

RESTNUTZUNGSDAUERVERKÜRZUNG

DURCH SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

1. RAHMEN UND GRUNDLAGEN

GESETZE UND NORMEN

Einkommensteuergesetz als Grundlage

Einkommensteuergesetz (EStG) § 7 Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung

(1) ¹ Bei Wirtschaftsgütern, deren Verwendung oder Nutzung durch den Steuerpflichtigen zur Erzielung von Einkünften sich erfahrungsgemäß auf einen Zeitraum von mehr als einem Jahr erstreckt, ist jeweils für ein Jahr der Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzusetzen, der bei gleichmäßiger Verteilung dieser Kosten auf die Gesamtdauer der Verwendung oder Nutzung auf ein Jahr entfällt (Absetzung für Abnutzung in gleichen Jahresbeträgen). ² Die Absetzung bemisst sich hierbei nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer des Wirtschaftsguts. ³ Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer des Geschäfts- oder Firmenwerts eines Gewerbebetriebs oder eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft gilt ein Zeitraum von 15 Jahren. ⁴ Im Jahr der Anschaffung oder Herstellung des Wirtschaftsguts vermindert sich für dieses Jahr der Absetzungsbeitrag nach Satz 1 um jeweils ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat der Anschaffung oder Herstellung vorangeht. ⁵ Bei Wirtschaftsgütern, die nach einer Verwendung zur Erzielung von Einkünften im Sinne des § 2 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 bis 7 in ein Betriebsvermögen eingelegt worden sind, mindert sich der Einlagewert um die Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung, Sonderabschreibungen oder erhöhte Absetzungen, die bis zum Zeitpunkt der Einlage vorgenommen worden sind, höchstens jedoch bis zu den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten; ist der Einlagewert niedriger als dieser Wert, bemisst sich die weitere Absetzung für Abnutzung vom Einlagewert. ⁶ Bei beweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens, bei denen es wirtschaftlich begründet ist, die Absetzung für Abnutzung nach Maßgabe der Leistung des Wirtschaftsguts vorzunehmen, kann der Steuerpflichtige dieses Verfahren statt der Absetzung für Abnutzung in gleichen Jahresbeträgen anwenden, wenn er den auf das einzelne Jahr entfallenden Umfang der Leistung nachweist. ⁷ Absetzungen für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung sind zulässig; soweit der Grund hierfür in späteren Wirtschaftsjahren entfällt, ist in den Fällen der Gewinnermittlung nach § 4 Absatz 1 oder nach § 5 eine entsprechende Zuschreibung vorzunehmen.

- **Schlussfolgerung: Ein regelmäßiger Blick ins Gesetz lohnt sich für die Details.**
- **Der Nachweis war grundsätzlich schon immer möglich.**
- **Die AfA-Tabellen stellen eine Art typisierte Bewertung dar, ähnlich wie bei der Grundsteuer.**

Einkommensteuergesetz als Grundlage

(4) ¹ Bei Gebäuden sind abweichend von Absatz 1 als Absetzung für Abnutzung die folgenden Beträge bis zur vollen Absetzung abzuziehen:

1. bei Gebäuden, soweit sie zu einem Betriebsvermögen gehören und nicht Wohnzwecken dienen und für die der Bauantrag nach dem 31. März 1985 gestellt worden ist, jährlich 3 Prozent,
2. bei Gebäuden, soweit sie die Voraussetzungen der Nummer 1 nicht erfüllen und die
 - a) nach dem 31. Dezember 2022 fertiggestellt worden sind, jährlich 3 Prozent,
 - b) vor dem 1. Januar 2023 und nach dem 31. Dezember 1924 fertiggestellt worden sind, jährlich 2 Prozent,
 - c) vor dem 1. Januar 1925 fertiggestellt worden sind, jährlich 2,5 Prozent

