteil BFH
11.08.1993
Mitwirkungspflicht
Steuerpflichtiger

Urteil FG Köln
23.03.2022
Modellhafte RND
genügt, kein ERAB
notwendig

Urteil FG MV
29.06.2023
BMF-Schreiben steht im
Widerspruch zur
Wahlfreiheit der
Darlegungsmethode

Urteil FG Münster
02.04.2025
Gutachter muss
qualifiziert sein, aber
nicht zwingend „DIN
17024“, Vorort-
Besichtigung kann
nachgeholt werden

Urteil BFH 28.07.2021
GA darf Methodik zum
Nachweis wählen,
ImmoWertV=ok

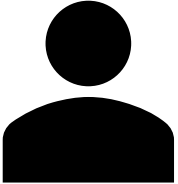
Urteil FG Münster
14.02.2023
RND kann nach
ImmoWertV
ermittelt werden

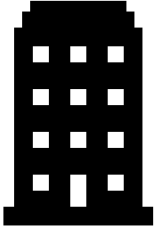
Urteil BFH 23.01.2024
Sachverständige
Schätzung RND nach
ImmoWertV
rechtmäßig

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

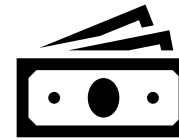
NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer Beispiel I

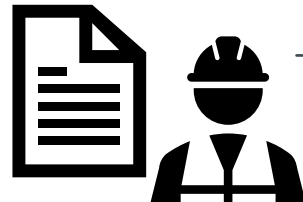

Vermieter A


Immobilie
(Gebäudewert:
300.000 €)

→
gesetzliche
Nutzungsdauer 50 Jahre

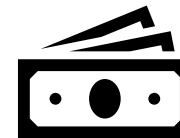


Abschreibung
jährlich 2%,
somit 6.000 €



Restnutzungs-
dauergutachten

→
Nutzungsdauer
25 Jahre



Abschreibung
jährlich 4%,
somit 12.000 €

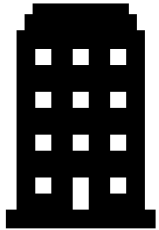


In vielen Fällen ist es sogar möglich, die sich ergebende Steuerersparnis rückwirkend auf die vergangenen Jahre geltend zu machen (z. B. bei Bestandsimmobilien).

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer Beispiel 2



- eine kleine Wohnung
- Baujahr 1962
- keine Kernsanierung in den letzten 20 Jahren
- Rendite 5% im Verhältnis zu den Gesamtkosten des Kaufes
- Steuersatz des Eigentümers: 42% (Spitzensteuersatz)

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer

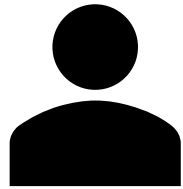
Restwertgutachten (Jahressteuergesetz 2024): Beispiel 2

	Vor dem Gutachten	Nach dem Gutachten	Differenz
Kaufpreis inkl. NK	120.000 €	120.000 €	--
Gebäudeanteil	100.000 €	100.000 €	--
Restnutzungsdauer (gesetzlich vs. tatsächlich)	50 Jahre	20 Jahre	30 Jahre
jährliche Abschreibung	2%	5%	3%
jährliche Abschreibung in EUR	2.000 €	5.000 €	3.000 €
Steuersatz	0 €	0 €	
Steuerersparnis bei 42% Einkommensteuer	840 €	2.100 €	1.260 €
Zukünftige jährliche Abschreibung		5.000 €	
Zukünftige jährliche Steuerersparnis		2.100 €	

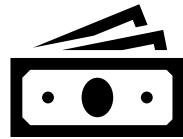
AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer – Beispiel 2



Vermieter



Steigerung
Nettoeinkommen
um 1.260 € pro Jahr
(105 € mtl.)



