

Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

Allgemeine Hinweise

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist ein Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück nicht nach der sogenannten Restwertmethode, sondern nach dem Verhältnis der Verkehrswerte oder Teilwerte auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits aufzuteilen (vgl. BFH-Urteil vom 10. Oktober 2000 IX R 86/97, BStBl II 2001, 183).

Nach § 8 Absatz 1 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren (einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung), das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Dabei stehen die Wertermittlungsverfahren einander gleichwertig gegenüber. Die Verfahren sind gemäß § 8 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, begründet zu wählen.

Die zur Verfügung stehenden Daten werden im Rahmen dieser Arbeitshilfe in der Reihenfolge

1. Vergleichs-,
2. Ertrags- und schließlich
3. Sachwertverfahren

abgefragt. Entsprechend dieser Reihenfolge und der zur Verfügung stehenden Daten wird hierbei typisierend unterstellt, dass bei Vorliegen der Verfahrensdaten das entsprechende Verfahren auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr den bestehenden Gepflogenheiten entspricht und somit auf die Abfrage von weiteren Daten und die Durchführung anderer Verfahren abgesehen werden kann.

Im Rahmen der Arbeitshilfe kann daher auch auf die Abfrage bestimmter Parameter verzichtet werden. Somit stehen bestimmte Eingabefelder nicht zur Verfügung und werden entsprechend „gegraut“ dargestellt.

Da bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Geschäftsgrundstücken in der Regel bundesweit keine Vergleichsfaktoren vorliegen, wird bei diesen Grundstücksarten auf die Abfrage von Vergleichsfaktoren und der Prüfung des Vergleichswertverfahrens verzichtet. Liegen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Wohnungseigentum Vergleichsfaktoren nicht vor, gilt wie auch bei den übrigen Grundstücksarten der Grundsatz, dass vor Anwendung des Sachwertverfahrens als Auffangverfahren zunächst die Heranziehung des Ertragswertverfahrens zu prüfen ist. Bei Vorliegen der tatsächlich vereinbarten Mieten für das Wertermittlungsobjekt oder der ortsüblichen Mieten gewährleistet die Ertragswertermittlung insbesondere für Renditeobjekte eine sachgerechte Verkehrswertermittlung.

In begründeten Ausnahmefällen kann von der vorstehend beschriebenen Abfolge abgewichen werden.

Ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV werden im Rahmen der Arbeitshilfe zur typisierten Kaufpreisaufteilung nicht berücksichtigt. Insoweit erfolgt die Kaufpreisaufteilung auf der Grundlage der vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwerte.

Unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung und der vorstehenden Grundsätze der Verkehrswertermittlung ermöglicht die vorliegende Arbeitshilfe in einem typisierten Verfahren entweder eine Kaufpreisaufteilung selbst vorzunehmen oder die Plausibilität einer vorliegenden Kaufpreisaufteilung zu prüfen. Es handelt sich um eine qualifizierte Schätzung, die sachverständig begründet widerlegbar ist.

Lage des Grundstücks

Zu Ziffer 1

Unter „Lage des Grundstücks“ ist die Anschrift des Bewertungsobjekts einzutragen. Sofern es sich um ein Wohnungs- oder Teileigentum handelt, ist ergänzend die Wohnungs- oder Teileigentumsnummer oder eine andere nachvollziehbare Bezeichnung, wie beispielsweise „1. OG links“ oder „SE 1“, anzugeben.

Grundstücksart

Zu Ziffer 2

In diesem Feld ist die zutreffende Grundstücksart über eine Auswahl im „Pull-Down-Menü“ anzugeben. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH) besteht die Option, verschiedene Gebäudearten zu differenzieren.

Die Grundstücks- bzw. Gebäudearten beziehen sich - begrifflich - auf die Anlage 1 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012, BAnz AT 18.10.2012 B1.

Grundstücks- bzw. Gebäudeart	Anlage 1 SW-RL (NHK 2010)
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.01-3.33
Mietwohngrundstücke (Mehrfamilienhäuser) / vergleichbares Teileigentum / Wohnungseigentum	4.1.-4.3
gemischt genutzte Grundstücke, Wohnhäuser mit Mischnutzung (25 % bis 75 % Wohnen) / vergleichbares Teileigentum	5.1
Geschäftsgrundstücke, Geschäftshäuser / vergleichbares Teileigentum	5.2, 5.3
Geschäftsgrundstücke, Bürogebäude / vergleichbares Teileigentum	6.1, 6.2
Garage in Massivbauweise	14.1
Tiefgarage in Massivbauweise	14.3

Auf andere Grundstücks- bzw. Gebäudearten, beispielsweise hallenartige Gebäude, ist diese Arbeitshilfe nicht anzuwenden.

Datum des Kaufvertrages

Zu Ziffer 3

Der Zeitpunkt, auf den die Berechnung zur Kaufpreisaufteilung durchzuführen ist, ist der Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages. Der Nutzen- und Lastenwechsel ist für die Kaufpreisaufteilung nicht maßgeblich.

Kaufpreis in € (inkl. Nebenkosten)

Zu Ziffer 4

Neben dem Kaufpreis sind auch die Anschaffungsnebenkosten, wie beispielsweise die Grunderwerbsteuer, Maklergebühren und Notarkosten, zu berücksichtigen.

Baujahr

Zu Ziffer 5

Als Baujahr ist regelmäßig das Jahr der Bezugsfertigkeit des Gebäudes (ursprüngliches Baujahr) anzugeben. Die Bezugsfertigkeit ist gegeben, wenn das Gebäude bzw. der 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 in den letzten zwanzig Jahren vor Anschaffung des Gebäudes Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, kann fiktiv ein späteres Baujahr angenommen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei länger als zehn Jahre zurückliegenden Modernisierungen diese max. als „teilweise Modernisierungen“ erfasst werden können. Länger als zwanzig Jahre zurückliegende Modernisierungen können nicht be-

Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

rücksichtigt werden. Das fiktive Baujahr kann unter Verwendung des Tabellenblatts „Fiktives Baujahr“ ermittelt werden. Es wird anschließend automatisch in die Berechnung zur Kaufpreisaufteilung (Tabelleblatt „KPA“) aufgenommen. Bitte fügen Sie in diesen Fällen neben der Berechnung zur Kaufpreisaufteilung (Tabelleblatt „KPA“) auch die Nebenrechnung zur Ermittlung des „fiktiven Baujahrs“ (Tabelleblatt „KPA 1a“) bei.