der Anschaffungs- oder Herstellungskosten; Absatz 1 Satz 5 gilt entsprechend. ² Beträgt die tatsächliche Nutzungsdauer eines Gebäudes in den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 und 2 Buchstabe a weniger als 33 Jahre, in den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 Buchstabe b weniger als 50 Jahre, in den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 Buchstabe c weniger als 40 Jahre, so können **anstelle der Absetzungen nach Satz 1 die der tatsächlichen Nutzungsdauer entsprechenden Absetzungen für Abnutzung vorgenommen werden.** ³ Absatz 1 letzter Satz bleibt unberührt. ⁴ Bei Gebäuden im Sinne der Nummer 2 rechtfertigt die für Gebäude im Sinne der Nummer 1 geltende Regelung weder die Anwendung des Absatzes 1 letzter Satz noch den Ansatz des niedrigeren Teilwerts (§ 6 Absatz 1 Nummer 1 Satz 2).

- **BFH-Urteile beziehen sich auf diesen Part und konkretisieren, auch wenn der Einzelfall der Klage auf den ersten Blick gar nicht so aussieht.**
- **→ siehe BFH-Urteil vom 28.07.2021, IX R25/19**

Setzungen durch das BFH-Urteil IX R25/19 vom 28.07.2021

- 17** Gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG können anstelle der Absetzungen nach § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG die der tatsächlichen Nutzungsdauer eines Gebäudes entsprechenden AfA vorgenommen werden. Nutzungsdauer i.S. von § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG ist gemäß § 11c Abs. 1 EStDV der Zeitraum, in dem ein Gebäude voraussichtlich seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann. Die zu schätzende Nutzungsdauer wird bestimmt durch den technischen Verschleiß, die wirtschaftliche Entwertung sowie rechtliche Gegebenheiten, welche die Nutzungsdauer eines Gegenstands begrenzen können. Auszugehen ist von der technischen Nutzungsdauer, also dem Zeitraum, in dem sich das Wirtschaftsgut technisch abnutzt. Sofern die wirtschaftliche Nutzungsdauer kürzer als die technische Nutzungsdauer ist, kann sich der Steuerpflichtige hierauf berufen. Ob den AfA eine die gesetzlich (§ 7 Abs. 4 Satz 1 EStG) vorgesehenen, typisierten Zeiträume unterschreitende verkürzte Nutzungsdauer i.S. des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG zugrunde gelegt werden kann, beurteilt sich nach den Verhältnissen des Einzelfalls (Urteil des Bundesfinanzhofs --BFH-- vom 04.03.2008 - IX R 16/07, BFH/NV 2008, 1310, m.w.N.).

Setzungen durch das BFH-Urteil IX R25/19 vom 28.07.2021

- 19** a) Der Steuerpflichtige kann sich zur Darlegung der verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer eines zur Einkünfteerzielung genutzten Gebäudes **jeder Darlegungsmethode** bedienen, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheint; erforderlich ist insoweit, dass die Darlegungen des Steuerpflichtigen Aufschluss über die maßgeblichen Determinanten --z.B. **technischer Verschleiß, wirtschaftliche Entwertung, rechtliche Nutzungsbeschränkungen**-- geben, welche die Nutzungsdauer im Einzelfall beeinflussen, und auf deren Grundlage der Zeitraum, in dem das maßgebliche Gebäude voraussichtlich seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann (§ 11c Abs. 1 EStDV), im Wege der Schätzung mit hinreichender Bestimmtheit zu ermitteln ist.

