

Ersatzbewertung nach umfassender Sanierung bzw. Modernisierung eines Gebäudes

Stand:	erstellt am 30.04.2009
Komplex:	Eröffnungsbilanz
Stichworte:	Gebäude; Sachwertverfahren; Sanierung, umfassende; umfassende Sanierung
Frage:	Wann kann eine "grundlegende" bzw. "umfassende" Sanierung oder Modernisierung eines Gebäudes im Sinne des Erlasses des SMI vom 19.10.2007, Punkt 4 angenommen werden und wie kann die Restsubstanz des Gebäudes vor der Sanierung bewertet werden, wenn der Gebäudezustand vor Sanierung nicht dokumentiert wurde?
Antwort:	<p>Eine Definition, die alle Fälle einer "umfassenden" Sanierung einschließt, gibt es nicht. Hierunter sind in erster Linie Maßnahmen zu verstehen, die das Gebäude in seiner Gesamtheit betreffen (z. B. Entkernung und anschließende Wiederherstellung oder Modernisierung aller wesentlichen Gebäudebestandteile). Hilfsweise kann hierzu u. a. das Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 18. Juli 2003 (Abgrenzung von Anschaffungskosten, Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden) herangezogen werden. Unter Nr. 3.2 dieses Schreibens wird unter TZ 28 von wesentlichen Verbesserungen gesprochen, unter TZ 31 von der Sanierung auf Raten. Sind derartige Maßnahmen an einem Gebäude durchgeführt worden (ggf. unter Änderung der Nutzung) dann sind die hierfür anzusetzenden Anschaffungs- und Herstellungskosten (unter Berücksichtigung der Abschreibung) zu dem Wert, der nach dem Ersatzwertverfahren ermittelt wurde, hinzuzurechnen.</p> <p>Wenn der Zustand des Gebäudes vor der Sanierung nicht bekannt ist, so sollte doch das Baujahr (ggf. durch Schätzung) ermittelbar sein. In einem weiteren Schritt kann dann der Ersatzwert ermittelt werden, indem der einfachste Ausstattungsstandard und keine Modernisierung unterstellt werden. Der ermittelte Wert ist dann rückzurechnen auf das Jahr der Anschaffung oder Herstellung.</p>
