

Problemfall Restnutzungsdauer

Schätzung des Ausgangsbaujahrs bei der Sachwertermittlung für Zwecke der Kaufpreisaufteilung

Von Stephan Blum, Dipl.-Finanzwirt (FH), Betriebswirt (VWA) und Günther Leiß, Sachverständiger für Immobilienbewertung



Renovierte Häuser aus der Gründerzeit: Begehrte Wohnobjekte, aber wie bewertet man eine 140 Jahre alte Immobilien?

Bei der Kaufpreisaufteilung zur Ermittlung der AfA-Bemessungsgrundlage stellt sich in vielen Fällen das Problem, dass die Restnutzungsdauer nicht sicher ermittelt werden kann, etwa weil dem Käufer nicht die gesamte bauliche Vorgeschichte des Objekts zugänglich ist. Da der Gebäudewertanteil erheblich von der Restnutzungsdauer abhängt, müssen in der Praxis Methoden gefunden werden, um das Baujahr möglichst sinnvoll einschätzen zu können. In diesem Beitrag stellen die Autoren ihre Auffassung vor, wonach in vielen Fällen das Jahr 1980 als anzunehmendes Ausgangsbaujahr eine gute Lösung ist.

1. Baujahr und Restnutzungsdauer in der Immobilienbewertung

In der Immobilienbewertung werden grundsätzlich zwei Arten von baulichen Maßnahmen unterschieden, die eine verlängernde Wirkung auf die Restnutzungsdauer (RND) haben können: Kernsanierungen und Modernisierungen. Für beide Varianten, die in der Regel bei älteren Gebäuden in der Vergangenheit mehrmals durchgeführt worden sind, gibt es anerkannte und teilweise gesetzlich normierte Standardschätzmethoden, die in der Verkehrswertermittlung von Immobilien als Stand der Technik gelten. Auf beide wird nachfolgend kurz eingegangen.

1.1 Kernsanierung

Eine Kernsanierung ist eine umfassende Baumaßnahme, bei der mehr oder weniger der gesamte Innenausbau entfernt wird, sodass nur noch die Fundamente und Außenwände, gegebenenfalls auch noch das Dach, als Rohbauelemente stehenbleiben. Der gesamte Innenausbau wird dann nach zeitgemäßen Kriterien erneuert, sodass letztlich ein saniertes Altbau entsteht, der von der Wohnqualität (und häufig auch der Lage) und den Kaufpreisen bzw. Miethöhen her einem tatsächlichen Neubau in nichts nachsteht – oder ihn sogar übertrifft. Klassische Beispiele sind die sanierten Altbauten im Rahmen von Baurägermodellen nach §§ 7h und 7i EStG.

Die Wertermittlung setzt im Fall einer erfolgten Kernsanierung ein fiktives Baujahr an, das heißt, das tatsächliche historische Baujahr hat keine Relevanz mehr. In der Regel wird als fiktives Baujahr nicht das Jahr der Sanierung selbst angenommen, sondern vom Sanierungsjahr wird noch ein prozentualer Abschlag in Höhe von 10 bis 20 Prozent der – am fiktiven Baujahr neu beginnenden – Gesamtnutzungsdauer¹ eines wirklichen Neubaus vorgenommen.

¹ Die wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauern der einzelnen Gebäudetypen ergeben sich aus Anlage 3 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) 2012. Für Wohngebäude reichen die Spannen – je nach Art des Gebäudes und des Ausstattungsstandards – von 60 bis 80 Jahren.

Beispiel 1

Ein 1955 errichtetes Gebäude wurde im Jahr 2000 kernsaniert. Die Gesamtnutzungsdauer eines vergleichbaren Neubaus beträgt 70 Jahre. Es wurden nur die Fundamente und Außenmauern beibehalten, sodass von einer maximal umfänglichen Kernsanierung auszugehen ist. Der Abschlag für Altbauteile wird daher mit 10 Prozent angesetzt.