Setzungen durch das BFH-Urteil IX R25/19 vom 28.07.2021

20 b) Die Bestimmung des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG räumt dem Steuerpflichtigen ein Wahlrecht ein (Anzinger in Herrmann/Heuer/Raupach, § 7 EStG Rz 307; Blümich/Brandis, § 7 EStG Rz 524; Pfirrmann in Kirchhof, EStG, 19. Aufl., § 7 Rz 89; Bartone in Korn, § 7 EStG Rz 173), ob er sich mit dem typisierten AfA-Satz nach § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG zufriedengibt oder eine tatsächlich kürzere Nutzungsdauer geltend macht und darlegt. Auszugehen ist im Rahmen der vom FA durchzuführenden Amtsermittlung --bei der nach § 88 Abs. 1 Satz 2 AO auch alle für die Beteiligten günstigen Umstände zu berücksichtigen sind-- von der Schätzung des Steuerpflichtigen, solange dieser Erwägungen zugrunde liegen, wie sie ein vernünftig wirtschaftender Steuerpflichtiger üblicherweise anstellt. Da im Rahmen der Schätzung des Steuerpflichtigen nicht Gewissheit über die kürzere tatsächliche Nutzungsdauer, sondern allenfalls größtmögliche Wahrscheinlichkeit verlangt werden kann, ist sie nur dann zu verwerfen, wenn sie eindeutig außerhalb des angemessenen Schätzungsrahmens liegt (vgl. BFH-Urteil vom 28.09.1971 - VIII R 73/68, BFHE 103, 468, BStBl II 1972, 176; FG Köln vom 23.01.2001 - 8 K 6294/95, EFG 2001, 675, rechtskräftig; Waldhoff in Kirchhof/Söhn/Mellinghoff, EStG, § 7 Rz E 54).

Setzungen durch das BFH-Urteil IX R25/19 vom 28.07.2021

nicht zu beanstanden. Zwar ist das vom Sachverständigen angewandte Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen auf der Grundlage von Anlage 4 der SW-RL nicht primär darauf gerichtet, die tatsächliche Nutzungsdauer i.S. von § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG zu ermitteln; vorliegend haben die sachverständigen Ausführungen im Gutachten sowie die ergänzenden Erläuterungen des Gutachters in der mündlichen Verhandlung indes dem FG die Möglichkeit gegeben, sich eine sichere Überzeugung über die im Einzelfall anzuwendenden Schätzungsgrundlagen zu bilden.

- **Quintessenz: ÖBUV-Sachverständige oder Zertifizierte sind notwendig.**
- **Diese arbeiten üblicherweise in der ImmoWertV und nicht als technische Gutachter.**
- **Im SWV wird ein modellhafter Ansatz zur Bestimmung des fiktiven Gebäudealters verwendet. → eigentlich nicht gemeint in § 7 EStG, aber**
- **muss akzeptiert werden, sofern die weiteren Darlegungen schlüssig sind.**
- **Auf den Text und die Dokumentation kommt es an.**

Weitere Beispiele aus der Rechtsprechung

- BFH, Urteil vom 09.07.2013 – IX R 39/12: Verkürzung auf 20 Jahre anerkannt, weil der Abriss schon konkret geplant war.
- BFH, Urteil vom 04.02.2020 – IX R 14/19: Verkürzte Nutzungsdauer nur mit konkreten objektbezogenen Belegen (z. B. Bauschäden, Marktsituation) zulässig.
- BFH, Urteil vom 28.07.2021 – IX R 25/19 (oben): Gutachten reicht, keine zusätzliche Abrissgenehmigung erforderlich.

- Quintessenz: Die Vorgehenslogik muss technisch begründet sein, aber dann erläutern, welche wirtschaftliche Wirkung sich entfaltet.
- Auch veränderte Rechtsverhältnisse sind seit 2023 (BMF Leitsätze) anerkannt.

Weitere Rahmenbedingungen

■ Steuerrechtlich:

- Wenn die voraussichtliche tatsächliche RND kürzer ist als die gesetzlich unterstellte, darf statt der typisierten AfA nach der tatsächlichen Abnutzung beschrieben werden.

■ ImmoWertV → individuell zu bestimmende RND

- § 6 Abs. 6 ImmoWertV: Die RND ist von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters des Gebäudes abzuleiten, soweit keine andere RND erkennbar ist.
- § 40 Abs. 3 ImmoWertV: Eine Verlängerung oder Verkürzung der RND ist möglich, wenn sich aus den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. Bauqualität, Modernisierung, Abnutzung) Anhaltspunkte ergeben.

