BETONGOLD

Gutachten

Mit Restnutzungsdauergutachten Steuern sparen – Immobilien richtig abschreiben!

BETONGOLD
Gutachten

Restnutzungsdauer

1. Grundlagen & Rahmenbedingungen
2. Berechnungsansätze
3. Status quo
4. In der Praxis

BETONGOLD
Gutachten

Grundlagen & Rahmenbedingungen

Restnutzungsdauer (RND) – was ist das?

= verbleibende Lebensdauer eines Gebäudes,
in der dieses noch wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden kann.

✚

??????????????????????????

Sie legt den Zeitraum fest, über den ein Gebäude abgeschrieben wird und bestimmt somit die Höhe der Abschreibung für Abnutzung (AfA).

Grundlagen und Rahmenbedingungen

AfA bei Immobilien:

Bestandsimmobilien	Neubau
Anschaffungskosten + Anschaffungsnebenkosten **Kaufpreisaufteilung** i.d.R. + Kaufpreis - Kaufpreisanteil bewegliche Wirtschaftsgüter/Gebäude - Garage + Kaufnebenkosten = Notar, GB, GrESt, Makler, (GA, Vers.)… - abzgl. des Anteils GuB Sanierungskosten?	Herstellungskosten + Herstellungsnebenkosten i.d.R. + Herstellungskosten (Mat.+Leistg.) + Planung u. Genehmigung + Bauvorbereitung +Baubegleitung etc.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

§ 7 Abs. 4 EStG :

Satz 1:	Gebäude (Betriebsvermögen, nicht zu Wohnzwecken) mit Bauantragstellung nach 31.03.1985	3% AfA/a	RND = 33 Jahre
Satz 2:	Gebäude mit Fertigstellung nach 31.12.2022	3% AfA/a	RND = 33 Jahre
	Gebäude mit Fertigstellung vor 01.01.2023 u. nach 31.12.1924	2% AfA/a	RND = 50 Jahre
	Gebäude mit Fertigstellung vor 01.01.1925	2,5% AfA/a	RND = 40 Jahre

Grundlagen und Rahmenbedingungen

BETONGOLD Gutachten

BMF- Schreiben vom 22.02.2023:

01.01.1925 – 31.12.2022	50a	2,0%
vor 01.01.1925	40a	2,5%
nach 31.12.2022	33a	3,0%

Nachweis der kürzeren Restnutzungsdauer

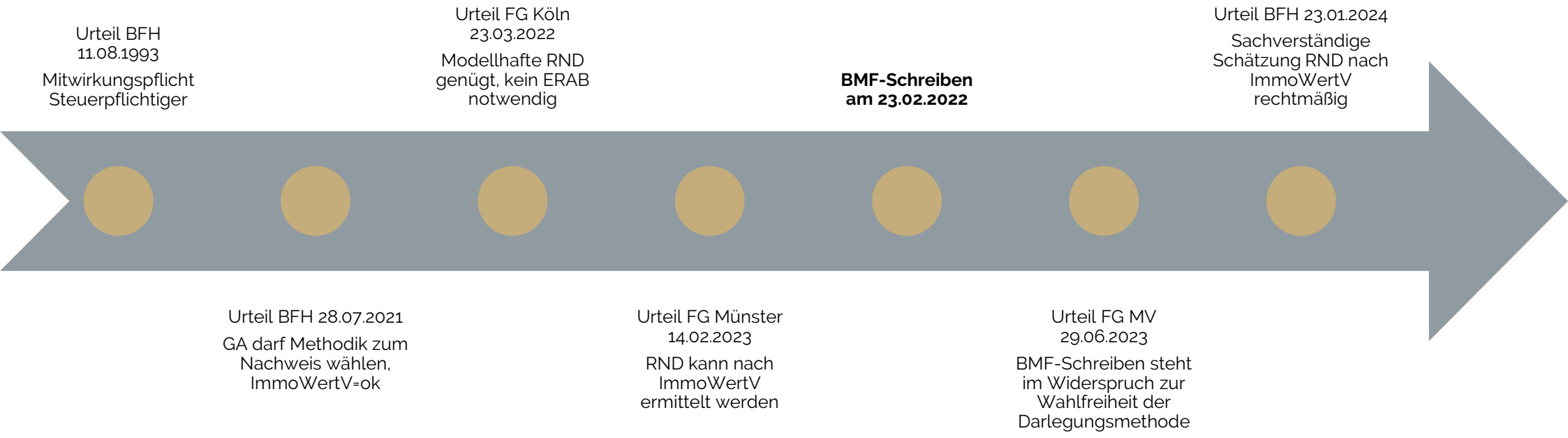
Durch Vorlage eines Gutachtens eines ö.b.u.v. SV bzw. DIN EN ISO/IEC 17024 Bausubstanzgutachten (ERAB) nicht zwingend erforderlich.

