

**Nebenrechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises****Ableitung des fiktiven Baujahrs unter Berücksichtigung von Modernisierungen**

Sofern Kenntnisse vorliegen, dass an dem Gebäude maximal in den letzten zwanzig Jahren vor dem Anschaffungsjahr nachfolgend aufgeführte Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, kann fiktiv ein späteres Baujahr angenommen werden.

Grundstücksart:	Bitte KPA ausfüllen
-----------------	---------------------

Übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung <sup>1</sup>	Bitte KPA ausfüllen
---	---------------------

<sup>1</sup> analog Sachwertrichtlinie – SW-RL; Anlage 3

Ursprüngliches Baujahr	
------------------------	--

Modernisierungselemente	durchgreifende Modernisierung (ja, nein, teilweise <sup>2</sup> )
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	
Modernisierung der Heizungsanlage	
Wärmedämmung der Außenwände	
Modernisierung von Bädern	
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	

<sup>2</sup> bei mehr als 10 Jahre zurückliegenden Modernisierungen können diese max. als "teilweise Modernisierungen" gewertet werden. Mehr als 20 Jahre zurückliegenden Modernisierungen können grundsätzlich nicht berücksichtigt werden.

Modernisierungsgrad:	-
----------------------	---

Fiktives Baujahr	
------------------	--

rote Felder sind Pflichtfelder!

**Erläuterung:**

Als „Baujahr“ ist regelmäßig das Jahr der Bezugfertigkeit des Gebäudes anzugeben. Die Bezugfertigkeit ist gegeben, wenn das Gebäude bzw. Gebäudeteil von den künftigen Bewohnern oder sonstigen Benutzern nach objektiven Verhältnissen genutzt werden kann. Die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde ist nicht entscheidend. Die Angabe des Baujahrs ist für die Wertminderung wegen Alters des Gebäudes von Bedeutung.

Sofern Kenntnisse vorliegen, dass an dem Gebäude maximal in den letzten zwanzig Jahren vor dem Anschaffungsjahr Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, kann analog der Vorgaben der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL<sup>3</sup>) eine modifizierte Restnutzungsdauer und somit ein fiktives Baujahr bestimmt werden. Alternativ kann die oben stehende Rechenhilfe zur Ableitung des fiktiven Baujahres angewandt werden, da diese in enger Anlehnung an die SW-RL entwickelt wurde.

<sup>3</sup> Bundesanzeiger (BAnz AT 18.10.2012 B1; (<http://www.bundesanzeiger-verlag.de/fileadmin/BIV-Portal/Dokumente/PDF/Sachwertrichtlinie.pdf>))