Damit ergibt sich folgendes fiktives Baujahr:
 $2000 - (70 \cdot 10\%) = 1993$

Die Restnutzungsdauer im Jahr 2018 beträgt damit:
 $70 - (2018 - 1993) = 45$ Jahre

Ohne Berücksichtigung der Kernsanierung betrüge die RND nur noch $70 - (2018 - 1955) = 7$ Jahre.

Dieses Beispiel verdeutlicht, dass es eminent wichtig ist, herauszufinden, ob Kernsanierungen durchgeführt worden sind. Anhaltspunkte dafür können die Bauakten sein, Aufzeichnungen der Hausverwaltung, der Voreigentümer, der Banken etc. Zudem kann oft anhand des Augenscheins bei der Ortsbesichtigung auf eventuell durchgeführte Sanierungen geschlossen werden, beispielsweise am Zustand des Mauerwerks, des Daches, an den Fenstern (deren Herstellungsjahr meistens zwischen den Scheiben eingestempelt ist), der Heizung, Elektrik etc. Natürlich können gerade die letztgenannten Kriterien auch „nur“ auf Modernisierungsmaßnahmen hindeuten.

1.2 Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungen am Innenausbau, die nicht so tiefgreifend sind wie eine Kernsanierung, werden über das Modernisierungspunkteverfahren berücksichtigt. Dieses Verfahren stammt ursprünglich vom Oberen Gutachterausschuss Nordrhein-Westfalen und ist seit 2012 auch in der Sachwertrichtlinie (Anlage 4) für die Verkehrswertermittlung gesetzlich normiert. Bereits zuvor hatte sich die Methode allgemein unter den Immobilienbewertern durchgesetzt.

Bei diesem Verfahren werden – je nach Umfang und danach, wie lange die Maßnahme schon zurückliegt – für genau vorgegebene Modernisierungsmaßnahmen Punkte vergeben. Das Verfahren definiert dabei auch die mögliche Punktespanne je Gewerk sowie die maximal mögliche Punktzahl.

Über spezielle Formeln (oder daraus abgeleitete Tabellen, die in der SW-RL abgedruckt sind), wird die Verlängerung der Restnutzungsdauer ermittelt. Diese kann bei älteren Gebäuden und umfassenden Modernisierungen erheblich sein, bei neueren Gebäuden oder bei wenigen Modernisierungspunkten kann es aber auch vorkommen, dass gar keine Verlängerung der RND eintritt.

Hinweis: In diesem Beitrag wird nicht auf die genaue Ausgestaltung und Anwendung des Verfahrens eingegangen,

sondern die Leser können kostenlos eine Excel-Tabelle der Autoren herunterladen, mit der das Verfahren einfach und selbsterklärend angewendet werden kann.²

1.2.1 Fallstricke beim Modernisierungspunkteverfahren

Das System nach Anlage 4 SW-RL berücksichtigt nur Modernisierungsmaßnahmen, die in den letzten 20 Jahren vor dem Bewertungsstichtag durchgeführt worden sind. Es kann also – rein rechnerisch – der Fall eintreten, dass die Modernisierungspunkte ins Leere laufen, weil die Restnutzungsdauer schon vor dem Beginn des 20-jährigen Betrachtungszeitraums abgelaufen war. Nachfolgendes Beispiel soll diesen Umstand verdeutlichen (es handelt sich aber zunächst nur um ein reines Zahlenspiel, das in dieser Form nicht tatsächlich eintreten würde).

Beispiel 2

Baujahr 1900, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, Bewertungsstichtag in 2018

In den Jahren 1998 bis 2018 wurden mittlere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die den Ansatz von 8 Punkten rechtfertigen. Diese laufen aber ins Leere, weil die Gesamtnutzungsdauer bereits 1970 abgelaufen ist ($1900 + 70$).

Tatsächlich würde die Anwendung des Modernisierungspunkteverfahrens im obigen Beispiel zu einer neuen Restnutzungsdauer von 28 Jahren führen, da die Formeln stets eine Mindestrestnutzungsdauer ergeben (die umso länger ausfällt, je mehr Punkte vergeben worden sind – es ergibt sich aber sogar bei 0 Punkten eine Mindest-RND). Die Berechnung kann leicht mit der oben erwähnten Excel-Tabelle nachvollzogen werden.