Eine identische
Berechnung lässt sich
beispielsweise mit einem
Gebäudewert in Höhe
von € 500.000 bzw.
€ 1.000.000 anstellen.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer – Beispiel 2

Mehr Rendite mit Restnutzungsdauer-Gutachten

Diese Rechnung soll veranschaulichen, wie viel mehr Mietertrag die gleiche Wohnung erbringen müsste, um den Steuerspareffekt des Gutachtens zu kompensieren. Um die € 1.260 pro Jahr mehr Nettoeinkommen aus Mieteinnahmen der Wohnung zu erhalten, müsste die Miete von € 6.000 – um € 2.172 – auf € 8.172 gesteigert werden.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer – Beispiel 2

Steuervorteil	1.260 €	Steuervorteil = 58 %
Steuerabzug	912 €	Steuer = 42%
Mietsteigerung	2.172 €	= 100%
Miete jetzt	6.000 €	5%
notw. Miete ohne RND	8.172 €	6,77%

Es wäre eine Mietsteigerung in Höhe von ca. 36% erforderlich, um den identischen finanziellen Effekt auf das Nettoeinkommen zu erzeugen.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer

Amortisationszeitpunkt des Gutachtens

Die entsprechenden Gutachten werden am Markt aktuell zu einem Preis in Höhe von € 829,- inklusive Umsatzsteuer angeboten & sind vollumfänglich als Werbungskosten absetzbar. Der Vermieter im o. g. Beispiel hat einen Steuersatz in Höhe von 42%. Das Gutachten kostet ihn bei steuerlicher Berücksichtigung als Werbungskosten € 451,82. Bei einer jährlichen Steuerersparnis in Höhe von € 1.260 hat sich das Gutachten bereits nach weniger als fünf Monaten bezahlt gemacht.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer

Beauftragung eines Gutachtens

Im Rahmen einer kostenlosen Sofort-Ersteinschätzung können Sie ermitteln, in welchem Rahmen sich Ihre Abschreibung bewegen wird.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer (Ermittlung (hier: Restwertgutachten))

Preis (brutto): € 779,-

Es kann eine kostenlose Einschätzung erfolgen.

Informationen erhalten Sie unter:

office@kaischarff.de

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer

Beauftragung eines Gutachtens

Sofern die kostenlose Ersteinschätzung in der Berechnung zu einer Steuerersparnis führt, können Sie auf Basis dieser Ersteinschätzung das entsprechende Gutachten in Auftrag geben.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer

Wird das Gutachten vom Finanzamt anerkannt?

Die Antwort ist ein klares „**JA**“. Die Rechtsprechung des BFH hat (u. a. mit Urteil vom 23.01.2024 (IX R 14/23)) die entsprechenden Voraussetzungen definiert, unter denen eine kürzere Restnutzungsdauer zu bewilligen ist & wie ein entsprechendes Gutachten beschaffen sein muss. Die Gutachten unserer Kooperationspartner erfüllen alle Anforderungen, die von der Rechtsprechung & von der Finanzverwaltung mit BMF-Schreiben vom 01.12.2025 definiert wurden und werden von den jeweiligen Finanzämtern anerkannt.

KÜRZERE NUTZUNGSDAUER - GUTACHTEN

Beauftragung eines Gutachtens

kostenlose Sofort-Ersteinschätzung zur Ermittlung in welchem Rahmen sich Ihre Abschreibung bewegen wird.

Beauftragung eines Gutachtens

Sofern die kostenlose Ersteinschätzung in der Berechnung zu einer Steuerersparnis führt, können Sie auf Basis dieser Ersteinschätzung das entsprechende Gutachten in Auftrag geben.

Wird das Gutachten vom Finanzamt anerkannt?

Die Antwort ist ein klares „JA“. Das Bundesministerium der Finanzen hat mit BMF-Schreiben vom 01.12.2025 die entsprechenden Voraussetzungen der Beschaffenheit des Gutachtens definiert.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer

Aktuelle Entwicklung / Ausblick

Das Bundeskabinett hat in seiner Sitzung am 05.11.2025 die Änderungen zur EStDV beschlossen. Dabei wurden geplante Anpassungen zum Thema „kürzere Nutzungsdauer“ ersatzlos gestrichen. Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 19.12.2025 die ursprünglich geplanten Änderungen nicht beschlossen. Damit können valide Gutachten „kürzere Nutzungsdauer“ – nach wie vor – erstellt von:

- ö. b. v. S. (öffentlich bestellten & vereidigten Sachverständigen)
- nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

NUTZUNGSDAUER

b) Kürzere Nutzungsdauer

Kürzere tatsächliche Gebäudenutzungsdauer

Amortisationszeitpunkt des Gutachtens

Die Gutachten unserer Kooperationspartner kosten ca. € 779,- inklusive Umsatzsteuer & sind vollumfänglich als Werbungskosten absetzbar. Der Vermieter im o. g. Beispiel hat einen Steuersatz in Höhe von 42%. Das Gutachten kostet ihn bei steuerlicher Berücksichtigung als Werbungskosten € 451,82. Bei einer jährlichen Steuerersparnis in Höhe von € 1.260 hat sich das Gutachten bereits nach weniger als fünf Monaten bezahlt gemacht.

office@kaischarff.de

Eine **kostenlose Ersteinschätzung** ist möglich.

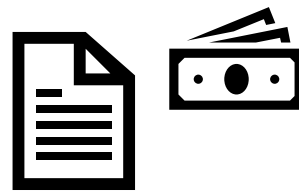
2. KAUFPREISAUFTEILUNG

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

KAUFPREISAUFTEILUNG



Kauf eines bebauten
Grundstücks ohne
Aufteilung des Kaufpreises
im Kaufvertrag



Somit ist der Kaufpreis zur
Ermittlung der Bemessungsgrundlage
für die AfA im Schätzungswege
aufzuteilen

Gesonderte Ermittlung der
Verkehrswerte



Aufteilen der gesamten
Anschaffungskosten nach dem
Verhältnis der beiden Wertanteile in
Anschaffungskosten für den Grund-
und Bodenanteil & den
Gebäudeanteil

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

KAUFPREISAUFTEILUNG

PRAXISHINWEIS

Nach der BFH-Rechtsprechung ist ein Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück nicht nach der Restwertmethode*, sondern nach dem Verhältnis der Verkehrswerte oder Teilwerte auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits aufzuteilen.

*Restwertmethode: Kaufpreis – Bodenanteil x BRW (Bodenrichtwert)

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

KAUFPREISAUFTEILUNG

- Das BMF hat am 16. März 2026 eine geänderte Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück in einen Anteil Grund und Boden sowie Gebäude (Kaufpreisaufteilung) nebst Anleitung veröffentlicht.
- Hiermit soll eine (vereinfachte) Aufteilungsschätzung „vom Schreibtisch aus“ erfolgen; eine Widerlegung z.B. durch ein Gutachten durch einen Sachverständigen ist zulässig (z. B. Anlage I zum Notarvertrag).

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

KAUFPREISAUFTEILUNG

PRAXISHINWEIS

Haben Vertragsparteien für ein bebautes Grundstück einen Gesamtkaufpreis vereinbart, ohne dass eine Kaufpreisaufteilung im Kaufvertrag erfolgte, ist der Kaufpreis zur Ermittlung der Abschreibungsbemessungsgrundlage „Gebäude“ im Schätzwege aufzuteilen. Mit der Kaufpreisaufteilung erfolgt eine (vereinfachte) Aufteilungsschätzung vom Schreibtisch aus. Mit Urteil vom 20.3.2024 (3 K 3137/19, rkr.) hat es das FG Berlin-Brandenburg offengelassen, ob die Kaufpreisaufteilung des BMF zu rechtmäßigen & realitätsgerechten Aufteilungsergebnissen führt.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

KAUFPREISAUFTEILUNG

Sachwertverfahren	Ertragswertverfahren	Umgekehrtes Ertragswertverfahren
Bewertung der Herstellungskosten der baulichen Anlage abzüglich einer Minderung wegen Alters Was ist der Wert der vorhandenen Substanz?	Wert wird aus den zukünftigen Erträgen (Reinertrag) ermittelt. Welcher Wert ist anhand der Erträge gerechtfertigt?	Wert wird vorgegeben (Kaufpreis) und daraus wird der marktgerechte Ertrag ermittelt. Es wird unterstellt, dass der Kaufpreis den Markt widerspiegelt- welche Erträge sind hieraus zu erwarten?

