

BAUGUTACHTER **STEINBACH**

Gratis PDF RATGEBER

KOSTENLOSER RATGEBER FÜR HAMBURG UND NORDDEUTSCHLAND

Vermietet in Hamburg? So verdoppeln Sie die Abschreibung mit einem Restnutzungsdauergutachten

Warum Hamburger Bestandsimmobilien oft deutlich kürzer nutzbar sind als die pauschalen 50 Jahre, was das Finanzamt anerkennt und für wen sich das Gutachten rechnet.

- ✓ Die 6 Merkmale, die die Restnutzungsdauer verkürzen
- ✓ Was das Finanzamt verlangt (§ 7 Abs. 4 EStG, BMF-Schreiben)
- ✓ Beispielrechnung für ein Hamburger Mehrfamilienhaus
- ✓ Checkliste: Lohnt es sich bei Ihrem Objekt?

Michael Steinbach
TÜV geprüfter Baugutachter & Bausachverständiger
für Bauwerksdiagnostik

★★★★★ 4,9 von 5
www.baugutachter-steinbach.de

VORWORT

Das Finanzamt geht von 50 Jahren aus. Ihr Haus von 1962 nicht.

Wer in Hamburg ein vermietetes Haus oder eine Wohnung kauft, zahlt vor allem für die Lage. Der Gebäudeanteil wird pauschal über 50 Jahre mit 2 Prozent abgeschrieben, bei Baujahren vor 1925 über 40 Jahre. Dabei ist das Gebäude oft schon 60 Jahre alt.

Das Einkommensteuergesetz erlaubt eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer, wenn sie nachgewiesen wird (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG). Der Bundesfinanzhof hat das bestätigt, das Bundesfinanzministerium hat die Anforderungen an das Gutachten präzisiert. Seitdem ist das Restnutzungsdauergutachten ein Standardinstrument für Vermieter.

Dieser Ratgeber zeigt, welche Merkmale typischer Hamburger Bestandsbauten die Nutzungsdauer verkürzen, wie die Rechnung für ein Mehrfamilienhaus aussieht und was das Gutachten enthalten muss, damit das Finanzamt es anerkennt.



Michael Steinbach
TÜV geprüfter Baugutachter & Bausachverständiger für Bauwerksdiagnostik, Hamburg und Norddeutschland

Gesetz

§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG: Abschreibung nach der tatsächlichen Nutzungsdauer, wenn sie kürzer ist als die pauschale.

Rechtsprechung

BFH, Urteil vom 28.07.2021 (IX R 25/19): Jede geeignete Darlegungsmethode ist zulässig, ein Bausubstanzgutachten ist nicht zwingend.

Verwaltung

BMF-Schreiben vom 22.02.2023: Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen, Modell der ImmoWertV, Begründung der Einflussfaktoren.

Wirkung

Die Abschreibung wird nicht höher, sondern zeitlich vorgezogen. Bei Verkauf innerhalb von zehn Jahren erhöht sie den steuerpflichtigen Gewinn.

Vermietete Immobilie in Hamburg?
Ich sage Ihnen kostenlos, ob sich ein Gutachten lohnt.

Jetzt anfragen →

040 80812286

WAS DIE RESTNUTZUNGSDAUER EINES HAMBURGER BESTANDSBAUS VERKÜRZT

1



Elektroinstallation aus der Bauzeit

TYPISCH FÜR

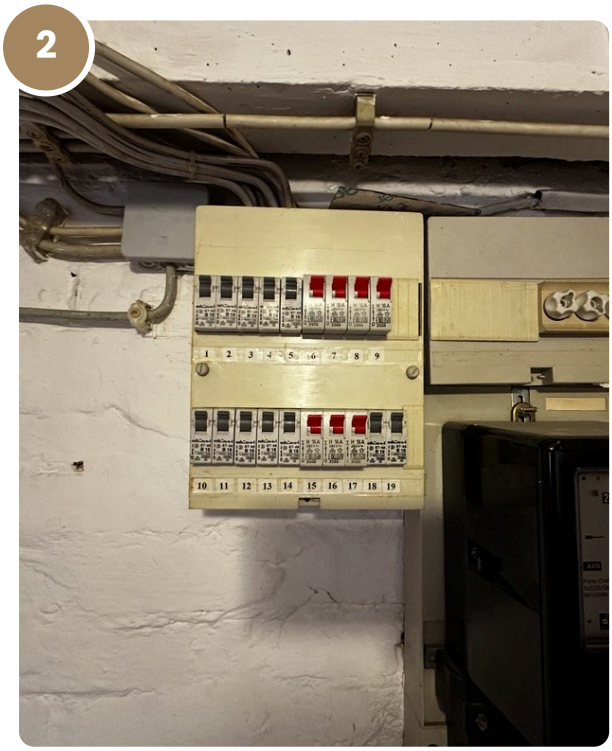
Nachkriegsbauten der 50er und 60er, aber auch Gründerzeithäuser mit nur teilweise erneuerter Steigleitung. Schraubsicherungen, keine FI-Schutzschalter, Zählerplätze aus den 60ern.

