

KÜRZERE TATSÄCHLICHE NUTZUNGSDAUER BEI GEBÄUDEN – FINANZVERWALTUNG ÄN- DERT BISHERIGE AUFFASSUNG

STEUERLUCHS VOM 10.12.2025



Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte mit Urteil vom 28.07.2021 (BFH IX R 25/19) zur kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer eines Gebäudes folgende Leitsätze entschieden.

1. Der Steuerpflichtige kann sich zur Darlegung der verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer eines zur Einkünfteerzielung genutzten Gebäudes (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG) jeder Darlegungsmethode bedienen, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheint; erforderlich ist insoweit, dass aufgrund der Darlegungen des Steuerpflichtigen der Zeitraum, in dem das maßgebliche Gebäude voraussichtlich seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann, mit hinreichender Sicherheit geschätzt werden kann.
2. Die Vorlage eines Bausubstanzgutachtens ist nicht Voraussetzung für die Anerkennung einer verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer.

Die Finanzverwaltung hatte in einem BMF-Schreiben vom 22.02.2023 zu den Grundsätzen der Rechtsprechung Stellung bezogen und das oben erwähnte BFH-Urteil mit einem Nichtanwendungserlass belegt. In der Verwaltungsanweisung hatte das Bundesministerium der Finanzen (BMF) unter anderem ausgeführt, dass der Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer im Sinne des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG durch Vorlage eines Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken oder von Personen, die von einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken nach entsprechender Norm zertifiziert worden sind, zu erbringen ist.

Mit BMF-Schreiben vom 01.12.2025 hebt die Finanzverwaltung das BMF-Schreiben vom 22.02.2023 auf, folglich sind die obigen Grundsätze des BFH nun anwendbar, d.h. nicht nur ein Bausubstanzgutachten ist für den Nachweis einer tatsächlich kürzeren Nutzungsdauer heranzuziehen.

Demnach können sich Steuerpflichtige zur Geltendmachung der kürzeren Nutzungsdauer jeder Darlegungsmethode bedienen, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheint, soweit daraus Rückschlüsse auf die maßgeblichen Determinanten (z. B. technischer Verschleiß, wirtschaftliche Entwertung, rechtliche Nutzungsbeschränkungen) möglich sind.