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

KAUFPREISAUFTEILUNG

- Kaufpreisaufteilung in den Kaufvertrag aufnehmen!
- Abzüglich Kaufpreisanteil bewegliche Wirtschaftsgüter und Nebengebäude
- Sanierungskosten:
 - 15%-Regel (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG / FG Hessen-Urteil vom 18.06.2024 – 10 K 1736/19 – rkr.)
 - Sanierung vor Übergang Nutzen / Lasten (BFH-Urteil vom 28.04.2020 – IX B 121/19)
 - ((keine) Reaktion: BMF-Schreiben 26.01.2026 („Steuerliche Abgrenzung von Erhaltungsaufwendungen, Anschaffungskosten und (anschaffungsnahen) Herstellungskosten bei der Instandsetzung & Modernisierung von Gebäuden“: Tz. 54 & 62)
 - Immobilie bewohnt / nicht bewohnt

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN KAUFPREISAUFTEILUNG

Exkurs: Wahl des (richtigen) Notariats

- Es stellt sich die Problematik, dass Notare grundsätzlich nur innerhalb ihres jeweiligen Amtsgerichtsbezirks Beurkundungen vornehmen dürfen. Dieser Punkt kann bei der Wahl des richtigen Notariats eine Herausforderung darstellen.
- Da der Notar – für Zwecke der Beurkundung – grundsätzlich nicht reisen darf, müssten die Parteien reisen.
- Die Notwendigkeit der Reise kann durch Vertreter verhindert werden. Auf diese Weise ist es auch möglich, dass keine Partei reisen muss & sich beide Parteien – im Rahmen der originären Beurkundung - vertreten lassen und anschließend an ihrem Wohnort die (bereits erfolgte) Beurkundung „nachgenehmigen“.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

KAUFPREISAUFTEILUNG

Exkurs: Wahl des (richtigen) Notariats: Beispiel

- Verkauf des Grundstücks in Dortmund belegenden Grundstücks X
- Käufer A (Wohnort Bremen) wählt den Notar seines Vertrauens in Glinde (bei Hamburg) & lässt sich im Rahmen der Beurkundung von seinem Steuerberater C vertreten.
- Verkäufer B (Wohnort Bonn) lässt sich im Rahmen der Beurkundung vom Notariatsfachangestellten D vertreten.
- Der Notar beurkundet den Kaufvertrag in Glinde – bei Abwesenheit von A & B – in Anwesenheit von C & D.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

KAUFPREISAUFTEILUNG

Exkurs: Wahl des (richtigen) Notariats: Beispiel (Fortsetzung)

- Käufer A genehmigt den im Notariat in Glinde geschlossenen Kaufvertrag bei einem Notar an seinem Wohnort Bremen nach.
- Verkäufer B genehmigt den im Notariat in Glinde geschlossenen Kaufvertrag bei einem Notar an seinem Wohnort Bonn nach.
- Mit den beiden o. g. nachträglichen Genehmigungen ist der Kaufvertrag wirksam geschlossen.
- Bei dieser Vorgehensweise können die Beteiligten sich für das richtige Notariat entscheiden und keiner der Beteiligten muss reisen.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

KAUFPREISAUFTEILUNG

Problematiken der BMF-Arbeitshilfe (3 Punkte):

1. Bodenrichtwert
2. Mietzins
3. Liegenschaftszinssatz

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

KAUFPREISAUFTEILUNG

- Wird eine Kaufpreisaufteilung im Kaufvertrag vorgenommen, soll diese nicht generell, sondern nur grundsätzlich, statt der Kaufpreisaufteilung des BMF zu übernehmen sein. Somit muss die im Kaufvertrag vorgenommene Aufteilung nicht zwingend seitens der Finanzverwaltung übernommen werden. Eine Korrektur der von den Parteien getroffenen Aufteilung des Anschaffungspreises auf Grund & Boden einerseits und Gebäude andererseits ist lediglich geboten, wenn sie die realen Wertverhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehlt & wirtschaftlich nicht haltbar erscheint. Damit hat das Finanzamt die Möglichkeit, die Kaufpreisaufteilung zu erschüttern.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