WIRKUNG AUF DIE NUTZUNGSDAUER

Die Elektrik ist eines der Gewerke mit begrenzter Lebensdauer. Ist sie nicht modernisiert, zieht das die Punktzahl im Modernisierungsmodell der ImmoWertV nach unten.

Wichtig: Im Gutachten wird jedes Gewerk einzeln bewertet. Fotos der Verteilung und der Leitungen sind hier der Nachweis.

2



Heizung, Sanitär und Leitungen

TYPISCH FÜR

Gaszentralheizung aus den 90ern, Stahlleitungen für Trinkwasser, Gussrohre für Abwasser, Bäder aus der Bauzeit oder den 80ern, Etagenheizungen in Gründerzeitwohnungen.

WIRKUNG AUF DIE NUTZUNGSDAUER

Haustechnik hat im Mittel 20 bis 40 Jahre Lebensdauer. Nicht erneuerte Technik ist ein starkes Argument für eine kürzere Restnutzungsdauer.

Wichtig: Wartungsprotokolle, Schornsteinfegerbescheinigungen und Rechnungen zeigen das Alter. Fehlen sie, zählt der Befund vor Ort.

Technik aus der Bauzeit?
Dann lohnt die Prüfung fast immer.

Jetzt anfragen →

040 80812286

3



Dach, Dämmung und Fenster

TYPISCH FÜR

Originaleindeckung, ungedämmter Dachraum, Holzfenster der 70er oder erste Kunststofffenster, Fassade ohne Dämmung. In Hamburger Klinkerbauten sehr häufig, weil die Fassade optisch intakt wirkt.

WIRKUNG AUF DIE NUTZUNGSDAUER

Dach und Fenster sind Gewerke mit hohem Gewicht im Modell. Fehlende energetische Modernisierung bedeutet niedrigen Modernisierungsgrad.

Wichtig: Ich dokumentiere Dachboden, Fensterbaujahr und Wandaufbau und ordne sie in die Modernisierungstabelle der ImmoWertV ein.

4



Feuchte, Schäden und Baumängel

TYPISCH FÜR

Feuchte Keller in Marschlagen, Schäden an Balkonen und Flachdächern, Risse, Schimmel in Eckwohnungen, Holzschäden im Dachstuhl.

WIRKUNG AUF DIE NUTZUNGSDAUER

Baumängel und Schäden verkürzen die Restnutzungsdauer zusätzlich, wenn sie die Nutzung beeinträchtigen oder umfangreiche Instandsetzungen erfordern.

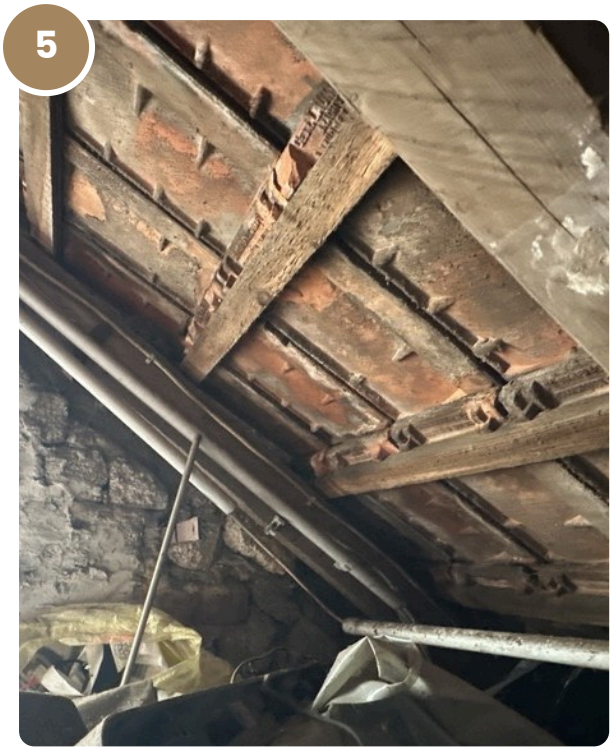
Wichtig: Schäden müssen im Gutachten belegt und ihre Auswirkung begründet sein. Pauschale Behauptungen akzeptiert das Finanzamt nicht.

Fassade sieht gut aus, Dach ist alt?
Ich bewerte jedes Gewerk einzeln.