Zwischenfazit zur Erfolgsquote

- **Rechtsprechung:** Der Bundesfinanzhof (z. B. BFH IX R 25/19, 2021) hat klargestellt, dass Steuerpflichtige Anspruch darauf haben, eine kürzere Restnutzungsdauer geltend zu machen, wenn sie durch ein fundiertes Gutachten nachgewiesen wird.
- **Finanzämter akzeptieren Gutachten grundsätzlich, wenn:**
 - sie von öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen stammen,
 - der bauliche Zustand, die Bauqualität oder wirtschaftliche Gegebenheiten (z. B. Abriss, schlechte Vermietbarkeit) nachvollziehbar dokumentiert sind,
 - die Restnutzungsdauer plausibel und nicht „künstlich gedrückt“ wirkt.
- **Erfolgsquote in der Praxis (nach Erfahrungsberichten von Steuerberatern):**
 - hoch (ca. 70–80 %), wenn das Gutachten gut begründet und fachlich solide ist.
 - gering, wenn es nur pauschal eine „niedrigere Nutzungsdauer“ behauptet oder vom Eigentümer selbst kommt.
 - Risiko: Finanzämter fordern teils ein Gegengutachten vom Bauamt oder einen Prüfbericht des eigenen Bausachverständigen.

2. VORGABEN AN DIE GUTACHTENERSTELLUNG

BMF UND BFH SEIT 2023

BMF vom 22.02.2023

23 Im Rahmen des Nachweises ist der Zustand des Gebäudes in seinen die Nutzungsdauer bestimmenden Elementen (Tragstruktur des Bauwerks) darzustellen und begründet darzulegen, weshalb am Ende der geltend gemachten (kürzeren) Nutzungsdauer voraussichtlich keine wirtschaftlich sinnvolle (anderweitige) Nachfolgenutzung mehr möglich ist und kein Restwert mehr vorhanden ist. Ein Bausubstanzgutachten im Sinne des sog. ERAB-Verfahrens (Verfahren zur Ermittlung des Abnutzungsvorrats von Baustoffen) ist nicht zwingend erforderlich, kann aber hilfreiche Anhaltspunkte zur Beurteilung des Einzelfalls enthalten (BFH-Urteil vom 28. Juli 2021, a. a. O.).

BMF vom 22.02.2023

²⁴ Die bloße Übernahme einer Restnutzungsdauer aus einem Verkehrswertgutachten ist nicht als Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer im Sinne des **§ 7 Absatz 4 Satz 2 EStG** geeignet. Auch der alleinige Verweis auf die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer in Verbindung mit dem Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen nach der Anlage 1 und 2 der **Immobilienwertermittlungsverordnung [1]** ist **nicht ausreichend**. Der Gutachtenzweck muss sich ausdrücklich auf den **Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer** richten und zwingend die maßgeblichen Determinanten (Randnummer 17) berücksichtigen. Hierbei ist auch eine mögliche Nachfolgenutzung des Gebäudes und deren Auswirkung auf die Nutzungsdauer einzubeziehen. Die Restnutzungsdauer und die Gesamtnutzungsdauer nach der **ImmoWertV** entsprechen nicht der tatsächlichen Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer eines einzelnen Gebäudes, sondern sind Modellansätze, die nur im Gesamtkontext einer Verkehrswertermittlung zu sachgerechten Ergebnissen führen. Eine isolierte Verwendung der Modelle bzw. Modellansätze der **ImmoWertV** bzw. der Anlagen zur **ImmoWertV** für Zwecke des Nachweises einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer im Sinne des **§ 7 Absatz 4 Satz 2 EStG** ist nicht sachgerecht.

