

Finanzamt München
Abteilung für Besteuerung von Vermietung und Verpachtung
80331 München

Grünwald, den 27. Dezember 2025

Stellungnahme zur Ablehnung des Restnutzungsdauergutachtens nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG — Objekt: Rosenheimer Str. 124a, 81669 München

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ziel dieser Stellungnahme ist die substantielle Antwort auf die von Ihnen ausgeführte Ablehnung des von uns erstellten Restnutzungsdauergutachtens gem. § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG für das Objekt Rosenheimer Str. 124a, 81669 München. Anlass ist die in Ihrem Schreiben vom Verwaltungsvorgang zitierte Ablehnungsbegründung, insbesondere die Beanstandungen hinsichtlich der angewandten Bewertungsmethodik, der Verwendung von Kaufpreisangaben und der formellen Qualifikation des Gutachters. Die nachfolgenden Ausführungen stellen die rechtliche, technische, wirtschaftliche und methodische Grundlage unserer Wertermittlung sowie eine Einzelwürdigung der vorgebrachten Beanstandungen dar.

Rechtsgrundlage ist § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG. Danach können bei Begründung durch einen unabhängigen Sachverständigen bei der Ermittlung der Abschreibungsdauer Werte abweichend von den in der Anlage zu § 7 Abs. 4 EStG enthaltenen Nutzungsdauern zugrunde gelegt werden. Die Vorschrift verlangt eine durch einen Sachverständigen belegte, nachvollziehbare Begründung für eine abweichende Restnutzungsdauer. Das BMF-Schreiben vom 22.02.2023 (BStBl. I 2023, S. 332) enthält verwaltungsinterne Hinweise zur Sachverständigenqualifikation; es stellt keine gesetzliche Norm dar. Die höchstrichterliche Rechtsprechung (BFH, IX R 2/12) und die Entscheidungen der Fachgerichte (u. a. FG Münster, 11 K 4108/18 E) geben die Grenzen der zulässigen Bewertungsmethoden und Anforderungen an die Substantiierung vor.

Ihre Ablehnung begründet sich im Wesentlichen mit den folgenden Punkten: 1) Verwendung eines Aufteilungsmodells, das den Kaufpreis äquivalent zum Verkehrswert setze und eine vom BFH gerügte Restwertmethode in verschleiierter Form anwende; 2) fehlende Akkreditierung des Gutachters nach DIN EN ISO/IEC 17024; 3) inkonsistente Angaben zu Restnutzungsdauern in verschiedenen Gutachten desselben Sachverständigen; 4) Rückgriff auf ein früheres Gutachten (25.08.2020) und Festsetzung einer linearen AfA von 2 % von 269.998 €. Nach eingehender Prüfung sind diese Beanstandungen in weiten Teilen formell nachvollziehbar, jedoch inhaltlich unbegründet, sofern die tatsächliche methodische Vorgehensweise, die technischen Feststellungen zur baulichen Substanz und die wirtschaftliche Bewertung zugrunde gelegt werden. Die vorgelegte Ablehnung verkennt die Unterschiedlichkeit der Zielstellungen, Bewertungsannahmen und Datengrundlagen der an verschiedenen Zeitpunkten erstellten Gutachten.

Die Festlegung der Restnutzungsdauer beruht auf der technischen Bauwerksuntersuchung, Bestandsaufnahme und Zustandsbewertung vor Ort. Wesentliche technische Befunde, die eine Reduzierung der verbleibenden wirtschaftlich nutzbaren Lebensdauer gegenüber typischen Tabellenwerten begründen, sind insbesondere: a) Bausubstanzalter und konstruktive Alterungsmanifestationen (z. T. erhebliche Materialermüdungen, Korrosionserscheinungen an tragenden Bauteilen, Erneuerungsbedarf wesentlicher Gebäudeteile); b) Sanierungs- und Instandhaltungsrückstände, die über das übliche Erhaltungsniveau hinausgehen und zu funktions- und sicherheitsrelevanten Eingriffen führen müssen; c) technische Altlasten und nicht zeitgemäße Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro), deren Austausch wirtschaftlich notwendig ist; d) Nutzungsgemäße Beschädigungen und Anpassungsdefizite infolge vorangegangener Zwischennutzungen (z. B. Unterbringung großer Personengruppen), die einen überproportionalen Investitionsstau erzeugt haben. Auf Basis dieser Befunde wurde die Restnutzungsdauer unter Anwendung der ImmoWertV-konformen Herleitung technisch ermittelt und durch einen Abschlag gegenüber Standard-Tabellenwerten begründet. Die zugrunde gelegte Restnutzungsdauer von 15 Jahren ergibt sich aus der kumulativen Bewertung der verbleibenden Lebensdauer technischer Einzelsubstanzen, der erforderlichen Erneuerungsinvestitionen und der Restwertentwicklung unter Berücksichtigung üblicher Bauwerkslebensdauern und der tatsächlichen Bauschäden.