Wohnfläche / Nutzfläche Zu Ziffer 6

Bei Wohngrundstücken ist die Wohnfläche grundsätzlich nach Maßgabe der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) anzugeben. Ist die Wohnfläche nach Aktenlage insbesondere auf der Grundlage der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) ermittelt worden, bestehen keine Bedenken, diese hilfsweise anzuwenden. Bei Geschäftsgrundstücken ist die Nutzfläche grundsätzlich nach der DIN 277 zu ermitteln. Sofern nach Aktenlage die Ermittlung der Nutzfläche nach der Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum MF/G der gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.) oder vergleichbarer Regelwerke erfolgte, bestehen keine Bedenken, diese hilfsweise anzuwenden.

Anzahl Garagenstellplätze Zu Ziffer 7

Anzugeben ist die Anzahl der erworbenen Garagenstellplätze. Als Garagenstellplätze gelten nur allseitig umschlossene Stellplätze für Personenkraftwagen. Carports gehören somit nicht zu Garagenstellplätzen. Die Werteeinflüsse von Stellplätzen im Freien und in Carports werden gleichwohl in den Verfahren berücksichtigt, beispielsweise im Ertragswertverfahren über den Rohertrag und im Sachwertverfahren über die Außenanlagen (pauschaler Zuschlag zu den typisierten Herstellungskosten / THK).

Anzahl Tiefgaragenstellplätze Zu Ziffer 8

Anzugeben ist die Anzahl der erworbenen Tiefgaragenstellplätze.

Miteigentumsanteil – Zähler / Nenner Zu Ziffern 9 und 10

Bei Wohnungseigentum ist der Miteigentumsanteil anzugeben. Der Miteigentumsanteil ist im Wohnungseigentumsrecht (§§ 1008 ff. BGB, WEG) ein rechnerischer Bruchteil am gemeinschaftlichen Eigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft. In der Regel werden die Bruchstücke als Teile von 1.000 angegeben, bei größeren Objekten auch von 10.000 oder mehr [z. B. 70 (Zähler) / 1000 (Nenner)].

Entsprechendes gilt bei Teileigentum.

Grundstücksgröße Zu Ziffer 11

In der Regel (Ausnahme vgl. zu Ziffern 13 und 14) ist hier die gesamte Größe des Grundstücks in m² anzugeben. Es bestehen keine Bedenken, als Grundstücksgröße die Summe der im Kaufvertrag genannten Grundstücksgrößen (Flurstücke) zu erfassen.

Bodenrichtwert Zu Ziffer 12

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Absatz 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den darge-

stellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Anzugeben ist der Bodenrichtwert, der für die jeweilige Bodenrichtwertzone von dem zuständigen Gutachterausschuss beim Kreis oder bei der Gemeinde bzw. Stadt gemäß § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) turnusmäßig zum letzten Ermittlungsstichtag vor dem Abschluss des Kaufvertrages ermittelt wurde. Auf die in der Berechnung integrierte Verlinkung zu entsprechenden Auskunftsstellen wird hingewiesen.

Grundstücksgröße / Wert Zu Ziffern 13 und 14

In besonderen Einzelfällen kann es erforderlich sein, hinsichtlich der Grundstücksgröße und den Wertverhältnissen zu differenzieren.

Kommen für ein Grundstück beispielsweise unterschiedliche Bodenrichtwerte in Betracht, besteht die Möglichkeit dies über differenzierte Flächenangaben zu erfassen.

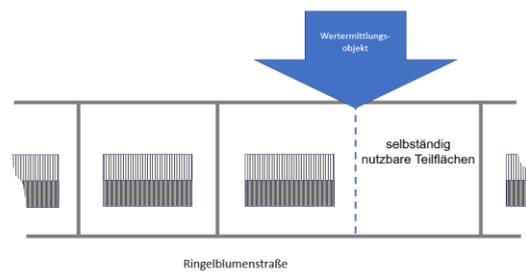
Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen in Betracht.

Bei diesen Teilflächen wird unterstellt, dass es sich üblicherweise um selbständig nutzbare Teilflächen handelt. Diese Flächen werden daher entsprechend § 17 Absatz 2 Satz 2 ImmoWertV im Ertragswertverfahren nicht bei der Bodenwertverzinsung berücksichtigt. Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

Ist das Grundstück insbesondere größer als die vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte wertbestimmende Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks bestehen keine Bedenken, im Rahmen der Kaufpreisaufteilung diese Teilflächen regelmäßig mit 25 Prozent des Bodenrichtwerts zu bewerten. Sofern vom Gutachterausschuss keine wertbestimmende Grundstücksgröße für das Bodenrichtwertgrundstück veröffentlicht wurde, kann bei Ein- und Zweifamilienhäusern hilfsweise als übliche Grundstücksgröße 500 m² angenommen werden. Zur Veranschaulichung folgende Beispiele:

a) selbständig nutzbare Teilfläche ohne Wertabschlag

Es ist eine Kaufpreisaufteilung für ein mit einem Einfamilienhaus bebautes 1.000 m² großes Grundstück durchzuführen. Das Grundstück ist rund 20 m tief und hat eine 50 m breite Straßenfront. Das Grundstück ist lediglich mit einem Gebäude auf der einen Hälfte des Grundstücks bebaut. Baurechtlich ist es zulässig, auch auf der anderen Hälfte des Grundstücks ein Gebäude zu errichten. Der Gutachterausschuss hat für das Bodenrichtwertgrundstück eine Größe von 500 m² als wertbestimmend veröffentlicht.



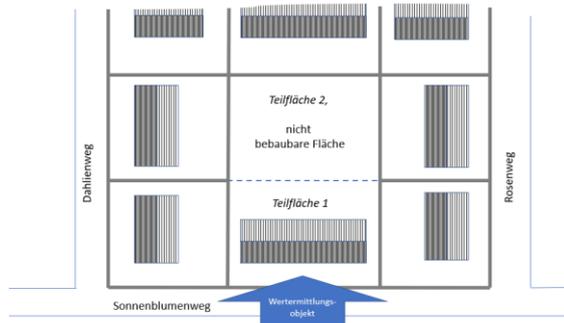
Da es baurechtlich zulässig ist, das Grundstück mit einem weiteren Gebäude zu bebauen, handelt es sich bei dem

Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

Grundstück vollständig um selbstständig nutzbare Teilflächen, die in den Eingabefeldern zu Ziffer 13 und 14 mit dem vollen Bodenwert zu erfassen sind.

b) selbstständig nutzbare Teilfläche mit Wertabschlag

Es ist eine Kaufpreisaufteilung für ein mit einem Einfamilienhaus bebautes 1.000 m² großes Grundstück durchzuführen. Der Gutachterausschuss hat keine Grundstücksgröße für das Bodenrichtwertgrundstück definiert.



Sofern vom Gutachterausschuss keine wertbestimmende Grundstücksgröße für das Bodenrichtwertgrundstück veröffentlicht wurde, bestehen bei Kaufpreisaufteilungen von Ein- und Zweifamilienhäusern keine Bedenken, eine Fläche bis 500 m² als marktübliche Grundstücksgröße anzusehen und mit dem vollen Bodenrichtwert zu bewerten (Eintragung in die Eingabefelder zu Ziffer 11 und 12) sowie den Bodenwert für die übrige sogenannte „Hinterland“-Fläche mit 25 Prozent des Bodenrichtwertes anzunehmen (Eintragung in die Eingabefelder zu Ziffer 13 und 14).

Vergleichswertverfahren

Im Rahmen der Arbeitshilfe zur typisierten Kaufpreisaufteilung kann bei Wohnungseigentum oder bei Ein- und Zweifamilienhäusern das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, wenn vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss für diese Grundstücks- bzw. Gebäudearten Vergleichsfaktoren vorliegen.

Die Ermittlung des Vergleichswertes mit Hilfe von Vergleichsfaktoren erfolgt in Anlehnung an § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Zur Erläuterung des konkreten Verfahrensablaufs des Vergleichswertverfahrens im Rahmen dieser Arbeitshilfe zur typisierten Kaufpreisaufteilung wird auf den Anhang „I. Erläuterung des Rechenschemas anhand eines Beispiels im Vergleichswertverfahren“ hingewiesen.

Vergleichsfaktor

Zu Ziffer 15

Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 ImmoWertV sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit (z. B. Wohn- oder Brutto-Grundfläche) bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Vergleichsfaktoren sind für die Ermittlung des Vergleichswertes geeignet, wenn sie für einen bestimmten mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren regional und sachlich abgegrenzten Teilmarkt abgeleitet wurden und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Normobjekts dargestellt sind.

Über die in der Berechnung integrierte Verlinkung zu entsprechenden Auskunftsstellen besteht die Möglichkeit, in Erfahrung zu bringen, ob vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss Vergleichswertfaktoren für Wohnungseigentum oder Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt wurden.

Vergleichsfaktor / Bezugsmaßstab

Zu Ziffer 16

Liegt vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss ein auf Wohn- und Nutzfläche oder Brutto-Grundfläche bezogener Vergleichsfaktor für Wohnungseigentum oder Ein- und Zweifamilienhäuser vor, geben Sie bitte den zutreffenden Bezugsmaßstab an. Als typischer Bezugsmaßstab ist Wohn- und Nutzfläche vorausgewählt.

Objektspezifischer Vergleichsfaktor

Zu Ziffern 17 und 18

Der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss auf das Normobjekt bezogene Vergleichsfaktor ist grundsätzlich auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des Gutachterausschusses an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Im Ergebnis ergibt sich der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor.

Die Vergleichsfaktoren inkl. erforderliche Anpassungen können sich insbesondere aus dem Boden- und Immobilienwertinformationssystem eines Landes ergeben.

Bitte geben Sie ggf. den objektspezifischen Vergleichsfaktor (Ziffer 17) an und erläutern Sie kurz die - nach Maßgabe des örtlichen Gutachterausschusses - vorgenommenen Anpassungen (in Ziffer 18, ggf. Zuschlag um wieviel Prozent wegen vorhandenem Balkon im Vergleich zum Normobjekt).

Vergleichsfaktor je Garagenstellplatz

Zu Ziffer 19

Gehört zu Ihrem erworbenen Objekt ein Garagenstellplatz, geben Sie bitte den durchschnittlichen, auf einen Garagenstellplatz bezogenen Wert (Vergleichsfaktor je Garagenstellplatz), nach Maßgabe des örtlich zuständigen Gutachterausschusses an. Der hier angegebene Vergleichsfaktor wird mit der Anzahl der Garagenstellplätze multipliziert (siehe Ziffer 7).

Vergleichsfaktor je Tiefgaragenstellplatz

Zu Ziffer 20

Gehört zu Ihrem erworbenen Objekt ein Tiefgaragenstellplatz, geben Sie bitte den durchschnittlichen, auf einen Tiefgaragenstellplatz bezogenen Wert (Vergleichsfaktor je Tiefgaragenstellplatz), nach Maßgabe des örtlich zuständigen Gutachterausschusses an. Der hier angegebene Vergleichsfaktor wird mit der Anzahl der Tiefgaragenstellplätze multipliziert (siehe Ziffer 8).

Ertragswertverfahren

Für Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und Geschäftsgrundstücke wird vorrangig das Ertragswertverfahren angewandt. Auch findet das Ertragswertverfahren bei Wohnungseigentum und Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung, sofern hier mangels Vergleichsfaktoren das Vergleichswertverfahren nicht angewandt werden konnte. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist das Vorliegen der tatsächlichen oder üblichen Miete.

Die Ertragswertermittlung erfolgt in Anlehnung an das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ImmoWertV.

Zur Erläuterung des konkreten Verfahrensablaufs des Ertragswertverfahrens im Rahmen dieser Arbeitshilfe zur typisierten Kaufpreisaufteilung wird auf den Anhang „II. Erläuterung des Rechenschemas anhand eines Beispiels im Ertragswertverfahren“ hingewiesen.

Wird im Ergebnis der Kaufpreisaufteilung nach dem Ertragswertverfahren der Hinweis ausgegeben, dass der vorläufige Ertragswert nicht plausibel ist, da ein Missverhältnis

Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

zum Bodenwert besteht und ggf. ein Liquidationsobjekt vorliegt, prüfen Sie zunächst die Richtigkeit der Angaben, insbesondere hinsichtlich der Grundstücksgröße, dem Bodenrichtwert sowie der Wohnfläche und Miete. Sind alle Angaben zutreffend, kann in dem vorliegenden Einzelfall voraussichtlich keine sachgerechte Kaufpreisaufteilung mit Hilfe der Arbeitshilfe durchgeführt werden. In diesen Fällen ist der Sachverhalt individuell zu erörtern.

Tatsächliche Miete / übliche Miete Zu Ziffern 21 und 22

Liegen tatsächlich vereinbarte oder übliche Mieten vor, ist in Zeile 22 der gesamte monatliche Rohertrag für das Objekt (inkl. Mieten für ggf. vorhandene Garagen- und Tiefgaragenstellplätze) anzugeben.

Rohertrag ist das Entgelt, das für die Benutzung des bebauten Grundstücks nach den am Anschaffungszeitpunkt geltenden vertraglichen Vereinbarungen und den rechtlichen Gegebenheiten zu zahlen ist. Hierbei sind gegebenenfalls auch die Erträge von Mobilfunkanlagen, Werbeanlagen und ähnlichem zu erfassen. Umlagen, die zur Deckung der Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht anzusetzen. In die sog. Nettokaltmiete sind weder die „kalten Nebenkosten“ (Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung) noch die „warmen Nebenkosten“ bzw. Umlagen für den Betrieb einer Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage einzubeziehen.

Für Grundstücke oder Grundstücksteile

1. die eigengenutzt, ungenutzt, zu vorübergehendem Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind,
2. die der Eigentümer dem Mieter zu einer um mehr als 20 Prozent von der üblichen Miete abweichenden tatsächlichen Miete überlassen hat,

ist die übliche Miete anzusetzen.

Die übliche Miete ist in Anlehnung an die Miete zu schätzen, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Betriebskosten sind hierbei nicht einzubeziehen. Die übliche Miete kann in der Regel aus Vergleichsmieten oder Mietspiegeln über die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des § 558 Absatz 2 BGB abgeleitet werden.

Liegenschaftszinssatz Zu Ziffer 23

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Sofern Ihnen der Liegenschaftszinssatz des örtlichen Gutachterausschusses für die zu bewertende Grundstücks- bzw. Gebäudeart vorliegt bzw. bekannt ist, geben Sie bitte diesen Liegenschaftszinssatz im Eingabefeld zu Ziffer 23 an.

Ist der von Ihnen angegebene Liegenschaftszinssatz im Vergleich zu einem in Abhängigkeit von der Grundstücksart, dem Datum des Kaufvertrages und der Höhe des Bodenrichtwertes typisiert ermittelten Zinssatz ungewöhnlich niedrig, erscheint ein Hinweis, durch den Sie gebeten werden, den eingegebenen Liegenschaftszinssatz zu prüfen und ggf. unter Quellenangabe im Grundstücksmarktbericht des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zu begründen.

Sofern vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung steht, wird im Rahmen dieser Arbeitshilfe hilfsweise ein typisierter Zinssatz in Abhängigkeit von der Grundstücksart, dem Datum des Kaufvertrages und der Höhe des Bodenrichtwertes als Schätzung berücksichtigt.

Sachwertverfahren

Liegen keine Daten für die Anwendung des Vergleichs- oder Ertragswertverfahrens vor, kann im Rahmen der Arbeitshilfe zur typisierten Kaufpreisaufteilung das Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Sachwertermittlung erfolgt in Anlehnung an das Sachwertverfahren nach §§ 21 ff. ImmoWertV in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie (SW-RL).

Zur Erläuterung des konkreten Verfahrensablaufs des Sachwertverfahrens im Rahmen dieser Arbeitshilfe zur typisierten Kaufpreisaufteilung wird auf den Anhang „III. Erläuterung des Rechenschemas anhand eines Beispiels im Sachwertverfahren“ hingewiesen.

Regionalfaktor Zu Ziffer 24

Die dem Sachwertverfahren zugrundeliegenden Normalherstellungskosten 2010 aus der Anlage 1 der SW-RL sind im Regelfall nicht mittels eines Regionalfaktors an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse anzupassen. Daher wird grundsätzlich ein Regionalfaktor von 1,0 unterstellt.

Insbesondere der örtliche zuständige Gutachterausschuss kann jedoch aus besonderem Grund eine Anpassung durch Festlegung eines von 1,0 abweichenden Regionalfaktors vorgeben. Sofern Ihnen ein solcher Regionalfaktor vorliegt bzw. bekannt ist, geben Sie bitte diesen im Eingabefeld zu Ziffer 24 an.

Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

Anhang

I. Erläuterung des Rechenschemas anhand eines Beispiels im Vergleichswertverfahren

Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises			
1) Lage des Grundstücks:	<input type="text" value="Musterstr. 1 XXXXX Musterstadt"/>		
2) Grundstückart:	<input type="text" value="Wohnungseigentum [WE]"/>		
3) Datum des Kaufvertrages:	<input type="text" value="01.05.2020"/>	4) Kaufpreis in €(incl. Nebenkosten):	<input type="text" value="220.000"/>
5) Ursprüngliches Baujahr:	<input type="text" value="2000"/>	6) Wohn- bzw. Nutzfläche in m ² :	<input type="text" value="90"/>
7) ggf. Anzahl Garagenstellplätze:	<input type="text"/>	8) ggf. Anzahl Tiefgaragenstellplätze:	<input type="text"/>
9) ggf. Miteigentumsanteil - Zähler:	<input type="text" value="1"/>	10) ggf. Miteigentumsanteil - Nenner:	<input type="text" value="8"/>
11) Fläche 1; Grundstücksgröße in m ² :	<input type="text" value="1200"/>	12) Bodenrichtwert in €/m ² Link	<input type="text" value="550"/>
13) Fläche 2; Grundstücksgröße in m ² :	<input type="text"/>	14) Wert in € m ² :	<input type="text"/>
<hr/>			
Vergleichswertverfahren			
15) Liegt Ihnen ein Vergleichsfaktor des Gutachterausschusses vor?	<input type="text" value="Ja"/>	16) Bezugsmaßstab des Vergleichsfaktors	<input type="text" value="Wohn- bzw. Nutzfläche"/>
17) Vergleichsfaktor bzw. sofern bekannt, objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor (€/m ²) Link	<input type="text" value="2.450,00"/>	18) Erläuterung	Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert) für Eigentumswohnungen in der Lage des Grundstücks: 2.880 €/m ² Wohnfläche; Anpassungen laut Gutachterausschuss für Mietsituation (vermietet statt unvermietet) ./ 8 %, Wohnfläche (90 m ² statt 70 m ²) + 2 % und Baujahr (2000 statt 2015) ./ 9%
19) Vergleichsfaktor (€/Stück) je Garagenstellplatz:	<input type="text"/>		
20) Vergleichsfaktor (€/Stück) je Tiefgaragenstellplatz:	<input type="text"/>		

Grund und Boden

Der **Bodenwert** wird aus der Multiplikation von Grundstücksgröße (m²), Bodenrichtwert (€/m²) bzw. Wert (€/m²) und Miteigentumsanteil ermittelt:

Bodenwert:
(1.200 m² x 550 €/m² x 1/8) = **82.500 €**

Gebäude

①

Im amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt eines Landes veröffentlicht der örtlich zuständige Gutachterausschuss Vergleichsfaktoren (Immobilienrichtwerte). Für Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) in der Lage des Wertermittlungsobjekts beträgt der **Vergleichsfaktor** (Immobilienrichtwert) auf den 1.1.2020 2.880 €/m² Wohnfläche. Der Vergleichsfaktor schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein.

②

Nach Maßgabe des örtlich zuständigen Gutachterausschusses wird der Vergleichsfaktor wie folgt objektspezifisch angepasst:

Eigenschaft	Vergleichsfaktor	Wertermittlungsobjekt	Anpassung
Ausstattungs-klasse	mittel	mittel	0 %
Geschoss-lage	1	2	0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	./ 8 %
Wohnfläche	70 m ²	90 m ²	+ 2 %
Baujahr	2015	2000	./ 9 %
Wohn-lage	mittel	Mittel	0 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	5-15	8	0 %

Der **objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor** ermittelt sich hiernach wie folgt:

Objektspezifischer Vergleichsfaktor:
Vergleichsfaktor zu ① (2.880 €/m² Wohnfläche) x Anpassungen (Mietsituation ./ 8 %, Wohnfläche + 2 % und Baujahr ./ 9 %) = 2.448,00 €/m² Wohnfläche; gerundet: **2.450 €/m² Wohnfläche**

③

Nachfolgend ermittelt sich der Vergleichswert durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts (hier Wohnfläche).

Vergleichswert:
2.450 €/m² Wohnfläche (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor) x 90 m² Wohnfläche = **220.500 €**

Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

④

Ausgehend vom ermittelten Vergleichswert zu ③ für das bebaute Grundstück wird der anteilige Wertanteil der baulichen Anlagen (Gebäudewert) wie folgt bestimmt:

Wertanteil der baulichen Anlagen (Gebäudewert):
Vergleichswert zu ③ (220.500 €) ./. Bodenwert (82.500 €) = **138.000 €**

Kaufpreisaufteilung

Die ermittelten Einzelwerte werden abschließend ins Verhältnis gesetzt und auf den Kaufpreis übertragen.

Kaufpreisaufteilung	ermittelte Einzelwerte	Übertragung des Verhältnisses der ermittelten Einzelwerte auf den Kaufpreis	Kaufpreisanteile
Grund und Boden:	82.500 € (≈ 37,41 %)	→	82.302 € (≈ 37,41 %)
Wertanteil der baulichen Anlagen/Gebäude:	138.000 € (≈ 62,59 %)		137.698 € (≈ 62,59 %)
Summe:	220.500 € (100 %)		220.000 € (100 %)

II. Erläuterung des Rechenschemas anhand eines Beispiels im Ertragswertverfahren

Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

<p>1) Lage des Grundstücks: <input style="width: 90%;" type="text" value="Musterstr. 1XXXXX Musterstadt"/></p> <p>2) Grundstückart: <input style="width: 90%;" type="text" value="Mietwohngrundstücke (Mehrfamilienhäuser)"/></p> <p>3) Datum des Kaufvertrages: <input style="width: 40%;" type="text" value="01.02.2020"/></p> <p>5) Ursprüngliches Baujahr: <input style="width: 40%;" type="text" value="1980"/></p> <p>7) ggf. Anzahl Garagenstellplätze: <input style="width: 40%;" type="text" value=""/></p> <p>9) ggf. Miteigentumsanteil - Zähler: <input style="width: 40%;" type="text" value=""/></p> <p>11) Fläche 1; Grundstücksgröße in m²: <input style="width: 40%;" type="text" value="1000"/></p> <p>13) Fläche 2; Grundstücksgröße in m²: <input style="width: 40%;" type="text" value=""/></p>	<p>4) Kaufpreis in € (incl. Nebenkosten): <input style="width: 40%;" type="text" value="1.100.000"/></p> <p>6) Wohn- bzw. Nutzfläche in m²: <input style="width: 40%;" type="text" value="800"/></p> <p>8) ggf. Anzahl Tiefgaragenstellplätze: <input style="width: 40%;" type="text" value=""/></p> <p>10) ggf. Miteigentumsanteil - Nenner: <input style="width: 40%;" type="text" value=""/></p> <p>12) Bodenrichtwert in €/m <input type="button" value="Link"/> <input style="width: 40%;" type="text" value="380"/></p> <p>14) Wert in € m²: <input style="width: 40%;" type="text" value=""/></p>
--	--

Ertragswertverfahren

<p>21) Ist die tatsächliche Miete oder ortsübliche Miete bekannt? <input style="width: 40%;" type="text" value="Ja"/></p> <p>22) monatlicher Gesamtrohertrag (sog. Nettokaltmiete) incl. Stellplätze: <input style="width: 40%;" type="text" value="5.000,00 €"/></p>	<p>23) Liegenschaftszinssatz des örtlichen Gutachterausschusses, sofern bekannt: <input style="width: 40%;" type="text" value=""/></p>
---	--

Grund und Boden

Der **Bodenwert** wird aus der Multiplikation von Grundstücksgröße (m²) und Bodenrichtwert (€/m²) bzw. Wert (€/m²) ermittelt:

Bodenwert:
(1.000 m² x 380 €/m²) = **380.000 €**

Gebäude

①

Zur Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen (Gebäudewerts) ist vom **jährlichen Rohertrag** des Grundstücks auszugehen. Zu erfassen ist die sog. Nettokaltmiete (inkl. Mieten für ggf. vorhandene Garagen- und Tiefgaragenstellplätze), in die weder umlagefähige Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung noch Nebenkosten bzw. Umlagen für den Betrieb einer Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage einzubeziehen sind.

Jährlicher Rohertrag:
5.000 € (monatlicher Rohertrag) x 12 Monate = **60.000 €**

②

Anschließend wird durch Abzug der - nicht umlagefähigen - **Bewirtschaftungskosten** vom jährlichen Rohertrag des Grundstücks der **jährliche Reinertrag** des Grundstücks ermittelt.

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. In Rahmen der Arbeitshilfe werden auf der Grundlage der Anlagen 23 bzw. 40 BewG für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis folgende Erfahrungssätze in Prozent des jährlichen Rohertrages berücksichtigt.

Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

Grundstücksart (Gebäudeart)	Bewirtschaftungskosten (in Prozent)			
	Restnutzungsdauer			
	≥ 60 Jahre	40 bis 59 Jahre	20 bis 39 Jahre	< 20 Jahre
Mietwohngrundstücke (Mehrfamilienhäuser)	21	23	27	29
Teileigentum: Mietwohngrundstücke (Mehrfamilienhäuser)	21	23	27	29
Wohnungseigentum	21	23	27	29
gemischt genutzte Grundstücke, Wohnhäuser mit Mischnutzung (gewerbl. Anteil < 50 %)	21	22	24	26
Teileigentum: gemischt genutzte Grundstücke (gewerbl. Anteil < 50 %)	21	22	24	26
gemischt genutzte Grundstücke, Wohnhäuser mit Mischnutzung (gewerbl. Anteil > 50 %)	21	22	24	26
Teileigentum: gemischt genutzte Grundstücke (gewerbl. Anteil > 50 %)	21	22	24	26
Geschäftsgrundstücke, Geschäftshäuser	18	20	22	23
Teileigentum: Geschäftsgrundstücke (Geschäftshäuser)	18	20	22	23
Geschäftsgrundstücke, Bürogebäude	18	20	22	23
Teileigentum: Geschäftsgrundstücke (Bürogebäude)	18	20	22	23
Ein- und Zweifamilienhäuser	18	21	25	27

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage (Gebäude) bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Im Rahmen der Arbeitshilfe wird die Restnutzungsdauer auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am maßgeblichen Stichtag ermittelt. Dabei wird im Rahmen des Ermessensspielraums von einer maximalen Gesamtnutzungsdauer nach der Sachverrichtlinie (vgl. Anlage 3 SW-RL) ausgegangen. Zur Ermittlung des Gebäudealters wird typisierend das ursprüngliche bzw. das fiktive (Tabellenblatt „Fiktives Baujahr“) Baujahr vom Jahr der Anschaffung (Jahr, in dem der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen wurde) abgezogen. Es wird eine Mindest-Restnutzungsdauer in Höhe von 30 Prozent der Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt.

Die Restnutzungsdauer ermittelt sich im Beispielsfall wie folgt:

Restnutzungsdauer: Max. Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser nach Anlage 3 SW-RL: 80 Jahre ./. Gebäudealter (Jahr der Anschaffung: 2020 abzüglich ursprüngliches Baujahr: 1980): 40 Jahre = 40 Jahre
--

Infolgedessen ermittelt sich der jährliche Reinertrag des Grundstücks im Beispielsfall wie folgt:

Gebäudewert - Fortsetzung des Beispiels: 60.000 € (jährlicher Reinertrag des Grundstücks) ./. 23 % (Bewirtschaftungskosten: Mehrfamilienhäuser / Restnutzungsdauer 40 Jahre) = 46.200 € (jährlicher Reinertrag des Grundstücks)
--

③

Nachfolgend wird der jährliche Reinertrag des Grundstücks um den Betrag vermindert, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts (**Bodenwertverzinsung**) ergibt. Im Ergebnis ergibt sich der jährliche Reinertragsanteil der baulichen Anlagen (**Gebäudereinertrag**).

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der nachfolgenden Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen (Gebäudereinertrags) ist jeweils derselbe objektspezifische Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der Gebäude (baulichen Anlagen).

Sofern vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung steht, wird im Rahmen dieser Arbeitshilfe hilfsweise ein typisierter Zinssatz in Abhängigkeit von der Grundstücksart, dem Datum des Kaufvertrages und der Höhe des Bodenrichtwertes als Schätzung berücksichtigt.

Der Kapitalisierung sind jeweils die Barwertfaktoren (Kapitalisierungsfaktoren) aus der Anlage 1 der ImmoWertV zugrunde zu legen.

Selbständig nutzbare Teilflächen im Sinne des § 17 Absatz 2 Satz 2 ImmoWertV sind bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags nicht zu berücksichtigen (siehe Erläuterungen zu Ziffer 13 und 14). Deren Wert wird im Rahmen der Arbeitshilfe typisierend – ohne Abzug einer Bodenwertverzinsung – beim Bodenwert erfasst.

Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen (Gebäudereinertrag) ermittelt sich im Beispielsfall wie folgt:

Gebäudewert - Fortsetzung des Beispiels:	
46.200 €	(jährlicher Reinertrag des Grundstücks)
./. 13.034 €	[Bodenwertverzinsung (1.000 m ² Grundstücksfläche x 380 €/m ² Bodenrichtwert x typisierter Zinssatz 3,43 %)]
= 33.166 €	jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlage (Gebäudereinertrag)

④

Anschließend wird der jährliche Reinertragsanteil der baulichen Anlagen (Gebäudereinertrag) mit Hilfe der Barwertfaktoren (Kapitalisierungsfaktoren) aus der Anlage 1 der ImmoWertV auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes zum Ertragswert der baulichen Anlage (**Gebäudeertragswert**) kapitalisiert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen (Gebäudereinertrags) ist jeweils derselbe objekt-spezifische Liegenschaftszinssatz wie bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (Gebäude).

Der Ertragswert der baulichen Anlagen (Gebäudeertragswert) ermittelt sich im Beispielsfall wie folgt:

Gebäudewert - Fortsetzung des Beispiels:	
33.166 €	(jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen / Gebäudereinertrag)
x 21,59	(Barwertfaktor für die Kapitalisierung aus der Anlage 1 ImmoWertV unter Berücksichtigung einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren und einem typisierten Zinssatz in Höhe von 3,43 %)
= 716.054 €	Ertragswert der baulichen Anlagen (Gebäudeertragswert)

⑤

Kaufpreisaufteilung

Die ermittelten Einzelwerte werden abschließend ins Verhältnis gesetzt und auf den Kaufpreis übertragen.

Kaufpreisaufteilung			
Grund und Boden:	ermittelte Einzelwerte		Kaufpreisanteile
Wertanteil der baulichen Anlagen/Gebäude:	380.000 € (≈ 34,66 %)		381.260 € (≈ 34,66 %)
Summe:	716.054 € (≈ 65,34 %)		718.740 € (≈ 65,34 %)
	1.096.054 € (100 %)		1.100.000 € (100 %)

III. Erläuterung des Rechenschemas anhand eines Beispiels im Sachwertverfahren

Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises			
1) Lage des Grundstücks:	<input type="text" value="Musterstr. 1 XXXXX M Musterstadt"/>		
2) Grundstückart:	<input type="text" value="[EFH] freistehend, KG, EG, DG voll ausgebaut"/>		
3) Datum des Kaufvertrages:	<input type="text" value="02.05.2020"/>	4) Kaufpreis in €(incl. Nebenkosten):	<input type="text" value="400.000"/>
5) Ursprüngliches Baujahr:	<input type="text" value="2000"/>	6) Wohn- bzw. Nutzfläche in m ² :	<input type="text" value="140"/>
7) ggf. Anzahl Garagenstellplätze:	<input type="text"/>	8) ggf. Anzahl Tiefgaragenstellplätze:	<input type="text"/>
9) ggf. Miteigentumsanteil - Zähler:	<input type="text"/>	10) ggf. Miteigentumsanteil - Nenner:	<input type="text"/>
11) Fläche 1; Grundstücksgröße in m ² :	<input type="text" value="500"/>	12) Bodenrichtwert in €/m ² Link	<input type="text" value="250"/>
13) Fläche 2; Grundstücksgröße in m ² :	<input type="text" value="200"/>	14) Wert in €/m ² :	<input type="text" value="63"/>