Wichtig für das Gutachten

- **Verständnis für die Arbeitslogik im FA**
 - Bewertungen sind dort üblicherweise typisiert
 - Ein Grundverständnis im Bewertungsgesetz hilft daher auf jeden Fall
 - Die MA des FA werden auf die ImmoWertV geschult, um Gutachten von Sachverständigen zu prüfen
 - Formale Prüfung → hier bitte keine Fehler oder Lücken riskieren!
 - Materielle Prüfung
- **Wie bei jeder Wertermittlung: Höchstpersönliche Besichtigung**
- **Keine Vorgaben zur Reihenfolge, aber zur Vollständigkeit**
- **Erhöhte Ansprüche an die Nachvollziehbarkeit**
- **Anspruch darzulegen, warum am Ende der erklärten RND kein Nutzungsvorrat mehr vorhanden ist.**

Beispielaufbau Gutachten – SV Schlocker IVD-DIT

- Grundbuchangaben
- Kurzbeschreibung der Immobilie
- Flächenangaben und Grundriss
- Festlegung der Gesamtnutzungsdauer
- Energetische Darstellung
- Wirtschaftliche Nutzbarkeit
- Anlehnung an Restnutzungsdauerberechnung nach ImmoWertV2021
- GewerkeDarstellungen
- Punkte für Modernisierungsmaßnahmen
- Sehr ausführliche Fotodokumentation
- Gewichtung der Feststellungen
- Ableitung der Restnutzungsdauer nach Tabelle der ImmoWertV

Beispielaufbau Gutachten – DIA-Zert

- 1. Allgemeine Angaben zum Objekt
 - 1.1. Auftragsgegenstand und Ausschlüsse
 - 1.2. Ortsbesichtigung / Teilnehmer
 - 1.3. Gelieferte Unterlagen des Auftraggebers
 - 1.4. Nutzung des Objektes zum Bewertungsstichtag
 - 1.5. Definition des Verkehrswertes gemäß BauGB und BewG
 - 1.6. Gewährleistung
 - 1.7. Urheberrecht
- 2. Lage des Bewertungsobjektes und Rahmendaten
 - 2.1. Makrolage des Objektes
 - 2.2. Mikrolage des Objektes
 - 2.3. Kaufkraft und Arbeitslosenquote
 - 2.4. Demographische Entwicklung des Gebiets
 - 2.5. Lokaler Immobilienmarkt
- 3. Beschreibung des Grundstücks
 - 3.1. Darstellung des Grundbuchs
 - 3.2. Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs
 - 3.3. Altlasten und Kontaminierungen
 - 3.4. Denkmalschutz
 - 3.5. Nachbarschaftsrechtliche Vereinbarungen
 - 3.6. Lärm und Immissionen
 - 3.7. Abgabenrechtliche Situation
- 4. Naturgefahren
 - 4.1. Definition und Abgrenzung von Naturgefahren
 - 4.2. Hochwasser
 - 4.3. Erdbeben
 - 4.4. Hitzewellen / Extreme Hitze
- 5. Beschreibung des Objektes
 - 5.1. Charakteristika des Grundstücks
 - 5.2. Darstellung der Flächen
 - • Grundstücksgröße
 - • Wohnfläche
 - • BGF
 - • umbauter Raum
 - • Nutzfläche
 - • Geschossfläche
 - 5.3. Durchgeführte und geplante Modernisierungsmaßnahmen
 - 5.4. Darstellung des Baujahrs bzw. rechnerisches Baujahr
 - 5.5. Erläuterungen zum Gebäude und Baubeschreibung
 - 5.6. Instandhaltungszustand und Baumängel
 - 5.7. Energetischer Zustand des Objektes
 - 5.8. Barrierefreiheit des Objektes