KAUFPREISAUFTEILUNG

Fortsetzung

- Ob dies zulässig ist, richtet sich nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

KAUFPREISAUFTEILUNG

- Kaufpreisaufteilung vor dem Kauf vornehmen, um diese im Kaufvertrag festhalten zu können.
- Restnutzungsdauer nach dem Kauf bestimmen, um den Abschreibungszeitraum zu verkürzen.

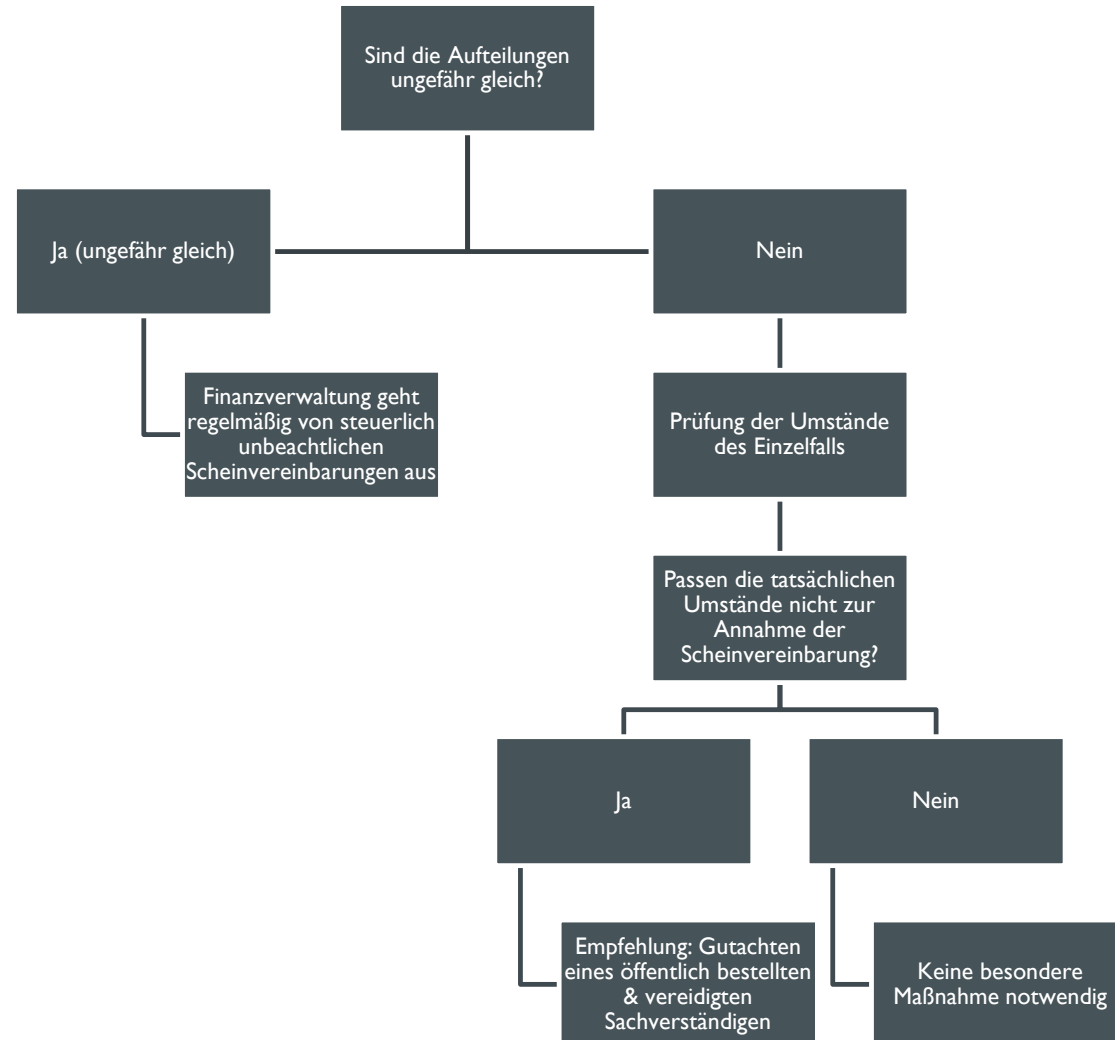
AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