Jetzt anfragen →

040 80812286

5



Grundriss und Ausstattung aus einer anderen Zeit

TYPISCH FÜR

Durchgangszimmer, kleine Bäder ohne Fenster, Küchen ohne Essplatz, keine Balkone, kein Aufzug im viergeschossigen Haus, enge Treppenhäuser. In Hamburger Nachkriegsbauten verbreitet.

WIRKUNG AUF DIE NUTZUNGSDAUER

Die ImmoWertV kennt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Grundrisse, die am Markt nicht mehr nachgefragt werden, verkürzen sie, auch wenn die Substanz hält.

Wichtig: Hier ist Begründungsarbeit gefragt. Ich belege die Marktgängigkeit mit Vergleichen aus dem Hamburger Mietmarkt.

6



Hoher Gebäudeanteil am Kaufpreis

TYPISCH FÜR

Objekte am Stadtrand und im Umland, Bungalows, Reihenhäuser der 60er bis 80er, Mehrfamilienhäuser in einfachen Lagen, wo der Bodenwert nicht alles dominiert.

WIRKUNG AUF DIE RECHNUNG

Abgeschrieben wird nur der Gebäudeanteil. Je höher er ist, desto größer der Effekt einer kürzeren Nutzungsdauer. In Toplagen mit sehr hohem Bodenwert ist der Hebel kleiner.

Wichtig: Die Kaufpreisaufteilung zwischen Boden und Gebäude prüfe ich mit; auch sie lässt sich gegenüber der pauschalen Arbeitshilfe des Finanzamts oft begründet verbessern.

Unsicher beim Gebäudeanteil?
Ich prüfe auch die Kaufpreisaufteilung.

Jetzt anfragen →

040 80812286

WAS EIN GUTACHTEN BRINGEN KANN

Mehrfamilienhaus in Hamburg-Harburg, Baujahr 1958

Sechs Wohnungen, Elektrik und Leitungen überwiegend original, Heizung von 1999, Fenster von 1985, Dach ungedämmt. Kaufpreis 1,4 Millionen Euro, Gebäudeanteil 700.000 Euro. Das Gutachten weist eine Restnutzungsdauer von 28 Jahren nach.

	OHNE GUTACHTEN	MIT GUTACHTEN
Nutzungsdauer	50 Jahre (pauschal)	28 Jahre (nachgewiesen)
AfA-Satz	2 %	rund 3,57 %
Abschreibung pro Jahr	14.000 €	25.000 €
Zusätzliche Abschreibung pro Jahr		**+ 11.000 €**

MEHR AFA PRO JAHR
11.000 €
bei 700.000 € Gebäudeanteil

STEUERERSPARNIS PRO JAHR
ca. 4.600 €
bei 42 % Grenzsteuersatz

ÜBER 10 JAHRE
ca. 46.000 €
ohne Soli und Kirchensteuer

Vereinfachte Beispielrechnung. Die Abschreibung wird insgesamt nicht höher, sie wird zeitlich vorgezogen. Bei einem Verkauf innerhalb von zehn Jahren erhöht die geltend gemachte AfA den steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn (§ 23 Abs. 3 Satz 4 EStG). Ob und wie sich das Gutachten auswirkt, besprechen Sie mit Ihrem Steuerberater.

Lohnt sich häufig

- Vermietete Häuser und Wohnungen, auch Erbbaurecht
- Baujahr vor etwa 1980, wenig modernisiert
- Hoher Gebäudeanteil am Kaufpreis
- Hoher persönlicher Steuersatz
- Haltedauer über zehn Jahre geplant

Lohnt sich meist nicht

- Selbst genutzte Immobilien
- Neubauten und kernsanierte Gebäude
- Geringer Gebäudeanteil in Toplagen an Alster und Elbe
- Niedriger Steuersatz
- Verkauf in wenigen Jahren geplant

Wie sieht die Rechnung für Ihr Objekt aus?
Eine erste Einschätzung bekommen Sie kostenlos.

Jetzt anfragen →

040 80812286



FINANZAMT UND ABLEHNUNGSGRÜNDE

Was das Gutachten enthalten muss, damit es anerkannt wird

Qualifikation

Das BMF-Schreiben verlangt einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder eine Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 für die Immobilienbewertung. Prüfen Sie das vor der Beauftragung.

Ortstermin

Ein Gutachten ohne Besichtigung wird regelmäßig abgelehnt. Fotos, Aufmaß und Befund vor Ort sind Pflicht, keine Online-Bewertung nach Fragebogen.

Modell der ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer wird nach dem Modell der Anlage 2 ImmoWertV hergeleitet: Gesamtnutzungsdauer, Alter, Modernisierungspunkte je Gewerk, Begründung der Abweichungen.

Begründung

Jeder Faktor muss nachvollziehbar begründet sein: technischer Verschleiß, wirtschaftliche Entwertung, rechtliche Gegebenheiten. Pauschale Abschläge genügen nicht.

