

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Eine kürzere Gebäudenutzungsdauer soll mehr Abschreibung ermöglichen: Ein Verkaufsversprechen zum konkreten Prüfauftrag machen

Welche Daten und Unterlagen müssen eine versprochene höhere AfA wegen kürzerer Gebäudenutzungsdauer nachvollziehbar machen?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Verkaufsmodell für eine vermietete Wohnung setzt eine höhere jährliche Abschreibung an als du erwartet hast. Begründet wird sie mit einer kürzeren tatsächlichen Gebäudenutzungsdauer. Für deine Finanzierung ist wichtig, ob diese Annahme konkret geprüft ist oder nur als mögliches Steuerargument verwendet wird.

Die behauptete Abweichung genau benennen

Notiere den im Modell verwendeten Zeitraum und die betroffene Gebäude-Bemessungsgrundlage. Frage nach der tatsächlichen Unterlage, auf der der Zeitraum beruht. Ein älteres Baujahr allein ist noch keine vollständige objektspezifische Erklärung. Auch eine bloße Überschrift wie Restnutzungsdauergutachten beantwortet nicht, welcher Gegenstand zu welchem Stichtag beurteilt wurde.

§ 7 Absatz 4 Satz 2 EStG eröffnet unter den dort bezeichneten Voraussetzungen eine Absetzung nach geringerer tatsächlicher Nutzungsdauer. [\[ESTG7-DAUER\]](#) Dieser Beitrag entscheidet keine Anerkennung eines konkreten Nachweises und behauptet keine universell erforderliche oder stets ausreichende Gutachtenmethode. Die entsprechende rechtliche und steuerliche Prüfung bleibt offen.

Die Objektzuordnung kontrollieren

Stimmen Adresse, Gebäude, relevante Bauteile und Bewertungszeitpunkt mit deinem Erwerb überein? Welche tatsächlichen Informationen zu Zustand und Maßnahmen wurden berücksichtigt? Eine Aussage für einen anderen Gebäudeteil oder einen früheren Zustand wird nicht ungeprüft auf die angebotene Wohnung übertragen.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lass dir Annahmen und begrenzte Aussage des Dokuments erklären. Unbekannte Umstände bleiben unbekannt. Eine technisch erwartete Nutzung, eine wirtschaftliche Annahme und die steuerliche Behandlung müssen fachlich richtig zugeordnet werden, statt ähnlich klingende Begriffe zusammenzuziehen.

Den Finanzierungseinfluss mit zwei Varianten zeigen

Im fiktiven Fall enthält die Verkaufsrechnung einen besonderen AfA-Ansatz, der noch nicht individuell steuerlich bestätigt ist. Der Haushalt lässt daneben einen Plan ohne diesen zusätzlichen erwarteten Vorteil stehen. Er setzt nicht einfach einen anderen hohen Prozentsatz ein, sondern bittet die steuerliche Beratung um eine passende begründete Vergleichsgrundlage.

Der tatsächlich zu zahlende Kaufpreis und die Kreditrate ändern sich nicht allein dadurch, dass die Steuermodellzeile anders aussieht. Wie sich eine anerkannte Absetzung auf die persönliche Steuer auswirken würde, muss gesondert gerechnet werden.

Mit einem klaren Prüfauftrag abschließen

Der Auftrag lautet: Passt der verwendete Nachweis zum konkreten Objekt und Zeitpunkt, welche aktuelle rechtliche Grundlage gilt für seine Beurteilung und welche persönliche Steuerwirkung darf tatsächlich angesetzt werden? Die Antwort wird mit Dokumentenstand und Grenzen festgehalten.

Das Ziel ist weder ein pauschales Misstrauen gegen Gutachten noch das Versprechen zusätzlicher Steuerersparnis. Du solltest erkennen können, ob die Finanzierungsrechnung von einer noch offenen besonderen Annahme abhängt. Genau diese Abhängigkeit gehört vor einer verbindlichen Entscheidung zur unabhängigen Prüfung.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Angesetzte Nutzungsdauer

Trag den im Verkaufsmodell verwendeten Zeitraum und die daraus folgende jährliche Abschreibung ein.

02 / Gebäudebasis

Notiere, von welcher Gebäude-Bemessungsgrundlage das Modell ausgeht.

03 / Vorgelegter Nachweis

Trag ein, welche Unterlage den kürzeren Zeitraum begründen soll, mit Ersteller und Datum.

04 / Objekt und Stichtag

Notiere, ob Adresse, Gebäudeteil und Bewertungsstichtag zu deinem Erwerb passen.

05 / Offene Annahmen

Liste auf, welche Umstände im Nachweis unbekannt oder nur angenommen sind.

06 / Plan ohne Zusatzvorteil

Trag ein, wie die Finanzierung ohne den erhöhten Abschreibungsansatz aussieht.

07 / Prüfauftrag

Notiere, wer den Nachweis steuerlich prüft, mit Termin, vor einer verbindlichen Entscheidung.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ESTG7-DAUER] EStG § 7 Absatz 4 Satz 2 – tatsächliche Nutzungsdauer

Gesetze im Internet, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P06-0063-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.