Nach diesem Verfahren arbeitet auch die BMF-Arbeitshilfe, sodass auch dort stets eine Mindestrestnutzungsdauer „herauskommt“, wenn Modernisierungspunkte vergeben worden sind.

Damit wird aber unter Umständen verschleiert, dass sich eine viel längere RND ergeben könnte, wenn die in der Vergangenheit durchgeführte(n) Kernsanierung(en) berücksichtigt würden. Es ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass das Gebäude aus dem vorhergehenden Beispiel nicht von 1900 bis 1980 völlig unverändert bestanden hatte, sondern es müssen im Laufe der Zeit bauliche Maßnahmen durchgeführt worden sein.

² Es wird mindestens Excel 2007 benötigt. Die Datei enthält ein VBA-Makro, sodass sie nur funktioniert, wenn die Ausführung von Makros aktiviert ist. Die Download-Adresse (die genau so eingegeben werden muss) lautet: <http://www.sbi.de/wp-content/uploads/2017/12/Modernisierung.xlsm>

Beispiel 3

In Fortführung von Beispiel 2 wird nunmehr eine Kernsanierung im Jahr 2000 angenommen, die zu einem fiktiven Baujahr von 1993 geführt hat (zur Berechnung s. Beispiel 1).

Nach dem Modernisierungspunkteverfahren ergibt sich bei einem Ausgangsbaujahr von 1993 ein RND von 47 Jahren. Ganz grob geschätzt würde sich der Gebäudewert dadurch nahezu verdoppeln.

Die Zahlen können wieder mit unserer Excel-Datei nachgerechnet werden.

Es ist also eminent wichtig, die Historie des Gebäudes möglichst genau zu ermitteln. Für die Anwendung der Kaufpreisaufteilung nach BMF-Arbeitshilfe oder eigener Sachwertermittlung stellen sich aber den Steuerberatern zwei grundlegende Hürden in den Weg:

1. Die Bestimmung der Restnutzungsdauer ist eine der schwierigsten und zeitaufwendigsten Aufgaben des Immobilienbewerter. Im Rahmen einer Kaufpreisaufteilung stehen naturgemäß weder die nötige Zeit noch die Fachkenntnis eines Bewertungssachverständigen zur Verfügung.
2. Gerade bei der Kaufpreisaufteilung handelt es sich um Fälle des Kaufs von Gebrauchtimmobiliën – in der Regel von fremden dritten Verkäufern. In vielen Fällen sind den Käufern schlichtweg überhaupt keine Unterlagen zugänglich, die über frühere Sanierungsmaßnahmen Auskunft geben könnten.

Selbstverständlich sollte stets versucht werden, die Historie möglichst genau zu ermitteln. In vielen Fällen ist das aber einfach nicht möglich.

Die Autoren schlagen in solchen Fällen vor, von einem pauschalen Anfangsbaujahr 1980 auszugehen. Warum unserem Erachtens nach gerade 1980 sachgemäß ist, wird in den folgenden Abschnitten erläutert. An dieser Stelle bereits der Hinweis auf die rechnerische Auswirkung:

Beispiel 4

Wie Beispiel 2 und 3, jedoch mit einem Ausgangsbaujahr von 1980

Es ergibt sich eine RND am Bewertungsstichtag von 39 Jahren.

2. Anfangsbaujahr 1980

Wie bereits dargestellt, handelt es sich bei den Gebäuden, welche hier behandelt werden, um handelsübliche Immobilien in gewöhnlichem Erhaltungszustand. Dies bedeutet, es sind Gebäude die einen üblichen, zeitgemäßen

Nutzungsstandard bieten und den zeitgemäßen Anforderungen für „wohnen“ gerecht werden, jedoch alten Ursprungsbaujahres sind. Beispielhaft seien hier die Gebäude aus der Gründerzeit mit Baujahren von um 1850 bis 1914 genannt. Dies betrifft selbstverständlich auch jedwedes andere ältere Gebäude, insbesondere Vorkriegsbauten.

Die Ursprungsbaujahre solcher Gebäude sind oftmals noch ermittelbar. Nicht jedoch, wann und zu welchem Zeitpunkt durchgreifende Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen erfolgten.