Verkehrswertgutachten oder alleiniger Verweis auf die ImmoWertV reicht nicht.

BMF will weg von der ImmoWertV!!!

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Weiterer gesetzlicher Rahmen:



BETONGOLD
Gutachten

Berechnungsansätze

Berechnungsansätze

Sachwertrichtlinie - SW-RL	ImmoWertV	Alterswertminderung
Modell unter Einbindung durchgeführter Sanierungen	Modell unter Einbindung durchgeführter Sanierungen	Wertminderung wegen Alters

Berechnungsansätze

BETONGOLD Gutachten

Gesamtnutzungsdauer:

	ImmoWertV
EFH / 2FH	80 Jahre
MFH	80 Jahre
WGH	80 Jahre
Bürogebäude	60 Jahre
Wohn-/Alten-/Pflegeheime	50 Jahre
Verbrauchermärkte/Autohäuser	30 Jahre
Lager- u. Versandgebäude	40 Jahre

Bsp. Gebäude BJ 1900 – 80 Jahre deutlich überschritten.

Fiktives BJ / Bewertungsstichtag

Berechnungsansätze

Bei GND 80 Jahre:

	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Restnutzungsdauer (RND) – was ist das?

= verbleibende Lebensdauer eines Gebäudes,
in der dieses noch wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden kann.

✚

Die persönliche Ansicht des Gutachters

BETONGOLD
Gutachten

Status Quo

Status quo

BETONGOLD Gutachten

Mit dem Jahressteuergesetz 2024 sollte der § 7 Abs. 4 S. 2 EStG geändert werden.

Die Herabsetzung der Nutzungsdauer und damit die Erhöhung der Abschreibung soll nur dann noch möglich sein, wenn die voraussichtliche Nutzungsdauer 10 Jahre unterschreitet.

Weiterhin sollte ein Ortstermin zu Aufnahme der tatsächlichen Gegebenheiten in situ durch den Sachverständigen erfolgen.

Im Zuge der Verabschiedung des Gesetzes im Bundestag kam es diesbezüglich zu keiner Anpassung der bisherigen Bestimmungen.

Die, wie bisher erfolgte, gutachterliche Bestimmung der tatsächlichen Restnutzungsdauer hat weiterhin Bestand.

Status quo

BETONGOLD Gutachten

Aktueller Einspruchsgrund seitens der Finanzämter ist in 90% der Fälle ein fehlender Ortstermin.

Aktuell gibt es keine eindeutige Rechtsprechung, welche zum Abhalten eines Ortstermins verpflichtet.

Auch im JStG 2024 wurde diese nicht verpflichtend aufgenommen.

BETONGOLD
Gutachten

In der Praxis

Welche Immobilien profitieren?

BETONGOLD Gutachten

Für Wohnimmobilien, die bereits älter als 35 Jahre sind und in den letzten 30 Jahren nicht kernsaniert wurden, können unsere Gutachten regelmäßig eine kürzere tatsächliche Restnutzungsdauer nachweisen.

Gewerbeimmobilien profitieren noch früher von höheren Abschreibungen.

