

Restnutzungsdauer-Gutachten – Informationen und Vorteile

1. Was ist ein Restnutzungsdauer-Gutachten?

Ein Restnutzungsdauer-Gutachten ist ein fachliches Dokument, das die noch verbleibende wirtschaftliche Lebensdauer einer Immobilie ermittelt. Auf Basis rechtlicher Grundlagen (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG) kann damit eine kürzere als die gesetzlich typisierte Gesamtnutzungsdauer nachgewiesen werden, was häufig steuerliche Vorteile bringt (z. B. höhere Abschreibungen).

2. Wer ist zur Erstellung berechtigt?

Restnutzungsdauer-Gutachten müssen von qualifizierten Sachverständigen erstellt werden. Dazu zählen insbesondere zertifizierte Gutachter nach DIN EN ISO/IEC 17024 oder öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige. Diese garantieren Objektivität und fachliche Anerkennung, sodass die Gutachten von Finanzämtern akzeptiert werden.

3. Woraus besteht ein solches Gutachten?

Ein Gutachten umfasst die wesentlichen Eckdaten der Immobilie (Baujahr, Lage, Bauweise, Nutzung), den baulichen Zustand, Modernisierungen, technische Ausstattung sowie rechtliche Rahmenbedingungen. Entscheidend ist die fundierte Begründung der verkürzten Restnutzungsdauer durch anerkannte Methoden und sachverständige Expertise.

4. Wie erfolgt die Bewertung der Restnutzungsdauer?

Die Bewertung erfolgt nach den Vorgaben der ImmoWertV sowie steuerrechtlichen Regelungen. Typisierte Gesamtnutzungsdauern (z. B. 80 Jahre für Mehrfamilienhäuser) werden dabei individuell angepasst. Berücksichtigt werden Faktoren wie:

- Baujahr und Bauweise
- Erhaltungszustand von Dach, Fassade, Fenstern und Haustechnik
- Umfang und Zeitpunkt von Modernisierungen
- Nutzung und Lage

Die Finanzverwaltung erkennt Gutachten an, die auf solchen nachvollziehbaren Kriterien beruhen, gestützt durch BFH-Urteile und ein BMF-Schreiben.

5. Wann rechnet sich ein Gutachten?

Ein Gutachten lohnt sich besonders bei älteren Immobilien (über 30 Jahre) und bei Gewerbeobjekten (typisch 10–20 Jahre Restnutzungsdauer). Berechnungen zeigen, dass sich die Investition in ein Gutachten bereits nach wenigen Jahren amortisiert. So können Eigentümer über die Jahre erhebliche Steuerersparnisse erzielen.

6. Beauftragung

Sofern Sie Ihr vermietetes Wohnobjekt prüfen wollen, können Sie dies kostenfrei bei unserem neuen Kooperationspartner Betongoldgutachten tun.

[Hier Immobilie kostenfrei prüfen*](#)

Sollten Sie die Restnutzungsdauer für Ihre gewerblich genutzte Immobilie oder Spezialobjekte überprüfen lassen wollen oder haben Sie Fragen zu der Bedienung der Website, kontaktieren Sie uns gerne unter gutachten@vbvechta.de

7. Ablauf

Nach Eingabe der relevanten Objektdaten erhalten Sie eine Einschätzung zu der modifizierten Nutzungsdauer Ihrer Immobilie.

Sagt Ihnen das Angebot zu, wird die Besichtigung innerhalb des Geschäftsgebietes durch einen Gutachter / Mitarbeiter der Volksbank Vechta durchgeführt. Bei Objekten außerhalb des Geschäftsgebietes werden Besichtigungen durch einen externen Partner durchgeführt.

***Hinweis:** Mit dem Klick auf diese Website verlassen Sie die Website der Volksbank Vechta

Quelle: betongoldgutachten.de