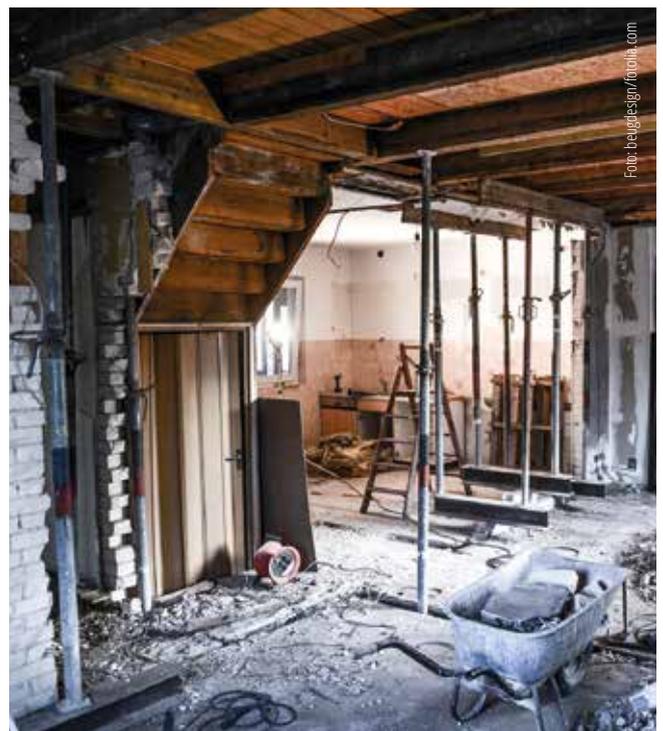
2.1 Nutzungsdauer und technische Standdauer

Vorweg ist festzuhalten, dass im Rahmen der Wertermittlung normierte Gebäudenutzungsdauern existieren, welche den anzuwendenden Verfahren und Methoden der Wertermittlung zugrunde zu legen sind.

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung laut Sachwertrichtlinie Anlage 3:

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser: Je nach Standardstufe (Ausstattung) 60 – 80 Jahre
- Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung: Je nach Standardstufe (Ausstattung) 60 – 80 Jahre

Die technische Standdauer eines Gebäudes kann jedoch deutlich länger sein (bis zu mehreren hundert Jahren), sofern innerhalb des Lebenszyklus dieser Gebäude die regelmäßigen Erneuerungen von Teilen der Gebäudesubstanz durchgeführt werden.



Eine Kernsanierung hat großen Einfluss auf die Restnutzungsdauer einer Immobilie.

Die Problematik ist nun jedoch leicht erkennbar. Wird im Rahmen des vereinfachten Berechnungsverfahrens der Kaufpreisaufteilung das reine nachrichtliche Ursprungsbaujahr verwendet, führt dies zu nicht wertkonformen Ergebnissen (siehe Abschnitt 1).

Beispiel 5

Mehrfamilienhaus Baujahr 1870, durchschnittliche Ausstattung (Nutzungsdauer 70 Jahre), Erwerbszeitpunkt (Bewertungszeitpunkt) 2016.

Folge: Es ergibt sich eine negative Restnutzungsdauer von -76 Jahren

2.2. Ermittlung eines möglichst marktgerechten Ursprungsbaujahres für Gebäude alten Baujahres ohne ermittelbare Historie

Wie bereits erwähnt, ist es nicht vorstellbar, dass ein um circa 1870 oder auch 1900 errichtetes Gebäude sich noch im Zustand der Erbauung befindet. Dies ist technisch nicht möglich (Dach, Beheizung, Dämmung, Fenster, Elektroinstallationen). Auch in Bezug auf heutige Wohnanforderungen (Grundrissgestaltung, Gesamtausstattung, sanitäre Ausstattung) wäre ein solches Gebäude nicht zu üblichen Marktkonditionen vermietbar.