Voraussetzungen/Sinnhaftigkeit

BETONGOLD Gutachten

- Jede private oder juristische Person
- Auch auf GbR-Anteile anwendbar
- Baujahr älter 1990 bei Wohnimmobilien
- Baujahr älter 2010 bei Gewerbeimmobilien
- AfA nicht verbraucht (durch Erbe oder Haltedauer)
- Kann jederzeit erstellt werden – nicht nur bei Erwerb

Vorteile der verkürzten RND

BETONGOLD Gutachten

- Mehr Nettoeinkommen
  - Sondertilgung
  - Re-Invest – Geld kann arbeiten
- Lindert Zinsschmerz bei Umfinanzierung
  - Gutachten können zu jedem Zeitpunkt erstellt werden – nicht nur bei Kauf
  - Kompensation höherer Zinsen
- Inflationsschutz
  - Der Steuervorteil von heute ist mehr wert, als der Steuervorteil von morgen
- Abschreibung im Erwerbsleben höher
  - Weniger Einkommen im Rentenalter = weniger Steuerersparnis
- Höhere Nettorendite = höherer Verkaufspreis
  - Die gleiche Immobilie ist mehr Wert mit einem höheren Steuervorteil

BETONGOLD
Gutachten

ohne RNDG

ETW 55 Quadratmeter
Baujahr 1972
120.000 Gesamtkosten
6.000 EUR Mieteinnahmen
2.000 EUR AfA

Neuss, NRW
4% AfA

mit RNDG

ETW 55 Quadratmeter
Baujahr 1972
120.000 Gesamtkosten
6.000 EUR Mieteinnahmen
4.000 EUR AfA durch Gutachten

Zusätzliche Steuerersparnis aus AfA
bei 42% Einkommensteuer
840 EUR Steuerersparnis in Jahr 1
8.400 EUR Steuerersparnis in 10 Jahren

BETONGOLD
Gutachten

ohne RNDG

MFH 365 QM
Baujahr 1962
440.000 EUR Gesamtkosten
32.000 EUR Mieteinnahmen
7.000 EUR AfA

Heide, S-H
5% AfA

mit RNDG

MFH 365 QM
Baujahr 1962
440.000 EUR Gesamtkosten
32.000 EUR Mieteinnahmen
17.500 EUR AfA durch RND-Gutachten

Zusätzliche Steuerersparnis aus AfA
bei 42% Einkommensteuer
4.410 EUR Steuerersparnis in Jahr 1
44.100 EUR Steuerersparnis in 10 Jahren

„Aber ich will doch meine Immobile behalten“ - RND-Gutachten sind trotzdem sinnvoll!

BETONGOLD
Gutachten

1. Die Inflation entwertet auch Steuervorteile.
Der Steuervorteil heute ist mehr Wert als der Steuervorteil in 50 Jahren.

2. Hohe Steuervorteile nicht erst in der Rente.
Den höchsten Steuersatz haben wir im Erwerbsleben, nicht in der Rente.

3. Schneller schuldenfrei durch Steuerersparnis.
Steuervorteile ermöglichen zusätzliche Sondertilgungen.

4. Mehr Eigenkapital für den nächsten Kauf!
Der nächste Kauf spart wieder Steuern – hoher Anreiz für Besserverdiener.

BETONGOLD
Gutachten

Der **Bewertungsstichtag darf in der Vergangenheit** liegen.

Die Gutachten sind damit zum Beispiel noch anwendbar auf die Steuerjahre 2022 und 2023,

- sofern die Steuerbescheide unter den Vorbehalt der Nachprüfung ergangen sind
- oder die Steuererklärung noch nicht abgegeben wurde.

Kosten

BETONGOLD
Gutachten

Wir erstellen unsere Gutachten für pauschal 829 EUR brutto, sofern kein Ortstermin stattfindet.

Ein Ortstermin (Innen- und Außenbesichtigung) kostet 450 EUR brutto.

Ortstermine sind rechtlich nicht vorgeschrieben, aber in einigen Fällen sinnvoll und notwendig.

Der Kunde kann die Kosten steuerlich absetzen.

MAINZ50

Vielen Dank.

Betongold Gutachten GmbH
Krügerstraße 20
01326 Dresden

Tel.: 0351 4269 2405
E-Mail: info@betongoldgutachten.de
www.betongoldgutachten.de

Immobiliengutachten für Wohnen und Gewerbe - bundesweit.