Die Restnutzungsdauer ist unter ökonomischen Gesichtspunkten zu prüfen. Wesentliche wirtschaftliche Einflussfaktoren im Streitfall sind: a) Umfang und Höhe der erforderlichen Investitionen zur Fortführung der bisherigen Nutzung; die von Ihnen zitierte Investitionssumme von ca. 2 Mio. EUR betrifft Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen, die als wirtschaftlich relevante Größe bei der Fortführungsentscheidung zu berücksichtigen sind; b) Mietniveau und Marktentwicklung in München, das zwar grundsätzlich hohe Mieten möglich macht, aber die tatsächliche Erzielbarkeit marktgängiger Mieten nur bei substanzgerechtem Standardsicherungsaufwand gegeben ist; c) Nutzungsflexibilität des Gebäudes; die wirtschaftliche Möglichkeit einer Umnutzung (z. B. Hotelbetrieb) erfordert zusätzliche Investitionen und rechtliche/bauliche Genehmigungen, die die wirtschaftliche Nutzungsdauer nicht kurzfristig verlängern; d) funktionelle Obsoleszenz infolge veränderter Wohnqualitätsanforderungen (z. B. Installationsstandards, Schallschutz, Energieeffizienz), deren Behebung die Restnutzungsdauer verkürzt, wenn die Kosten der Anpassung in keinem marktdäquaten Verhältnis zum erzielbaren Zusatzertrag stehen. Vor diesem Hintergrund ist eine wirtschaftlich begründete Restnutzungsdauer von 15 Jahren sachgerecht.

Die methodische Herleitung erfolgte in folgenden Schritten: 1. Sorgfältige Bestandsaufnahme und Dokumentation des baulichen Zustands; 2. Technische Bewertung der einzelnen Bauteile nach ImmoWertV und einschlägigen Objektwertmethoden; 3. Ermittlung erforderlicher Erneuerungs- und Modernisierungsaufwendungen; 4. Wirtschaftliche Abwägung der verbleibenden Laufzeiten einzelner Bauteile unter Berücksichtigung der Restnutzungsbewertung nach gängiger Gutachterpraxis; 5. Bildung einer gesamtheitlichen Restnutzungsdauer unter Gewichtung technischer und wirtschaftlicher Kriterien. Die zugrunde liegende Kalkulation ist transparent, nachvollziehbar und reproduzierbar. Entgegen der zu Ihrem Vorgang vorgebrachten Kritik wurde kein Verfahren angewandt, das den Kaufpreis ungeprüft mit dem Verkehrswert gleichsetzt. Der Kaufpreis wurde als ein Indikator herangezogen und dort eingeordnet, wo er als Markthinweis geeignet ist. Die Aufteilung in Boden- und Gebäudewert erfolgte anhand der typisierten Bodenwertermittlung und der gebäudespezifischen Sachwert- und Ertragsbetrachtung; eine unzulässige synthetische Ertragsableitung ausschließlich aus dem Kaufpreis hat nicht stattgefunden.

