Aufhebung des BMF-Schreibens zur AfA von Gebäuden nach der kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer

Gericht/Az:	BMF, Schreiben vom 1.12.2025 IV C 3 - S 2196/00040/006/008
Fundstelle:	juris
Gesetz:	§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG
Problemstellung:	Nachweis der kürzeren Nutzungsdauer eines Gebäudes für Zwecke der Abschreibung.

AfA über tatsächliche Nutzungsdauer

Ist die tatsächliche Nutzungsdauer bei einem Gebäude kürzer als die, sich aus der Anwendung der typisierten Abschreibungssätze ergebende, kann anstelle der Abschreibung nach § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG die der tatsächlichen Nutzungsdauer entsprechende Abschreibung vorgenommen werden (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG).

Beweislast liegt bei Steuerpflichtigem

Für die kürzere Nutzungsdauer trägt der Steuerpflichtige die Beweislast. Nutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem ein Gebäude voraussichtlich seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann (§ 11c Abs. 1 EStDV).

Der Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer hat nach der bisherigen Verwaltungsauffassung einen bestimmten Mindeststandard zu erfüllen[1]. So war Voraussetzung für die Vorlage eines Gutachtens über die tatsächliche kürzere Nutzungsdauer, dass das Gutachten entweder von einem öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter oder von einem nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen erstellt wurde. Die bloße Übernahme einer Restnutzungsdauer aus einem Verkehrswertgutachten, z. B. nach ImmoWertVO, wurde von der Finanzverwaltung nicht als Nachweis anerkannt[2].

Das BMF-Schreiben vom 1.12.2025 hebt die bisherige Verwaltungsanweisung vom 22.2.2023 auf. Künftig richten sich die Anforderungen an den Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer damit ausschließlich nach den Grundsätzen der Rechtsprechung.

BFH: Bausubstanzgutachten nicht erforderlich

Nach dieser kann sich Steuerpflichtige der Darlegungsmethode bedienen. Die Vorlage eines Bausubstanzgutachtens ist nicht Voraussetzung für die Anerkennung einer verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer[3]. Der Nachweis ist auch im Rahmen eines Wertgutachtes nach der Wertermittlungsverordnung oder dem Sachverfahren des Gutachterausschusses möglich[4]. Die gewählte Methode muss sich ausdrücklich auf den Nachweis einer kürzeren tatsächli-

---

1 BMF, Schreiben v. 22.2.2023 IV C 3 - S 2196/22/10006:005, BStBl 2023 I S. 332, Tz. 22.
2 BMF, Schreiben v. 22.2.2023 IV C 3 - S 2196/22/10006:005, BStBl 2023 I S. 332, Tz. 24.
3 BFH, Urteile v. 28.7.2021 IX R 25/19, BFH/NV 2022 S. 108; v. 23.1.2024 IX R 14/23, BFH/NV 2024 S. 823; FG Hamburg, Urteil v. 1.4.2025 3 K 60/23, juris.
4 FG Münster, Urteil v. 27.1.2022 1 K 1741/18 E, DStR 2022 S. 8; FG Münster, Urteil v. 14.2.2023 1 K 3840/19 F, DStRE 2024 S. 129.

chen Nutzungsdauer richten und zwingend die maßgeblichen Determinanten für die kürzere Nutzungsdauer benennen. Dies können beispielsweise der technische Verschleiß, die wirtschaftliche Entwertung oder rechtliche Nutzungsbeschränkungen sein[5].

Erfahrungssätze sind kein Nachweis

Es nicht ausreichend, wenn vorgetragen wird, dass Gewerbeimmobilien (z. B. ein Einzelhandelsmarkt) erfahrungsgemäß weniger als 20 Jahre genutzt werden[6]. Erfahrungssätze sind kein geeigneter Nachweis.

Praxishinweise
1. In der Siebten Verordnung zur Änderung steuerlicher Verordnungen sollte ein neuer § 11c Abs. 1a EStDV eingeführt werden[7]. Es war geplant, dass Gutachten nur dann anerkannt werden, wenn eine persönliche Vorortbesichtigung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen durchgeführt wurden.
2. Die Regelung ist im aktuellen Regierungsentwurf wieder entfallen. Trotzdem empfehlen wir, dass Gutachten einen gewissen Mindeststandard erfüllen. Hierzu ist in der Regel ein Ortstermin[8] erforderlich[9]. Einfache „Internetgutachten“ dürften trotz Aufhebung des BMF-Schreibens weiterhin nicht akzeptiert werden.
3. In der Empfehlung der Ausschüsse vom 5.12.2025 ist die Regelung des § 11c Abs. 1a EStDV wieder enthalten[10]. Sollte der Bundesrat am 19.12.2025 zustimmen, tritt diese Regelung ab dem Veranlagungszeitraum 2025 in Kraft.
4. Der Bundesrat hat am 19.12.2025 dem Regierungsentwurf und nicht der Empfehlung der Ausschüsse zugestimmt. Damit wurde die Regelung des § 11c Abs. 1a EStDV **nicht** umgesetzt. Es gelten somit die oben dargestellten Grundsätze der Rechtsprechung.

Impressum **www.neufang-akademie.de**

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie), der Veröffentlichung im Internet sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.
Neufang Akademie, Leibnizstr. 5, 75365 Calw, Tel. 07051/931160, Telefax 07051/9311699, E Mail info@neufang-akademie.de, www.neufang-akademie.de

5 BFH, Urteil v. 23.1.2024 IX R 14/23, BFH/NV 2024 S. 823.
6 FG Baden-Württemberg, Urteil v. 12.1.2018 13 K 1723/16, EFG 2018 S. 1790.
7 Vgl. BerP 12/2025 S. 754 f.
8 FG Münster, Urteil v. 2.4.2025 14 K 654/23 E, EFG 2025 S. 1153, Rz. 44-46.
9 Anders, EFG 2025 S. 1157.
10 BR-Drucksache v. 5.12.2025 626/1/25 S. 3.