KAUFPREISAUFTEILUNG

- Die Finanzverwaltung geht regelmäßig von steuerlich unbeachtlichen Scheinvereinbarungen – im Sinne von § 42 AO - aus, wenn die vertragliche Kaufpreisaufteilung nicht ungefähr der Kaufpreisaufteilung nach der BMF-Kaufpreisaufteilung entspricht.
- Allerdings dürfte dies nicht der Beurteilung der Umstände des Einzelfalls entsprechen.
- Bedarfsweise kann der Mandant auf die Einholung eines Gutachtens eines Sachverständigen hingewiesen werden.

KAUFPREISAUFTEILUNG

Vertragliche Kaufpreisaufteilung
mit Kaufpreisaufteilung nach BMF



KAUFPREISAUFTEILUNG



FG München

12 K 861/19

Urteil 10.4.2024

Eine Abweichung zwischen der vertraglich vereinbarten AfA-Bemessungsgrundlage & der von einem Sachverständigengutachten ermittelten AfA Bemessungsgrundlage von weniger als 10% ist unbeachtlich.

DR. KAI SCHARFF
S T E U E R B E R A T E R



FG Berlin-Brandenburg

3 K 3137/19, rkr.

Urteil 20.3.2024

Eine Abweichung des im Kaufvertrag ausgewiesenen Kaufpreises für den Grund und Boden vom Bodenrichtwert um nicht mehr als 20 % wird zugelassen. Mandanten sollten auf die Gefahr der Versagung der im Kaufvertrag vorgenommenen Aufteilung hingewiesen werden.



FG Düsseldorf

2 K 2449/18 E

Urteil 16.08.2023

Das FG Düsseldorf hat eine Kaufpreisaufteilung verworfen, weil in dem Entscheidungsfall das abrisssreife Gebäude wertlos war & folglich mit € 0 anzusetzen war. Der BFH hat mit Beschluss v. 18.1.2024 (IX B 64/23) die gegen das FG-Urteil eingereichte Nichtzulassungsbeschwerde ⁵⁴ als unbegründet zurückgewiesen.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN KAUFPREISAUFTEILUNG

b) Kaufpreisaufteilung

Preis des Gutachtens

Die Gutachten zur Kaufpreisaufteilung unserer Kooperationspartner kosten ca. € 500,- inklusive Umsatzsteuer & sind steuerlich absetzbar.

office@kaischarff.de

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

§ 8 EStDV

Siebte Verordnung zur Änderung steuerlicher Verordnungen

Der Bundesrat hat am 19. Dezember 2025 der zuvor von der Bundesregierung beschlossenen Siebten Verordnung zur Änderung steuerlicher Verordnungen zugestimmt.



PRAXISHINWEIS

Diese Verordnungsänderungen treten durch die Verkündung im BGBl I 2025 Nr. 372 in Kraft.

Bedeutsam ist eine Änderung in § 8 EStDV. Neu bestimmt wird, wann von einem eigenbetrieblich genutzten Grundstück von untergeordnetem Wert ausgegangen wird.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

§ 8 EStDV

Siebte Verordnung zur Änderung steuerlicher Verordnungen

§ 8 EStDV bestimmte bislang Folgendes:

Eigenbetrieblich genutzte Grundstücksteile brauchen nicht als Betriebsvermögen behandelt zu werden, wenn ihr Wert nicht mehr als ein Fünftel des gemeinen Werts des gesamten Grundstücks und nicht mehr als 20.500 € beträgt.

§ 8 EStDV ist nunmehr wie folgt gefasst:

1 Eigenbetrieblich genutzte Grundstücksteile brauchen nicht als Betriebsvermögen behandelt zu werden, wenn ihre Größe nicht mehr als 30 Quadratmeter oder ihr Wert nicht mehr als 40.000 € beträgt.

2 In diesem Fall dürfen Aufwendungen, die mit dem Grundstücksteil im Zusammenhang stehen, nicht abgezogen werden.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

§ 8 EStDV

Siebte Verordnung zur Änderung steuerlicher Verordnungen

Die zeitliche Anwendung wird in § 84 Abs. 1 d EStDV definiert. Danach wird Folgendes bestimmt:

§ 8 Satz 1 EStDV in der am 30.12.2025 geltenden Fassung ist in allen offenen Fällen anzuwenden.

§ 8 Satz 2 EStDV in der am 30.12.2025 geltenden Fassung ist erstmals für Wirtschaftsjahre anzuwenden, die nach dem 31.12.2025 beginnen.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

§ 8 EStDV

Siebte Verordnung zur Änderung steuerlicher Verordnungen

Eigenbetrieblich genutzte Gebäudeteile von untergeordneter Bedeutung

Die zu erwartende Änderung der EStDV hat weitreichende Folgen gerade für

- häusliche Arbeitszimmer
- häusliche Arbeitsräume
- Heimische (Notfall-) Praxen

Insbesondere die Ersetzung der relativen Wertgrenze durch eine statische Grenze in Form einer maximalen – wertunabhängigen – Quadratmetergrenze dürfte zu einer Steuererleichterung führen.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

§ 8 EStDV

Siebte Verordnung zur Änderung steuerlicher Verordnungen

Übersicht

Eigenbetrieblich genutzte Gebäudeteile		
Untergeordneter Wert	§ 8 Satz 1 EStDV	30 qm-Grenze oder Einhaltung der 40.000 €-Grenze
	§ 84 Abs. 1d Satz 1 EStDV	gilt in allen offenen Fällen
Betriebsausgabenabzugsverbot	§ 8 Satz 2 EStDV	Aufwendungen, die mit dem Grundstücksteil im Zusammenhang stehen, können nicht mehr als Betriebsausgaben abgezogen werden.
	§ 84 Abs. 1d Satz 2 EStDV	Anwendung auf Wirtschaftsjahre, die nach dem 31.12.2025 beginnen (keine rückwirkende Anwendung auf alle offenen Fälle).

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

§ 8 EStDV

Siebte Verordnung zur Änderung steuerlicher Verordnungen

Eigenbetrieblich genutzte Gebäudeteile von untergeordneter Bedeutung

(künftige) Strategie:

- a) steuerneutrale Entnahme: möglich?
- b) steuerpflichtige Entnahme: nötig?
 - Teilwert (Verkehrswertgutachten) ./.. Buchwert
 - Falls Entnahme seitens des Steuerpflichtigen nicht gewünscht ist, sollte dies – aus Haftungsgründen – schriftlich dokumentiert werden.

AKTUELLE ABSCHREIBUNGSFRAGEN

§ 8 EStDV

Siebte Verordnung zur Änderung steuerlicher Verordnungen

(mögliche) Entnahme

Verkehrswertgutachten

Die Kosten für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens variieren auf Basis der jeweiligen Immobilie und des jeweiligen Gutachters. Für Fragen wenden Sie sich bitte an:

office@kaischarff.de

ZEIT FÜR IHRE FRAGEN



Für weitere Informationen und Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne unter office@kaischarff.de zur Verfügung!

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!



office@kaischarff.de / www.kaischarff.de

Ihr Kooperationspartner für:

- Unterstützung bei Verfahren vor dem Finanzgericht und dem BFH
- Begleitung bei Betriebsprüfungen
- (kostenlose) Gutachten „Sanierung von Pensionszusagen“
- (kostenlose) Gutachten „Unternehmensbewertung“
- Netzwerk aus Notaren, Gutachtern für Grundstücksbewertungen und vielen weiteren Anliegen
- Kostenloser quartalsweiser Steuer-Talk
- Podcast „Kapital + Köpfe“

Newsletter-Anmeldung:

