

15. Göttinger Immobilienveranstaltung 07.03.2009

Verkehrswert für Grundstücke

Referent: Dipl.-Ing. Architekt Gerald Paschkulat

Anlass / Ziele

Reform des Erbschaftssteuergesetzes seit 1.01.2009 in Kraft

Ziel: steuerliche Gleichbehandlung von Immobilien und Betriebsvermögen analog zu Bargeld und Wertpapieren bei Erbschaften. Marktwert (nicht mehr Bedarfswert) als Grundlage für die Besteuerung.

Grundsätzlich erbschaftsteuerbefreit: selbst genutztes Wohneigentum (eigene Kinder: Wohnung \leq 200 m²)

Erben von Betriebsvermögen:

- 15% des Betriebsvermögens zu versteuern bei 7 Jahre Betriebsweiterführung
- steuerfrei bei Erfüllung bestimmter Auflagen

Veranschlagung des Immobilienwerts für die Erbschaftsteuer erfolgt wahlweise:

- gem. Grundvermögensbewertungs-Verordnung (GrBewV) durch die Finanzämter
- gem. Verkehrswertgutachten durch Gutachter

Gesetze

Baugesetzbuches (BauGB):

- Einführung Gutachterausschüsse §193 BauGB
- Verkehrswertdefinition (Marktwert) §194 BauGB

Verkehrswert = Kaufpreis:

1. zum Zeitpunkt der Ermittlung
2. im gewöhnlichen Geschäftsverkehr
3. nach den rechtlichen Gegebenheiten
4. nach den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit
5. nach der Lage des Grundstücks
6. ohne Rücksicht auf ungewöhnliche Verhältnisse
7. ohne Rücksicht auf persönliche Verhältnisse

Verkehrswert = wahrscheinlichste Kaufpreis beim nächsten (fiktiven) Kauffall

Wertermittlungsverordnung (WertV): Regelungen zur Verkehrswertermittlung

Wertermittlungsrichtlinie (WertR): Konkretisierung der WertV für bestimmte Behörden

Hauptziel: Schaffung von Markttransparenz

Gegenstand der Wertermittlung (§ 2 WertV)

Grundstück mit seinen Bestandteilen:

- Grund und Boden
- Gebäude die sich auf dem Grundstück befinden.
- Außenanlagen baulich (Terrassen, Zäune, Befestigungen etc.)
- Bewuchs (Anpflanzungen)

sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände, z.B.:

- Baumängel und Bauschäden
- merkantiler Minderwert nach Behebung von Schäden
- Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete
- Abweichungen in der Grundstücksgröße (wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind)
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Rechte und Belastungen

Bodenwert wird ermittelt, als wäre das Grundstück unbebaut auf Grundlage von:

- Vergleichskaufpreisen
- oder Bodenrichtwerten

Entwicklungszustände unbebauter Grundstücke (§ 4 WertV):

- 1) reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- 2) Bauerwartungsland
- 3) Rohbauland
- 4) baureifes Land

Zulässigkeit von Bauvorhaben im BauGB:

- § 30: Geltungsbereich B-Plan
- § 34: innerhalb der im Zusammenhang bebauten Orte
- § 35: Bauen im Außenbereich

Verfahren zur Verkehrswertermittlung gem. WertV:

- Vergleichsverfahren (üblicherweise für Bodenwerte und Wohngebäude)
- Ertragswertverfahren (üblicherweise bei Fremdnutzung)
- Sachwertverfahren (üblicherweise bei Eigennutzung)

Grundsätzlich gleichrangige Verfahren. Abweichung voneinander max. 10%

Vergleichswertverfahren

Mindestens 5 -10 Vergleichsobjekte mit hinreichender Übereinstimmung erforderlich bei:

- Lage
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- bauliche Anlagen
- Alter
- usw.

Ausgleich der Unterschiede durch Zu- und Abschläge ($< \pm 30\%$)

Anwendung des Verfahrens ist oft durch Umstände eingeschränkt, z.B.:

- Anzahl der Vergleichsfälle reicht nicht aus
- Erfassung der Abweichungen zwischen Vergleichsfällen und Bewertungsobjekt ist zu unsicher
- Verkäufe sind nicht zeitnah

Alternativ: Anwendung von Vergleichsfaktoren der örtlichen Gutachterausschüsse

Ertragswertverfahren, Grundmodell gem. WertV:

Rohertrag (i.d.R. Nettokaltmiete) – Bewirtschaftungskosten (nicht auf Mieter Umlegbar) = **Reinertrag**

Verzinsung des Bodenwerts (ewige Rente) = **Reinertrag des Bodens**

Reinertrag - Reinertragsanteil des Bodens = **Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen**

Reinertrag baulicher / sonst. Anlagen x Kapitalisierung als Zeitrente = **Wert d. baulichen u. sonstigen Anlagen**

Wert baulicher / sonst. Anlagen + Bodenwert = **vorläufiger Ertragswert**

vorläufiger Ertragswert \pm sonstige wertbeeinflussende Umstände = **Ertragswert**

Begriffe der Ertragswertberechnung

Liegenschaftszinssatz

- Rechengröße im Ertragswertverfahren, abgeleitet aus Kaufpreisen
- Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens

Restnutzungsdauer

- verbleibender Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen und sonstigen Anlagen

Sachwertverfahren, Grundmodell gem. WertV:

Wert der Gebäude auf Basis der Normalherstellungskosten (NHK), unter Berücksichtigung von:

- Objektart
- Ausstattungsstandard
- besonderen Bauteilen und Einrichtungen
- Baunebenkosten
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung)
- Wertermittlungsstichtag

Wert der Gebäude + Wert der Außenanlagen + Bodenwert = **Vorläufiger Sachwert**
Vorläufiger Sachwert x Marktanpassungsfaktor = **Marktangepasster vorläufiger Sachwert**
Marktangepasster vorl. Sachwert ± sonstige wertbeeinflussende Umstände = **Marktangepasster Sachwert**

Begriffe der Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude gleichen Typs mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Bezug: einheitliches Index-Basisjahr.

Besonders zu veranschlagende Bauteile sind bei der Rauminhaltsberechnung / Flächenberechnung nicht erfasst. Ihr Wert ist deshalb zusätzlich zu ermitteln und zu berücksichtigen.
(z.B.: Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, Eingangsüberdachungen, Dachgauben, ggf. auch Balkone)

Baunebenkosten

z.B. Kosten für:

- Planung
- Baudurchführung,
- behördliche Prüfung und Genehmigungen
- Finanzierung

Alterswertminderung

üblicherweise nach Abschreibungsmodell von Ross auf Basis der wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes

Eigentumswohnungen

BGB (§ 1008 – 1011 Miteigentum nach Bruchteilen)
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Sondereigentum (an einer Wohnung)
+ Miteigentumsanteil am Grundstück (Grund und Boden, Anlagen des gemeinschaftlichen Gebrauchs)

Zu berücksichtigende Besonderheiten z.B.:

- eventuelle Abweichungen zwischen den grundbuchlichen (ME) und realen Miteigentumsanteilen (RE) (in der Regel wohnflächenabhängig)
- vorhandene Instandhaltungsrücklagen
- Sondernutzungsrechte (z.B. an Wohnung, Garten, Stellplatz usw.)
- eventuelle inhomogene Gebäudenutzung (Gewerbe und Wohnen)

Grundsätzlich sind alle Bewertungsverfahren nach WertV anwendbar

Rechte und Belastungen sind der bei Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen:

Rechte und Belastungen auf öffentlich-rechtlicher Rechtsgrundlage:

- Baulasten
- Erschließungsbeitrag (§ 134 II BauGB)
- Kostenerstattungsbetrag (§ 135a III 4 BauGB)
- Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen
- Denkmalschutz
- Naturschutz
- Öffentlich geförderter Wohnungsbau
- Notweg § 917 BGB, Überbau § 912 BGB
- etc.

Rechte und Belastungen auf privatrechtlicher Grundlage:

- Dienstbarkeiten (§§ 1018-1093 BGB)
- Vorkaufsrecht (§ 1094 BGB)
- Reallast (§ 1105 BGB)
- Dauerwohnrecht / Dauernutzungsrecht (§§ 31-42 WEG)
- Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz ErbbauRG)
- etc.

Geschäfts- und Gewerbegrundstücke

Grundsätzlich sind alle Bewertungsverfahren nach WertV anwendbar (i.d.R. Ertragswertverfahren vorrangig)

Vergleichswertverfahren nur selten durchführbar, da i.d.R.:

- große Unterschiede bei bebauten Geschäfts- und Gewerbegrundstücken
- wenige Kauffälle
- wenige Vergleichspreise vorhanden

Alternativ: Anwendung von Vergleichsfaktoren der örtlichen Gutachterausschüsse

Alternative Nutzungen sollten untersucht werden.

Bodenrichtwerte für Geschäftslagen der Innenstadtbereiche wurden häufig ohne direkte Vergleichskaufpreise ermittelt und orientieren sich daher an erzielbaren Nettokaltmieten im Erdgeschoss.

Für besondere Betriebseinrichtungen wird in vielen Fällen ein Sondergutachten durch einen Spezialsachverständigen erforderlich sein.

Bei der Verkehrswertermittlung von Geschäfts- und Gewerbegrundstücken ist darauf zu achten, dass das entsprechende Grundstück und nicht das Unternehmen bewertet wird.

Anforderungen an das Gutachten

A) Aus werksvertraglicher Sicht:

- Das Gutachten muss zum gewöhnlichen oder vereinbarten Gebrauch tauglich sein.
- Das Gutachten muss die zugesicherten Eigenschaften besitzen.
- Das Gutachten darf nicht mit Fehlern behaftet sein.
- Das Gutachten muss fristgerecht fertig gestellt werden.

B) Mindestinhalt nach WertV

- Zustandsbeschreibung (WertV § 3-5)
- Wahl des / der anzuwendenden Verfahrensergebnisse, Begründung der Wahl
- Ermittlung der Verfahrensergebnisse
- Ableitung des Verkehrswertes

Vergütung nach § 34 HOAI

für Grundstückswerte von 25'565,- € bis 25'564'594,- €

Das Honorar richtet sich dabei auch nach den Schwierigkeitsgraden der Wertermittlung.

Besondere Schwierigkeiten bei Berücksichtigung von:

- Rechten + Belastungen
- Enteignungen, Umlegungen
- steuerlichen Bewertungen
- unterschiedliche Nutzungsarten auf dem Selben Grundstück
- besonderen Unfallgefahren, sonstigen Erschwernisse

Besondere Schwierigkeiten bei Beschaffung, Bearbeitung oder Anfertigung von erforderlichen Unterlagen z.B.:

- Grundbuch- Katasterangaben
- Feststellung der Roheinnahmen
- Feststellung der Bewirtschaftungskosten
- Anfertigung oder Ergänzung von Zeichnungen
- örtliche Aufnahme der Bauten
- Anfertigung von Systemskizzen
- Ergänzung vorhandener Grundriss- und Schnittzeichnungen