Grund und Boden

Der **Bodenwert** wird aus der Multiplikation von Grundstücksgröße (m²) und Bodenrichtwert (€/m²) bzw. Wert (€/m²) ermittelt:

Bodenwert: (500 m ² x 250 €/m ²) + (200 m ² x 63 €/m ²) = 137.600 €
--

Gebäude

①

Zur Ermittlung des Gebäudewerts wird bei der o.g. Grundstücksart (Einfamilienhaus: freistehend, Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut) der Brutto-Grundfläche-Kostenwert (**BGF-Kostenwert**) von **835,-€/m²** bei Gebäudestandardstufe „3“ herangezogen [Gebäudeart 1.01; vgl. Anlage 1 zur Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie SW-RL) vom 5. September 2012, BAnz AT 18.10.2012 B1]. Hinsichtlich des Gebäudestandards wird aus Vereinfachungsgründen pauschal angenommen, dass Gebäude mit einem Baujahr vor 1995 in die Stufe 2, ab 1995 bis 2004 in die Stufe 3 und ab 2005 in Stufe 4 einzustufen sind.

Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

Bei Gebäudearten, bei denen in der Sachwertrichtlinie die Standardstufe 2 nicht veröffentlicht wurde, werden diese hilfsweise aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Stufen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten 1.01-3.33) ermittelt.

NHK 2010	Grundstücksart / Gebäudeart	Standardstufen		
		2	3	4
4.1-4.3	Mietwohngrundstücke (Mehrfamilienhäuser)	718*	825	985
	Teileigentum: Mietwohngrundstücke (Mehrfamilienhäuser)	718*	825	985
	Wohnungseigentum	718*	825	985
5.1	gemischt genutzte Grundstücke, Wohnhäuser mit Mischnutzung (25 % bis 75 % Wohnen)	748*	860	1085
	Teileigentum: gemischt genutzte Grundstücke	748*	860	1085
5.2, 5.3	Geschäftsgrundstücke, Geschäftshäuser	809*	930	1520
	Teileigentum: Geschäftsgrundstücke, Geschäftshäuser	809*	930	1520
6.1, 6.2	Geschäftsgrundstücke, Bürogebäude	1023*	1175	1840
	Teileigentum: Geschäftsgrundstücke, Bürogebäude	1023*	1175	1840

*= Aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Stufen der Gebäudearten 1.01 – 3.33 abgeleitet.

Im Rahmen der Ermittlung der Kostenwerte erfolgt in den Fällen des Wohnungseigentums und des Teileigentums (Mietwohngrundstücke / Mehrfamilienhäuser) bei einer Wohnfläche bzw. Nutzfläche $\leq 35 \text{ m}^2$ eine Werterhöhung mit dem Faktor 1,1 und bei einer Wohnfläche bzw. Nutzfläche von $\geq 135 \text{ m}^2$ eine Wertminderung mit dem Faktor 0,85 (vgl. Sachwertrichtlinie, Anlage 1, Mehrfamilienhäuser).

②

Der so ermittelte BGF-Kostenkennwert wird mit dem Faktor 2,3 in **Wohnfläche** umgerechnet.

Gebäudewert - Fortsetzung des Beispiels:

$835,-\text{€/m}^2 \times 2,3 = 1.920,50 \text{ €/m}^2, \approx 1.921 \text{ €/m}^2$

Bei der typisierten Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises in den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) als Ausgangswerte herangezogen. Die dort angegebenen Preise beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) entsprechend der DIN 277. Da die Finanzverwaltung und die Steuerpflichtigen in der Regel jedoch nicht über Angaben zur BGF verfügen, werden die NHK 2010 im Rahmen der typisierten Kaufpreisaufteilung auf die Wohnfläche umgerechnet. Hierzu werden Faktoren angesetzt, die durch das „Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern - BKI“ im August 2005 mit dem Forschungsprojekt „Aktuelle Gebäudesachwerte in der Verkehrswertermittlung“ bzw. durch die zur Erarbeitung der Sachwertrichtlinie eingesetzte Arbeitsgruppe aus Vertretern des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, der für das Gutachterausschusswesen zuständigen Ministerien der Länder sowie der Bundesvereinigung der Kommunalen Spitzenverbände ermittelt wurden.

NHK 2010	Grundstücksart / Gebäudeart	Brutto-Grundfläche / Wohn-/ Nutzfläche
4.1.-4.3	Mietwohngrundstücke (Mehrfamilienhäuser) / Wohnungseigentum	1,9
5.1	gemischt genutzte Grundstücke, Wohnhäuser mit Mischnutzung (25 % bis 75 % Wohnen)	2,0
5.2, 5.3	Geschäftsgrundstücke, Geschäftshäuser	1,5
6.1, 6.2	Geschäftsgrundstücke, Bürogebäude	1,5

Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

NHK 2010	Grundstücksart / Gebäudeart	Brutto-Grundfläche / Wohn-/ Nutzfläche
1.01	EFH/ZFH: freistehend, KG, EG, DG voll ausgebaut	2,3
1.02	EFH/ZFH: freistehend, KG, EG, DG nicht ausgebaut	3,8
1.03	EFH/ZFH: freistehend, KG, EG, Flachdach oder flach geneigtes Dach	2,6
1.11	EFH/ZFH: freistehend, KG, EG, OG, DG voll ausgebaut	1,9
1.12	EFH/ZFH: freistehend, KG, EG, OG, DG nicht ausgebaut	2,8
1.13	EFH/ZFH: freistehend, KG, EG, OG, Flachdach oder flach geneigtes Dach	2,1
1.21	EFH/ZFH: freistehend, EG, nicht unterkellert, DG voll ausgebaut	1,6
1.22	EFH/ZFH: freistehend, EG, nicht unterkellert, DG nicht ausgebaut	2,6
1.23	EFH/ZFH: freistehend, EG, nicht unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach	1,4
1.31	EFH/ZFH: freistehend, EG, OG, nicht unterkellert, DG voll ausgebaut	1,5
1.32	EFH/ZFH: freistehend, EG, OG, nicht unterkellert, DG nicht ausgebaut	2,1
1.33	EFH/ZFH: freistehend, EG, OG, nicht unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach	1,4
2.01	EFH/ZFH: Doppel- und Reihenendhäuser, KG, EG, DG voll ausgebaut	2,0
2.02	EFH/ZFH: Doppel- und Reihenendhäuser, KG, EG, DG nicht ausgebaut	3,9
2.03	EFH/ZFH: Doppel- und Reihenendhäuser, KG, EG, Flachdach oder flach geneigtes Dach	2,6
2.11	EFH/ZFH: Doppel- und Reihenendhäuser, KG, EG, OG, DG voll ausgebaut	1,8
2.12	EFH/ZFH: Doppel- und Reihenendhäuser, KG, EG, OG, DG nicht ausgebaut	2,6
2.13	EFH/ZFH: Doppel- und Reihenendhäuser, KG, EG, OG, Flachdach oder flach geneigtes Dach	1,9
2.21	EFH/ZFH: Doppel- und Reihenendhäuser, EG, nicht unterkellert, DG voll ausgebaut	1,3
2.22	EFH/ZFH: Doppel- und Reihenendhäuser, EG, nicht unterkellert, DG nicht ausgebaut	2,6
2.23	EFH/ZFH: Doppel- und Reihenendhäuser, EG, nicht unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach	1,4
2.31	EFH/ZFH: Doppel- und Reihenendhäuser, EG, OG, nicht unterkellert, DG voll ausgebaut	1,4
2.32	EFH/ZFH: Doppel- und Reihenendhäuser, EG, OG, nicht unterkellert, DG nicht ausgebaut	2,0
2.33	EFH/ZFH: Doppel- und Reihenendhäuser, EG, OG, nicht unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach	1,3
3.01	EFH/ZFH: Reihenmittelhäuser, KG, EG, DG voll ausgebaut	2,0
3.02	EFH/ZFH: Reihenmittelhäuser, KG, EG, DG nicht ausgebaut	3,9
3.03	EFH/ZFH: Reihenmittelhäuser, KG, EG, Flachdach oder flach geneigtes Dach	2,6
3.11	EFH/ZFH: Reihenmittelhäuser, KG, EG, OG, DG voll ausgebaut	1,8
3.12	EFH/ZFH: Reihenmittelhäuser, KG, EG, OG, DG nicht ausgebaut	2,6
3.13	EFH/ZFH: Reihenmittelhäuser, KG, EG, OG, Flachdach oder flach geneigtes Dach	1,9
3.21	EFH/ZFH: Reihenmittelhäuser, EG, nicht unterkellert, DG voll ausgebaut	1,3
3.22	EFH/ZFH: Reihenmittelhäuser, EG, nicht unterkellert, DG nicht ausgebaut	2,6
3.23	EFH/ZFH: Reihenmittelhäuser, EG, nicht unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach	1,4
3.31	EFH/ZFH: Reihenmittelhäuser, EG, OG, nicht unterkellert, DG voll ausgebaut	1,4
3.32	EFH/ZFH: Reihenmittelhäuser, EG, OG, nicht unterkellert, DG nicht ausgebaut	2,0
3.33	EFH/ZFH: Reihenmittelhäuser, EG, OG, nicht unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach	1,3

③

Nachfolgend werden die **Außenanlagen** (einschl. Außenstellplätze, Erschließung und Einfriedung) mit pauschal 3 Prozent berücksichtigt.

Gebäudewert - Fortsetzung des Beispiels:
 $1.921 \text{ €/m}^2 \times 1,03 = 1.978,63 \text{ €/m}^2, \approx 1.979 \text{ €/m}^2$

Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

④

Anschließend wird eine **lineare Alterswertminderung** von max. 70 Prozent berücksichtigt. Dabei wird im Rahmen des Ermessensspielraums von einer maximalen Gesamtnutzungsdauer nach der Sachwertrichtlinie (vgl. Anlage 3 SW-RL) ausgegangen. Zur Ermittlung des Gebäudealters wird typisierend das ursprüngliche bzw. das fiktive (Tabellenblatt „Fiktives Baujahr“) Baujahr vom Jahr der Anschaffung (Jahr, in dem der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen wurde) abgezogen.

Gebäudewert - Fortsetzung des Beispiels:

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre
 $((80 - (2020 - 2000)) \times 100) / 80 \times 1.979 \text{ €/m}^2 / 100 = 1.484,25 \text{ €/m}^2, \approx 1.484 \text{ €/m}^2$

⑤

Anschließend erfolgt die Indizierung des Preises entsprechend des **Baupreisindex** (Neubau / konventionelle Bauart) von Wohn- oder Nichtwohngebäuden Deutschland (vgl. „Preisindizes für die Bauwirtschaft - Fachserie 17 Reihe 4“, Statistisches Bundesamt; <http://www.destatis.de>). Ausgegangen wird hierbei jeweils vom veröffentlichten Jahresdurchschnitt. Im Ergebnis ergeben sich die auf das Anschaffungsjahr bezogenen **typisierten Herstellungskosten (THK) je m²**.

Gebäudewert - Fortsetzung des Beispiels:

Bezugsjahr NHK 2010: 2010
 Index (2010 = 100)
 Index für Wohngebäude 2020 (Durchschnitt): 129,2 (nach Umbasierung auf das Jahr 2010 = 100)
 $1.484 \text{ €/m}^2 \times 129,2 / 100 = 1.917,33 \text{ €/m}^2, \approx 1.917 \text{ €/m}^2 \text{ (THK/m}^2\text{)}$

⑥

Der so ermittelte Wert (THK/m²) wird mit der **Wohnfläche** multipliziert. Es ergibt sich der Gebäudewert.

Gebäudewert - Fortsetzung des Beispiels:

$1.917 \text{ €/m}^2 \times 140 \text{ m}^2 \text{ (Wohnfläche)} = \mathbf{268.380 \text{ €}}$

Kaufpreisaufteilung

Die ermittelten Einzelwerte werden abschließend ins Verhältnis gesetzt und auf den Kaufpreis übertragen.

Kaufpreisaufteilung	ermittelte Einzelwerte	Übertragung des Verhältnisses der ermittelten Einzelwerte auf den Kaufpreis	Kaufpreisanteile
Grund und Boden:	137.600 € (≈ 33,89 %)	→	135.560 € (≈ 33,89 %)
Wertanteil der baulichen Anlagen/Gebäude:	268.380 € (≈ 66,11 %)		264.440 € (≈ 66,11 %)
Summe:	405.980 € (100 %)		400.000 € (100 %)