



Kürzere Nutzungsdauer: Auch Verkehrswertgutachten kann als Nachweis genügen

Eine Grundstückseigentümerin hatte für eine vermietete Betriebshalle eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer von 18 Jahren geltend gemacht und dadurch eine deutlich höhere Absetzung für Abnutzung (AfA) begehrt. Das Finanzamt erkannte dies nicht an und verwies auf die gesetzlich typisierte Nutzungsdauer.

Das Finanzgericht München gab der Klage jedoch statt. Nach Auffassung des Gerichts kann der Steuerpflichtige grundsätzlich jede geeignete sachverständige Methode zum Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer verwenden. Ein auf der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) basierendes Gutachten sei nicht allein deshalb ungeeignet, weil es im Rahmen einer Verkehrswertermittlung erstellt wurde. Entscheidend sei vielmehr, dass sich das Gutachten nachvollziehbar mit den individuellen Verhältnissen des Gebäudes auseinandersetzt (Az. 8 K 1147/23).

Hinweis:

Der Bundesfinanzhof hatte bereits 2024 entschieden, dass eine kürzere Nutzungsdauer mit jeder sachverständigen Methode nachgewiesen werden kann. Die Finanzverwaltung stellt an solche Gutachten dennoch hohe Anforderungen und prüft sie kritisch. Ein Gutachten kann sich vor allem bei älteren Gebäuden und beim Erwerb von Bestandsimmobilien mit hohen Anschaffungskosten lohnen. Vor der Beauftragung eines Gutachtens empfiehlt sich steuerliche Beratung.