...bevor es losgeht

- Pauschale Aussagen gegenüber Auftraggebern könnten gefährlich sein, denn...
- die tatsächliche Abschreibung weicht bei sehr alten Liegenschaften weit vom 80%-Gebäudeanteil ab.
- Finden sich im KV keine Angaben zum gewillkürten Bodenwert, so übernimmt das FA die Quoten nach der Berechnungshilfe des BMF (Übungsdatei in Excel)
 - Beispiel WE in Freiburg Baujahr 1903 → Bodenwertanteil über 50%!!!
 - Die Tabelle gibt Anpassungsweisungen vor
- Entweder eine Systematik auf der Tabelle entwickeln oder sehr genau in die beiden Anlagen 1 und 2 der ImmoWertV sehen → jeden Punkt adressieren und würdigen (Beschreibung und Bewertung erkennbar trennen)
- → siehe Übungsbeispiele

Checkliste zur Umsetzung

- Gibt es Vorgaben von der OFD?
- ÖBUV oder Zertifizierung vorhanden und noch gültig?

- Unterlagen vom Auftraggeber
 - Anhaltspunkte und Aussagen, die sich technisch, wirtschaftlich, rechtlich nachvollziehen lassen
 - Vollständige Unterlagen zum Gebäude und zur Qualität
 - → keine Garantie übernehmen, aber Aussichten schildern und vorbereiten, dass das FA Rückfragen stellen könnte, die nach Einreichung zu einer zweiten Runde führen würden

- Eindeutige Sachverhalte, die auch für Dritte nachvollziehbar sind
 - Beschreibung
 - Abweichung von der zeitgemäßen Norm / Qualität
 - Würdigung mit Einschätzung, warum RND kürzer

Wichtige und mögliche Punkte im Gutachten

- Wie immer:
 - Zweck: Gutachten zum Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer
 - Stichtag
- Ausführliche Bezugnahme auf
 - Bewertungsnormen
 - Obige Rechtsgrundlagen zur Restnutzungsdauerverkürzung
- Erfahrungswerte, was gut ankommt
 - Beschreibung mit viel Text und Schlussfolgerung
 - vs. tabellarische Übersichten und Zusammenfassungen
 - Gesamtergebnis / -übersicht am Anfang oder Ende

Bezug zur Norm, aber nicht nur einordnen, sondern Abweichung klären

Modernisierungselemente	Maximale Punkte	Erreicht
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	Punktesumme:	4

Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades	Punkte	Erreicht
nicht modernisiert	0 bis 1	
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5	
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10	
überwiegend modernisiert	11 bis 17	
umfassend modernisiert	18 bis 20	

Umsetzung

- An vielen Stellen gilt: Je besser dokumentiert, umso größer die Chance auf Erfolg.
- Ausführliche Pläne und Fotodokumentationen sowie Berichte zu...
 - Baujahr
 - Gebäudeart
 - Geschossangaben (Bsp. 3-geschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss)
 - Außenwände
 - Fenster
 - Treppenhaus
 - Mauerwerk / Decken
 - Dach
 - Elektrik
 - Heizung
 - Ausstattung der Wohnungen

Umsetzung – insb. Energetik

- Beschreibung technischer Anlagen
 - Heizung
 - Druckerhöhungsanlagen (benötigen Strom)
 - Wasserkraftwerke (benötigen Strom)
 - Schwimmbadtechnik (normal oder über Solar)
 - Toilettenwasser über Zisterne
 - Solaranlage