Die Rechtsprechung des BFH (vgl. BFH, Urteil IX R 2/12) stellt klar, dass Verfahren, die den Kaufpreis reflexartig mit dem Verkehrswert gleichsetzen und hieraus eine Restwertableitung vornehmen, unbrauchbar sein können. Dieses Urteil verbietet jedoch nicht die Berücksichtigung von Kaufpreisinformationen als Teil der Gesamtschau. Entscheidend ist die methodische Trennung von Indizienwerten und eigenständiger technischer/wirtschaftlicher Begründung der Restnutzungsdauer. Unser Vorgehen hält diese Trennung ein. Das FG Münster (11 K 4108/18 E) bestätigt, dass verkürzte Restnutzungsdauern zulässig sind, wenn sie fachlich substantiiert und nachvollziehbar begründet werden; es verlangt insbesondere eine plausible Verbindung zwischen technischen Befunden und ökonomischer Bewertung. Diesen Anforderungen wird unser Gutachten gerecht. Das BMF-Schreiben vom 22.02.2023 ist als Verwaltungsaufforderung zu qualifizieren und kann nicht ohne weiteres einen Sachverständigen erforderlicher Weise entwerten; die Gerichte haben bisher keinen absoluten Akkreditierungszwang für die Güterbewertung aus dem BMF-Schreiben abgeleitet. Vielmehr ist die Sachkunde, Nachvollziehbarkeit der Methode und Unabhängigkeit maßgeblich.

Zu den von Ihnen konkret angeführten Beanstandungen im Einzelnen: 1) Vorwurf der Verwendung einer vom BFH gerügten Restwertmethode: Das vorgelegte Gutachten wendet keine unerlaubte Restwertmethode an. Die Aufteilung beruht auf separater Bodenwertermittlung und einer gebäudespezifischen Ertrags- und Sachwertbetrachtung; Kaufpreisindikationen wurden geprüft, nicht ungeprüft übernommen. 2) Behauptete Verschleierung durch Begrifflichkeiten gemäß Dr. Jacoby: Von uns verwendete Begriffe und Rechenwege entsprechen den amtlichen Vorgaben der ImmoWertV und sind im Gutachten explizit dargelegt; Formeln und Zuordnungen sind nachvollziehbar erläutert. 3) Unterschiedliche Restnutzungsdauern in verschiedenen Gutachten: Unterschiedliche Gutachten verfolgten verschiedene Bewertungsaufträge (z. B. Kaufpreisaufteilung versus präzise Restnutzungsdauerschätzung) und beziehen sich auf unterschiedliche Bewertungsstichtage sowie unterschiedliche Informationsstände; daraus resultieren divergierende Ergebnisse, die sachlich erklärbar sind. 4) Akkreditierung nach DIN EN ISO/IEC 17024: Unsere Stellungnahme stützt sich auf die Qualifikation als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger sowie auf die fachliche Nachvollziehbarkeit des Gutachtens. Ein absoluter Akkreditierungszwang ist weder gesetzlich normiert noch durch die zitierten Entscheidungen zwingend vorgegeben; maßgeblich ist die fachliche Substantiierung des vorgetragenen Ergebnisses. 5) Bezugnahme auf das Gutachten vom 25.08.2020: Die in jenem Gutachten zugrundegelegte AfA hängt von der jeweiligen Bewertungsaufgabe und den damaligen technischen wie wirtschaftlichen Gegebenheiten ab; die von uns vorgelegte Restnutzungsdauerschätzung berücksichtigt ergänzende technische Befunde und aktuelle Marktwirkungen, weshalb ein abweichendes Ergebnis zu begründen ist.

Zusammenfassend ist festzustellen: Die Ablehnung des Restnutzungsdauergutachtens stützt sich überwiegend auf formelle Vorbehalte und auf eine Restriktionsinterpretation des BMF-Schreibens. Inhaltlich ist das Gutachten methodisch sauber, technisch detailliert begründet und wirtschaftlich plausibel. Die nachgewiesenen Bauschäden, der Investitionsbedarf und die ökonomische Abwägung rechtfertigen eine verkürzte Restnutzungsdauer von 15 Jahren. Wir beantragen daher, die Ablehnung zu revidieren und das vorgelegte Restnutzungsdauergutachten im Rahmen der Prüfung zu berücksichtigen. Für Rückfragen, Einsicht in die vollständige technische Dokumentation oder zur Vereinbarung eines Ortstermins stehen wir zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

GSC Germany GmbH

Lars Kurjo

Geschäftsführer

Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke