

# Die ImmoWertV in der Praxis

für Gutachterausschüsse und Sachverständige sowie ihre Auftraggeber, Träger und Verbände

Bearbeitet von  
Jörn Freise

1. Auflage 2016. Buch. XII, 279 S. Softcover  
ISBN 978 3 17 029609 1

Steuern > Grundsteuer, Grunderwerbsteuer, Bewertung, Vermögensteuer

Zu Leseprobe

schnell und portofrei erhältlich bei

  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://beck-shop.de) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis . . . . . XI

1. Kapitel Einführung . . . . . 1

    I. Die ImmoWertV als Standard der Verkehrswertermittlung . . . . . 1

    II. Verkehrswert (Marktwert), Informationsmöglichkeiten . . . . . 1

    III. Wertermittlung . . . . . 3

    IV. Ziel . . . . . 4

    V. Sachverstand und Marktkennntnis . . . . . 4

2. Kapitel Daten, Gutachterausschüsse . . . . . 7

    I. Abgeleitete Daten . . . . . 7

    II. Gutachterausschüsse . . . . . 8

3. Kapitel Wertermittlungsrecht und Wertermittlungsrichtlinien . . . . . 11

    I. Wertermittlungsrecht . . . . . 11

    II. Baugesetzbuch und Immobilienwertermittlungsverordnung . . . . . 11

    III. Rechtsverordnungen der Länder (§ 199 Abs. 2 BauGB) . . . . . 12

    IV. Bewertungsgesetz . . . . . 12

    V. Wertermittlungsrichtlinien . . . . . 12

4. Kapitel Überblick über die Regelungen der ImmoWertV . . . . . 15

5. Kapitel Verfahrenswahl und Verfahrensschritte . . . . . 19

6. Kapitel Wertermittlungsverfahren . . . . . 21

    I. Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) . . . . . 21

        1. Grundlage Vergleichspreise . . . . . 22

        2. Grundlage: Bodenrichtwerte bzw. Vergleichsfaktoren . . . . . 23

        3. Unterstützung durch Anlagen zur Vergleichswert-Richtlinie . . . . . 24

    II. Bestimmungen zum Bodenwert . . . . . 25

    III. Ertragswertverfahren (§§ 17–20 ImmoWertV) . . . . . 25

        1. Allgemeines Ertragswertverfahren . . . . . 26

        2. Vereinfachtes Ertragswertverfahren . . . . . 29

        3. Periodisches Ertragswertverfahren . . . . . 31

        4. Unterstützung durch Richtlinien . . . . . 33

        5. Kritische Punkte des Ertragswertverfahrens . . . . . 34

    IV. Sachwertverfahren (§§ 21–23 ImmoWertV) . . . . . 35

        1. Grundsätze . . . . . 35

        2. Unterstützung durch die Sachwert-Richtlinie . . . . . 37

        3. Kritische Punkte des Sachwertverfahrens . . . . . 39

    V. Entsprechende Anwendung auf andere Wertermittlungsgegenstände . . . . . 40

        1. Teilflächen und Bestandteile . . . . . 40

        2. Erbbaurechte . . . . . 41

        3. Wohnungs- und Teileigentum . . . . . 42

7. Kapitel Ergänzende Wertermittlungsverfahren . . . . . 45

    I. Verfahren bei fehlendem Markt . . . . . 45

        1. Grundstücke des Gemeinbedarfs . . . . . 45

        2. Persönliche Rechte . . . . . 45

    II. Verfahren bei fehlenden Daten . . . . . 45

    III. Bedeutung der Verfahrensbeispiele der WertR 2006 . . . . . 47

**Inhalt**

8. Kapitel	Daten für die Wertermittlung . . . . .	49
I.	Daten des örtlichen Gutachterausschusses . . . . .	49
II.	Daten von Gutachterausschüssen mit vergleichbaren Märkten . . . . .	50
III.	Daten aus anderen Quellen . . . . .	50
IV.	Allgemeine Informationen und Zusammenstellungen. . . . .	50
V.	Folgen der Datenlage . . . . .	50
9. Kapitel	Praktische Wertermittlung. . . . .	51
I.	Vorbemerkung . . . . .	51
II.	Prüfung der Erforderlichkeit und Zweckmäßigkeit . . . . .	51
III.	Bestimmung des Wertermittlungsgegenstands. . . . .	52
IV.	Bestimmung des Wertermittlungsstichtags . . . . .	52
V.	Ermittlung des maßgeblichen Grundstückszustands . . . . .	53
1.	Unterlagen, Erhebungen, Auskünfte . . . . .	53
2.	Ableitung der Zustandsmerkmale . . . . .	54
3.	Ermittlung des Entwicklungszustands (§ 5). . . . .	54
4.	Beachtung von Entwicklungseinflüssen (§ 4 Abs. 3) . . . . .	56
a)	Absehbare anderweitige Nutzungen . . . . .	56
b)	Entwicklungsbeeinträchtigende Vornutzungen . . . . .	56
c)	Städtebauliche Missstände und Funktionsverluste. . . . .	56
d)	Dauerhafte öffentliche Zweckbestimmungen . . . . .	57
e)	Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien . . . . .	57
f)	Naturschutzrechtlich genutzte Ausgleichsflächen und Flächen mit gesetzlich geschützten Biotopen . . . . .	58
5.	Ableitung der Grundstücksmerkmale (§ 6) . . . . .	58
a)	Rechtliche Gegebenheiten . . . . .	58
b)	Abgabenrechtlicher Zustand . . . . .	60
c)	Lagemerkmale . . . . .	61
d)	Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt. . . . .	61
e)	Bodenbeschaffenheit . . . . .	62
f)	Erhebungen zu den baulichen und sonstigen Anlagen . . . . .	62
g)	Zustand der baulichen und sonstigen Anlagen . . . . .	62
h)	Erträge . . . . .	63
i)	Kostenbelastungen bei Erbbaurechten, Wohnungs- und Teileigentum. . . . .	63
VI.	Anwendungsbereiche der Wertermittlungsverfahren . . . . .	64
VII.	Prüfung der Datenlage . . . . .	65
VIII.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens. . . . .	66
IX.	Berechnung . . . . .	66
X.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. . . . .	68
1.	Wirtschaftliche Überalterung . . . . .	69
2.	Vom Üblichen erheblich abweichender Unterhaltungszustand . . . . .	70
3.	Baumängel oder Bauschäden . . . . .	70
4.	Besondere Ertragsverhältnisse. . . . .	71
5.	Freilegungskosten . . . . .	71
6.	Bodenverunreinigungen . . . . .	71
7.	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen . . . . .	72
8.	Getrennt zu beurteilende Teilflächen . . . . .	73
9.	Abgabenrechtlicher Zustand. . . . .	73

10. Denkmalschutz . . . . .	74
11. Zustandsmerkmale ohne besonderen Werteinfluss . . . . .	74
XI. Plausibilitätsprüfung . . . . .	74
XII. Beschreibung der Zustandsmerkmale und Begründung der Wertermittlung . . . . .	75
XIII. Beispiele für einfache und besondere Wertermittlungen . . . . .	75
1. Nutzung veröffentlichter Daten (§ 9 ff.) . . . . .	75
2. Besondere Wertermittlungen. . . . .	77
10. Kapitel Praktische Wertermittlungsüberprüfung . . . . .	81
I. Prüfung der Ausgangssituation . . . . .	81
II. Prüfung der Wertermittlung . . . . .	83
III. Entsprechende Anwendungen . . . . .	86
1. Wohnungs- und Teileigentum . . . . .	87
2. Erbbaurechte . . . . .	87
IV. Wertermittlungen in Sondergebieten oder aus besonderem An- lass . . . . .	87
1. Wertermittlung in Sanierungsgebieten und Entwicklungs- bereichen . . . . .	87
2. Entschädigungs-Wertermittlungen . . . . .	87
V. Sondervverfahren nach § 1 Abs. 2 Satz 2 . . . . .	88
VI. ImmoWertV als Grundsatzregelung, Begründungen. . . . .	88
11. Kapitel Grundlage der steuerlichen Bewertung . . . . .	89
I. Daten nach ImmoWertV für die Bewertung nach dem Bewer- tungsgesetz. . . . .	89
II. Gutachten zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts (§ 198 BewG) . . . . .	92
III. Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung (AfA, § 7 Abs. 4 bis 5a EStG) . . . . .	92
IV. Abgrenzung des Grundvermögens vom Betriebsvermögen (§§ 68, 176 BewG) . . . . .	94
12. Kapitel Ergänzungen. . . . .	95
I. Ergänzende Verordnungen . . . . .	95
II. Ergänzende Erläuterungen . . . . .	95
III. Ergänzende Tabellenwerke (Internetzugriff) . . . . .	96
1. Baupreisindex des Statistischen Bundesamts . . . . .	96
2. Leibrentenbarwertfaktoren des Statistischen Bundesamts . . . . .	97
3. Verdienstindizes für Erbbauzinsberechnungen . . . . .	101
4. Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts . . . . .	102
Anhang	
1. ImmoWertV . . . . .	103
Anlage 1: Barwertfaktoren für die Kapitalisierung . . . . .	111
Anlage 2: Barwertfaktoren für die Abzinsung . . . . .	115
2. Vergleichswertrichtlinie . . . . .	119
Anlage 1: Umrechnungskoeffizienten – WGFZ bei MFH-Grundstü- cken . . . . .	128
Anlage 2: Umrechnungskoeffizienten – Grundstücksgröße EFH-/ ZFH-Grundstücke . . . . .	129
Anlage 3: Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Ver- gleichspreisen und die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts . . . . .	130
Anlage 4: Wesentliche Modellparameter für die Ermittlung von Vergleichsfaktoren . . . . .	131

**Inhalt**

Anlage 5: Beispielrechnungen zur Bodenwertermittlung . . . . . 131

3. Bodenrichtwertrichtlinie . . . . . 134

    Anlage 1: Wesentliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale. . 137

    Anlage 2: Erläuterungen zum Auszug aus den Bodenrichtwertkarten . . . . . 140

4. Ertragswertrichtlinie . . . . . 145

    Anlage 1: Modellwerte für Bewirtschaftungskosten . . . . . 155

    Anlage 2: Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes . . . . . 157

    Anlage 3: Beispielrechnungen zu den Verfahrensvarianten. . . . . 158

5. Sachwertrichtlinie. . . . . 162

    Anlage 1: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). . . . . 173

    Anlage 2: Beschreibung der Gebäudestandards . . . . . 185

    Anlage 3: Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung. . . . . 206

    Anlage 4: Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen . . . . . 207

    Anlage 5: Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors 212

6. Wertermittlungsrichtlinien 2006 Zweiter Teil . . . . . 213

    Anlage 12: Beispielrechnungen Verkehrswert des Erbbaurechts . . . 230

    Anlage 13: Beispielrechnungen Verkehrswert des Erbbaugrundstücks. . . . . 231

    Anlage 14: Beispielrechnungen Gebäudewertanteil des Erbbaurechts . . . . . 232

    Anlage 15: Beispielrechnungen Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks. . . . . 233

    Anlage 16: Beispielrechnung Wert eines unentgeltlichen Wohnungsrechts für den Berechtigten. . . . . 233

    Anlage 17: Beispielrechnung Verkehrswert des mit einem unentgeltlichen Wohnungsrecht belasteten Grundstücks . . . . . 234

    Anlage 18: Beispielrechnungen Wert eines unentgeltlichen Nießbrauchs für die Berechtigte. . . . . 235

    Anlage 19: Beispielrechnungen Verkehrswert des mit einem unentgeltlichen Nießbrauch belasteten Grundstücks . . . . . 236

    Anlage 20: Beispielrechnungen Zeitlich unbefristetes Wegerecht. . . 238

    Anlage 21: Beispielrechnungen Leitungsrecht . . . . . 238

    Anlage 22: Beispielrechnung Überbau . . . . . 239

7. Baugesetzbuch (BauGB) – Auszug –: §§ 192 bis 199 . . . . . 240

8. Bewertungsgesetz (BewG) – Auszug –: §§ 176 bis 198 . . . . . 244

9. Abgrenzung des Grundvermögens von Betriebsvorrichtungen (Erlaß zu § 176 BewG) . . . . . 251

Stichwortverzeichnis . . . . . 273