

Mandanteninformation

Optimierung der Gebäudeabschreibung



Hauskauf – was kann ich absetzen?

Wenn Sie das Haus vermieten, erzielen Sie aus dem vermieteten Teil Einkünfte. Insoweit können Sie dann auch die Anschaffungskosten für den Gebäudeteil steuermindernd absetzen.

Für diese sogenannte Abschreibung ist zunächst der Teil der Anschaffungskosten, der auf Grund- und Boden entfällt, herauszurechnen. Da sich die Grundstücksfläche in der Regel nicht abnutzt, kann deshalb hieraus auch nichts abgeschrieben werden.



Tipp 1 Kaufpreisaufteilung bereits im Kaufvertrag

Es ist günstig, wenn vom Kaufpreis möglichst viel auf den Gebäudeteil entfällt und möglichst wenig auf Grund und Boden. Wenn bereits im Kaufvertrag eine Aufteilung getroffen ist, ist daran das Finanzamt gebunden, solange die Verteilung wirtschaftlich vertretbar ist.

Gebäudeabschreibung – die Nutzungsdauer fängt immer wieder von vorn an

Egal wie alt bereits das Gebäude ist, der Zeitraum auf den sich die Abschreibung erstreckt, ist recht lang. Denn bei jedem neuen Eigentümer beginnt nach dem Verkauf die gesetzlich festgelegte Nutzungsdauer neu!

Baujahr	vor 1925	ab 1925	ab 2023
Nutzungsdauer	40 Jahre	50 Jahre	33 Jahre
Abschreibung pro Jahr	2,5 %	2,0 %	3 %



Statt der gesetzlich vorgesehenen Nutzungsdauer kann aber auch für das konkrete Gebäude eine **kürzere Nutzungsdauer** geltend gemacht werden. Die jährlich absetzbare Abschreibung kann damit erheblich gesteigert werden.

Mandanteninformation

Beispielrechnung

Baujahr 1950

Kaufpreis gesamt 500.000 €

Anteil Grund und Boden 120.000 €

Anteil Gebäude 380.000 €



	gesetzliche Nutzungsdauer	konkret kürzere Nutzungsdauer
Nutzungsdauer	50 Jahre	32 Jahre
Abschreibung pro Jahr	2,0 %	3,125 %
... von 380.000 €	7.600 €	11.875 €
Steuerminderung 42 %	3.192 €	4.989 €
weniger Steuer pro Jahr		1.797 €



Tipp 2 Restnutzungsdauergutachten kann Steuern sparen

Für den erfolgreichen Ansatz der sogenannten kürzeren Nutzungsdauer raten wir aus praktischer Erfahrung:

- schnelle, unverbindliche Einschätzung, ob es sich lohnen kann beispielsweise unter www.nutzungsdauer.com
- ein sogenanntes Restnutzungsdauergutachten eines seriösen Anbieters (Kosten ca. 1.000 €)
- Zusatzkosten für Vor-Ort-Besichtigung sollten investiert werden
- es gibt Anbieter mit Geld-zurück-Garantie, beispielsweise www.nutzungsdauer.com

Bei **Bestandsimmobilien** kann ein Restnutzungsdauergutachten grundsätzlich auch die zukünftige Abschreibung anpassen. Je länger die Immobilie aber bereits abgeschrieben worden ist, umso weniger wird hier ein Vorteil zu realisieren sein.

Wir stehen für Ihre Anliegen und Rückfragen gern zur Verfügung.