Stichtag und Objekt

Bewertet wird zum Zeitpunkt der Anschaffung, nicht zum Tag der Begutachtung. Das Gutachten muss das Objekt eindeutig bezeichnen und Eigentümerangaben als solche kennzeichnen.

Häufige Ablehnungsgründe

Fehlende Qualifikation, kein Ortstermin, keine gewerkeweise Herleitung, Verwechslung mit Verkehrswertgutachten, Restnutzungsdauer nur aus dem Alter abgeleitet.

Diese Hinweise sind fachliche Einschätzungen aus Sicht des Sachverständigen und ersetzen keine steuerliche Beratung. Die steuerliche Umsetzung erfolgt durch Ihren Steuerberater.

Gutachten wurde abgelehnt?
Ich prüfe, woran es lag, und erstelle es neu.

Jetzt anfragen →

040 80812286

ZUM AUSDRUCKEN

Lohnt sich das Gutachten bei Ihrem Objekt?

Gehen Sie die Punkte durch. Je mehr Sie ankreuzen, desto eher lohnt sich die Prüfung. Die Unterlagen rechts beschleunigen die Ersteinschätzung.

Objekt

- [ ] Vermietet oder zur Vermietung gekauft
- [ ] Baujahr vor 1980
- [ ] Elektrik, Leitungen oder Heizung nicht erneuert
- [ ] Dach, Fenster oder Fassade ohne energetische Modernisierung

Steuer

- [ ] Gebäudeanteil am Kaufpreis über 40 Prozent
- [ ] Persönlicher Steuersatz über 30 Prozent
- [ ] Haltedauer über zehn Jahre geplant
- [ ] Kauf liegt noch nicht länger als wenige Jahre zurück

Unterlagen für die Ersteinschätzung

- [ ] Kaufvertrag mit Kaufpreis und Datum
- [ ] Baujahr und Wohnfläche
- [ ] Liste der Modernisierungen mit Jahr
- [ ] Fotos von Verteilung, Heizung, Dachboden, Fenstern

Für das Gutachten

- [ ] Grundbuchauszug, Flurkarte
- [ ] Pläne und Wohnflächenberechnung
- [ ] Mietaufstellung
- [ ] Bisherige Bescheide zur AfA oder Kaufpreisaufteilung

Schicken Sie mir Kaufvertrag und ein paar Fotos.
Sie bekommen eine kostenlose Einschätzung, ob sich das Gutachten rechnet.

Unterlagen senden →

Lieber kurz telefonieren?
Fünf Minuten reichen für eine erste Einschätzung.

Jetzt anfragen →

040 80812286

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Mehr Abschreibung, sauber begründet.



Ich erstelle Restnutzungsdauergutachten für vermietete Häuser, Wohnungen und Mehrfamilienhäuser in Hamburg, Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Bremen nach dem Modell der ImmoWertV und den Anforderungen des BMF-Schreibens vom 22.02.2023, mit Ortstermin und gewerkeweiser Herleitung. Das Gutachten reichen Sie oder Ihr Steuerberater beim Finanzamt ein.

1. **Kostenlose Ersteinschätzung**
   Sie schicken mir Kaufvertrag, Baujahr und Fotos. Ich sage Ihnen, welche Restnutzungsdauer realistisch ist und ob sich das Gutachten lohnt.

2. **Ortstermin**
   Begehung aller Gewerke, Fotodokumentation, Erfassung von Modernisierungen, Schäden und Ausstattung.

3. **Gutachten**
   Herleitung nach ImmoWertV, Begründung der Einflussfaktoren, Stichtag Anschaffung. Auf Wunsch Abstimmung mit Ihrem Steuerberater.

Die Abschreibung holt sich niemand für Sie.

Restnutzungsdauergutachten in Hamburg und Norddeutschland ab 1.190 €. Festpreis in der Regel am selben oder nächsten Werktag.

Kostenlose Ersteinschätzung anfragen →

Anrufen: 040 80812286

Hamburg
040 80812286

E-Mail
anfrage@baugutachter-steinbach.de

Web
www.baugutachter-steinbach.de

Hinweis: Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information, Stand November 2026. Er ersetzt keine Untersuchung des konkreten Objekts und keine Rechts- oder Steuerberatung. Kostenangaben sind grobe Einordnungen und hängen stark vom Einzelfall ab. Rechtliche Ausführungen sind fachliche Einschätzungen aus Sicht des Sachverständigen. **Grundlagen:** § 7 Abs. 4 EStG; § 23 Abs. 3 EStG; BFH, Urteil vom 28.07.2021, IX R 25/19; BMF-Schreiben vom 22.02.2023 (IV C 3 - S 2196/22/10006 :005); ImmoWertV 2021, Anlage 1 und 2