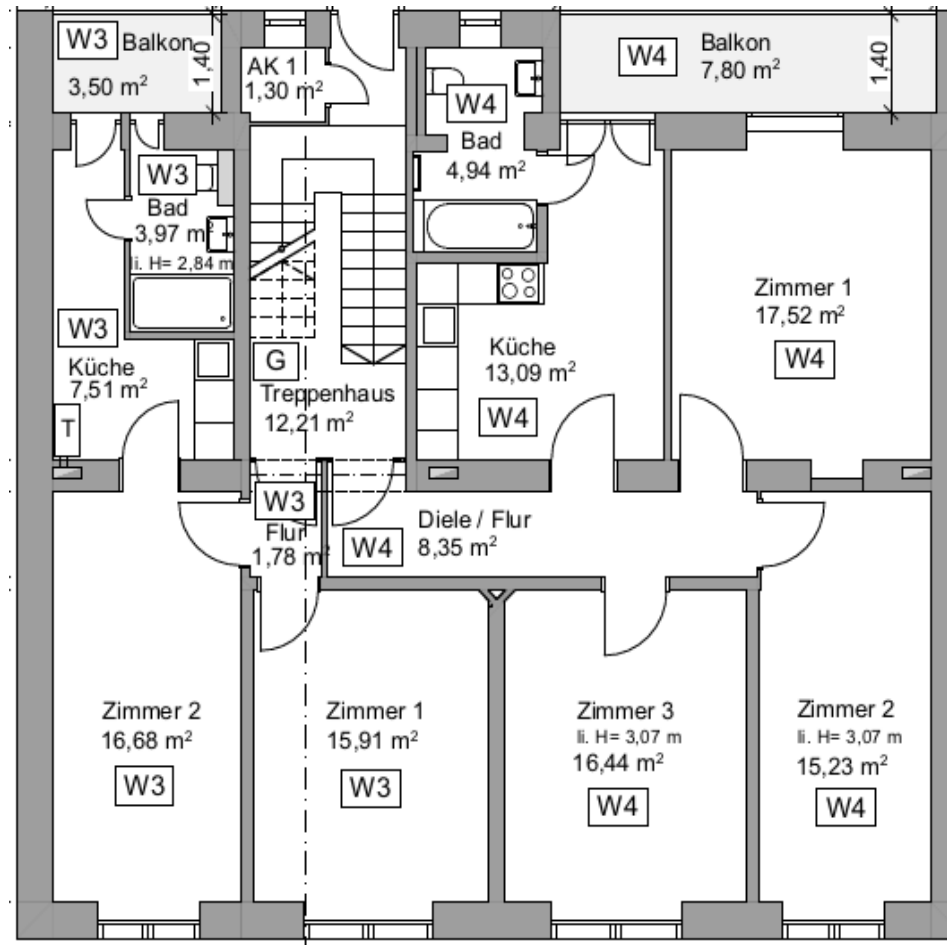
- Darstellung Energieausweis

- Angaben zu Dämmungen
 - Außenwand
 - Kellerdecke
 - Dachdämmung

- Heizung
 - Kesselanlage
 - Heizkörper
 - Leitungen
 - Warmwasseraufbereitung
 - Gebäude-Energie-Gesetz

- Stellungnahme und Würdigung des Sachverständigen

Beispiel zeitgemäßer Grundriss?



Bilder sagen mehr als tausend Worte...



Neben der Technik die Wirtschaftlichkeit und Marktgängigkeit nicht vergessen...

- Hier muss begründet werden, z. B. über Vergleiche und Marktstudien, betreffend...
- Höhere Betriebs- / Nebenkosten
- Marktgängigkeit

- **Anhaltspunkte:**
 - Preisentwicklung verschiedener Marktsegmente / Demographie und Altersgruppen auf dem Immobilienmarkt
 - Akzeptanz verschiedener Immobilieneigenschaften / Sanitäreanlagen oder Passivstandard
 - Betriebskostenvergleiche
 - ...

Beispielgewichtungen Gutachten – SV Schlocker IVD-DIT

Genügt zeitgemäßen Anteil der Maximalpunkte

Ansprüchen	
... in vollem Umfang	100 %
... überwiegend	75 %
... hinreichend	50 %
... eingeschränkt	25 %
... nicht mehr	0 %

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Modernisierungselement	Ansatz	Punktevorgabe eigenes Modell	Punkte Objekt
Modernisierung des Dachaufbaus	25%	2	0,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	50%	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	25%	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	50%	2	1
Energetischer Zustand der Außenwände	0%	2	0
Energetischer Zustand des Daches	0%	2	0
Modernisierung von Bädern	25%	2	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	50%	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0%	2	0
Modernisierung der Tragstruktur	0%	2	0

Diskussionsbeispiel aus Freiburg



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!
- Raum für Fragen und Diskussion -