

Produktdatenblatt

Nutzungsdauergutachten

Beschreibung der Leistung

Mit dem Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer vgl. § 7 Abs. 4, Satz 2 Einkommenssteuergesetz (EStG) kann eine höhere jährliche Abschreibung beim Finanzamt beantragt werden. Für den Nachweis werden im Nutzungsdauergutachten der technische Verschleiß, die wirtschaftliche Entwertung sowie rechtliche Gegebenheiten betrachtet. Der Zustand der Gebäude oder Miteigentumsanteile sowie die erkennbaren wirtschaftlichen und rechtlichen Einflüsse werden im Text dargelegt. In einem Rechenmodell wird hergeleitet, weshalb am Ende der geschätzten Nutzungsdauer voraussichtlich keine wirtschaftlich sinnvollen (anderweitigen) Nachfolgenutzungen für das jeweilige Gebäude möglich sind.

Die Schätzungen werden durch Anlagen (Fotos, Pläne/ Karten, Mietübersicht, Behördenauskünfte) ergänzt. Durch DEKRA wird die Leistung vorzugsweise mit einer persönlichen Besichtigung angeboten. Eine Beauftragung mit persönlicher Besichtigung trägt zur Akzeptanz bei und wird empfohlen. Ggf. bereits vorliegende Ablehnungsbescheide sind seitens des Auftraggebers an DEKRA zusammen mit der Beauftragung zu übersenden. DEKRA gibt keine Garantie für die Akzeptanz des Gutachtens durch das Finanzamt oder für das Erzielen einer jährlichen Steuerreduzierung und leistet keine Steuerberatung.

- ▶ Die Leistung Nutzungsdauergutachten ist nur in steuerlichen Fragen relevant und ausschließlich für Immobilien, aus welchen Erträge erzielt werden können (vermietbare oder gewerblich genutzte Objekte).
- ▶ Bei einem zeitnahen Vor-Ort-Termin führen qualifizierte Immobilienwertgutachter oder Bausachverständige der DEKRA eine Innen- und Außenbesichtigung durch und dokumentieren den Objektzustand. Die Nutzungsdauergutachten werden von Gutachtern erstellt, welche durch eine nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierte Stelle zertifiziert sind.

Ablauf



Lieferzeit

Sofern alle benötigten Unterlagen vorliegen, beträgt die übliche Bearbeitungszeit nach der Besichtigung drei bis vier Wochen. Eine kürzere Lieferzeit ist auf Anfrage möglich und mit Mehrkosten verbunden.

Besichtigung

- ▶ Gemeinsam mit den im Auftrag genannten Ansprechpartnern führt ein DEKRA-Sachverständiger zum vorher gemeinsam vereinbarten Termin eine Innen- und Außenbesichtigung durch und dokumentiert die örtliche Situation sowie den Zustand der Immobilie u. a. durch Fotos. Auftraggeber sind verpflichtet, den erforderlichen Zugang zum Objekt zu ermöglichen und Dritte (z. B. Mieter) vorher über den Termin zu informieren. Bei Objekten mit vielen Einheiten reicht es aus, wenn neben Gemeinschafts- und Technikräumen eine Auswahl an Räumen besichtigt werden kann, welche die jeweils typische Ausstattung widerspiegelt.
- ▶ Wenn der vereinbarte Besichtigungstermin nicht wie geplant stattfinden kann, weil Ansprechpartner nicht erscheinen oder der Termin seitens Auftraggebern nicht bis 24 Stunden vorher abgesagt wurde, wird eine Nebenkostenpauschale berechnet. Eventuell nach dem Termin noch fehlende Unterlagen werden durch DEKRA kostenpflichtig bei Ämtern oder über die on-geo GmbH bestellt.

Versand der Leistung und der Rechnung

- ▶ Die Leistung und die Rechnung werden standardmäßig als Dateien im PDF-Format an die Auftraggeber per E-Mail gesendet.

Produktdatenblatt

Nutzungsdauergutachten

Erläuterungen

Stichtag

Maßgeblich ist der Objektzustand am Qualitätsstichtag. Im Auftrag muss der maßgebliche Stichtag für die Nutzungsdauer verbindlich mitgeteilt werden. Eine spätere Änderung führt zu Mehraufwand.

Rechtsgrundlagen

Zu den Grundlagen der Leistungen gehören Gesetze, Verordnungen und Richtlinien in aktueller Fassung, wie:

- [1] Baugesetzbuch (BauGB)
- [2] Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- [3] ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- [4] Bauordnungen der Länder
- [5] Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- [6] Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- [7] BMF-Schreiben vom 22.02.2023, Absetzung für Abnutzung von Gebäuden nach der kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer
- [8] Schreiben des BMF vom 01.12.2025 zur Aufhebung des BMF-Schreibens vom 22. Februar 2023, BStBl I S. 332

Leistungsabgrenzung und Ausschlusskriterien

Die Besichtigung erfolgt ohne Bauteilöffnungen und das Verschieben von Gegenständen. Flächen- und Mietpreisangaben dienen ausschließlich der Leistungserbringung und sind nicht zur Durchsetzung von Ansprüchen geeignet. Die Leistungen beinhalten kein Bausubstanz-, Boden-, Altlasten- und Schadengutachten. Bauschäden, Mängel, Instandhaltungs- und Sanierungsrückstau werden soweit aufgenommen, wie diese offensichtlich erkennbar sind. Untersuchungen auf Schimmel, Schädlinge und gesundheitsgefährdende Stoffe erfolgen nicht. Die Funktion und Wartung einzelner Bauteile sowie Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) werden unterstellt und nicht geprüft. Eine Beurteilung des Untergrundes und möglicher Altlasten erfolgt, wie dies zum Ortstermin zerstörungsfrei, offen erkennbar und aus vorliegenden Unterlagen hervorgeht. Bei einem Hinweis auf Altlasten oder gesundheitsgefährdende Stoffe wird das Ergebnis einer entsprechenden Untersuchung benötigt. Leistungen können nicht erbracht werden, wenn wesentliche Unterlagen fehlen. Eine Prüfung der Unterlagen auf Planungsfehler, Baugenehmigung u. Ä. ist kein Leistungsbestandteil.

Gewährleistung und Verjährung von Leistungsansprüchen

Rückfragen sowie berechtigte Beanstandungen zu Leistungen werden von DEKRA innerhalb der gesetzlichen Verjährungsfrist berücksichtigt, sofern sie schriftlich geltend gemacht werden. Leistungsansprüche verjähren innerhalb von drei Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist. Bei unberechtigten/ nicht begründeten Mängelbeanstandungen kann DEKRA den Bearbeitungsaufwand pauschal mit 200,00 EUR netto je Mängelbehauptung berechnen, es sei denn, der Auftraggeber weist fehlendes Verschulden oder einen geringeren Aufwand nach.

Wir stehen Ihnen von der Anfrage über die Leistungserbringung bis hin zu späteren Rückfragen zu dem Thema Nutzungsdauergutachten als zentraler Ansprechpartner zur Verfügung.

Schreiben Sie uns unter der **E-Mail**: wertermittlung@dekra.com

Weitere Informationen sowie eine Übersicht aller Leistungen im Fachbereich Bau und Immobilien finden Sie unter der Homepage **dekra.de**

Alle Angaben gelten in Verbindung mit der Honorartabelle Nutzungsdauergutachten 09/2026 sowie dem Auftragsformular Nutzungsdauergutachten 09/2026 sowie den AGB der DEKRA, welche unter dekra.de/agb-automobil-industrie eingesehen werden können.