Nun gab es innerhalb von Deutschland immer wieder größere wirtschaftliche Ereignisse, die regelmäßig zu erhöhter Neubautätigkeit führten, aber auch zeitgleich eine hohe Investitionsbereitschaft im vorhandenen Immobilienbestand auslösten. Diese wirtschaftlichen (oder auch politischen Ereignisse) prägen somit auch die Zeiträume, in denen vermehrt Wohnraum entstand bzw. auch in vorhandenen Wohnraum investiert wurde.

Nach der Zeit der großen Inflation in Deutschland (1923/24) und mit der Einführung der Reichsmark entstanden die Goldenen Zwanziger und boten in Deutschland ein positives Investitionsklima. Danach, bis zum Ende des zweiten Weltkrieges erfolgten geringe Investitionen in den privaten Wohnungsmarkt (auch in Folge von Ressourcenknappheit). Jedoch wurden viele Gebäude, insbesondere in städtischen Lagen, im Rahmen des Wiederaufbaus umfangreich saniert oder komplett erneuert.

Mit Beginn des Wirtschaftswunders (circa 1955) floss enorm viel Kapital in die Immobilienwirtschaft. Es existierte ein Boom der Bauwirtschaft bis etwa in das Jahr 1973, dem Beginn der ersten Ölkrise. Die Gesellschaft wollte nicht nur gut essen und Urlaubsreisen genießen, sondern auch schöner wohnen (zum Beispiel durch Einbau von Zentralheizungen). Nach Beendigung der Ölkrise setzte sich dieser Bauboom nochmals fort bis Anfang der 1980er Jahre.

Daraufhin folgte die erste große „Baukrise“ in der Nachkriegszeit, in Begleitung von damaligen Rekordzinsen für Baudarlehen in Höhe von 12 Prozent für Immobilieninvestitionen.

Von circa 1986 bis in das Jahr 1995 ist nochmals ein Hoch bei Immobilieninvestitionen zu verzeichnen. Die Phase fand ein abruptes Ende durch die Streichung von Abschreibungsmöglichkeiten im privaten Bereich [§10e EstG] und den Wegfall der degressiven Abschreibungsmöglichkeiten für Kapitalanleger [§7 EstG].

Nun ist davon auszugehen, dass innerhalb dieser Perioden von erhöhter Bautätigkeit auch in Bestandsimmobilien regelmäßig investiert wurde, auch wenn keine dokumentierten Baumaßnahmen bekannt sind.

Voraussetzung für diese Annahme ist jedoch, dass diese Gebäude einen zeitgemäßen Nutzungsstandard bieten und den zeigemäßen Anforderungen ans Wohnen gerecht werden.

Insofern kann von einem mittleren Baujahr von 1980 (Spannenwert 1975 bis 1985) ausgegangen werden. Das mittlere Baujahr von 1980 repräsentiert bei einem durchschnittlichen und üblichen Gebäude eine Restnutzungsdauer von circa 50 Prozent der Gesamtnutzungsdauer. Wurden zeitnah noch zusätzliche Renovierungsmaßnahmen durchgeführt (siehe Punktesystem des NRWGAA) so bietet dieses mittlere „Startjahr“ eine solide Basis für die weiterführende Baujahresmodifizierung.

Hinweis: Die oben aufgeführten Erläuterungen beziehen sich im Allgemeinen auf die alten Bundesländer. Im Rahmen der Baujahresschätzung von älteren Bestandsimmobilien in den neuen Bundesländern wird darauf hingewiesen, dass dort vielfach durchgreifende Sanierungen nach 1990 erfolgten und gesondert zu beurteilen sind. ■

Seminare des Autors

Kaufpreisaufteilung bei Immobilien

Referenten: Stephan Blum, Immobilienbewerter (IHK), und Wolfgang Weiss, Dipl.-Sachverständiger (DIA)
27.02.2018, 9:00-16:30 Uhr, München, LSBW-Akademie, Hansastrasse 32
28.02.2018, 9:00-16:30 Uhr, Nürnberg, Hotel Arvena Park, Görlitzer Str. 51

Datenanalyse mit Excel – Einführung in Power Query und PowerPivot

Referent: Stephan Blum, Immobilienbewerter (IHK)
14.03.2018, 9:00-16:30 Uhr, München, LSBW-Akademie, Hansastrasse 32