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 § 6 Absatz 1 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Dabei stehen die Wertermittlungsverfahren einander gleichwertig gegenüber. Die Verfahren sind gemäß § 6 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 Eignung 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 von der 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 die 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.

Mit der vorgenannten Prüfreihenfolge für die zur Verfügung stehenden Daten wird kein genereller Vorrang für ein bestimmtes Wertermittlungsverfahren nach der ImmoWertV bestimmt, sondern die Verfahrenswahl im Sinne des § 6 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV typisierend ausgeübt. Liegen z. B. für ein Wohnungseigentum geeignete Vergleichsfaktoren vor, stellt das Vergleichswertverfahrens im Sinne des § 6 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV in besonderem Maße ein sachgerechtes Verfahren zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für das Wohnungseigentum dar. Unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls kann von der vorstehend beschriebenen Abfolge jedoch auch begründet 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 Verfahrenswerte.

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 4 der ImmoWertV.

Grundstücks- bzw. Gebäudeart	Anlage 4 ImmoWertV (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.

Anleitung
für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

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

Wohnfläche / Nutzfläche
Zu Ziffer 6

Bei Wohngrundstücken ist die Wohnfläche grundsätzlich nach Maßgabe der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) 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 Werteinflüsse 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 Wohnungseigentümergemeinschaft. 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 (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 2 Absatz 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten 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.

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt gem. § 41 ImmoWertV eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen in Betracht.

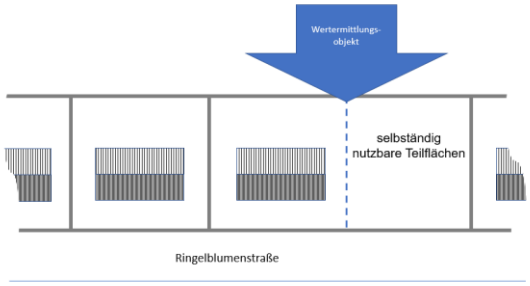
Bei diesen Teilflächen wird unterstellt, dass es sich üblicherweise um selbständig nutzbare Teilflächen handelt. Diese Flächen werden im Ertragswertverfahren nicht bei der Bodenwertverzinsung berücksichtigt. Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene 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) selbstständig 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.

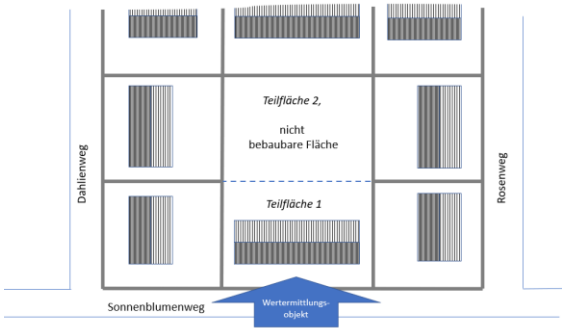
Anleitung
für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises



Da es baurechtlich zulässig ist, das Grundstück mit einem weiteren Gebäude zu bebauen, handelt es sich bei dem 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 §§ 24 Absatz 1 Satz 2, 24 Absatz 2 Nummer 2 und 26 Abs. 1 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 § 20 Absatz 2 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 Vergleichswerts 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. Anzuwenden sind die für den Anschaffungszeitpunkt (Abschluss des Kaufvertrages) maßgeblichen Vergleichsfaktoren.

Über die in der Berechnung integrierte Verlinkung zu entsprechenden Auskunftsstellen besteht die Möglichkeit, in Erfahrung zu bringen, ob vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss Vergleichsfaktoren 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 Immobilienrichtwertinformationssystem 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).

Anleitung
für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

Ertragswertverfahren

Für Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und Geschäftsgrundstücke wird vorrangig das Ertragswertverfahren angewandt. Das Ertragswertverfahren findet auch 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 § 28 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 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.

Anzahl der Wohneinheiten bzw. sonstigen Einheiten
Zu Ziffer 23

Bei Mietwohngrundstücken geben Sie bitte die Anzahl der Wohneinheiten und ggf. der sonstigen Einheiten zur Bemessung der Bewirtschaftungskosten an. Sofern die Anzahl nicht vorliegt, wird diese unter Annahme einer durchschnittlichen Größe von 92 m² je Einheit geschätzt.

Liegenschaftszinssatz
Zu Ziffer 24

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Anzuwenden ist der für den Anschaffungszeitpunkt (Abschluss des Kaufvertrages) maßgebliche Liegenschaftszinssatz. 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 24 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. Für Anschaffungszeitpunkte ab 1. Januar 2023 wird hierbei hilfsweise auf die Liegenschaftszinssätze nach §§ 188 Absatz 2 Satz 2, 193 Absatz 4 Satz 3 BewG zurückgegriffen.

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 §§ 35 ff. ImmoWertV. 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 25

Die dem Sachwertverfahren zugrundeliegenden durchschnittlichen Normalherstellungskosten 2010 aus der Anlage 4 der ImmoWertV sind nach § 36 Absatz 1 ImmoWertV grundsätzlich mittels eines Regionalfaktors an die regionalen Baupreisverhältnisse anzupassen. Anzuwenden ist der für den Anschaffungszeitpunkt (Abschluss des Kaufvertrages) maßgebliche Regionalfaktor.

Insbesondere der örtliche zuständige Gutachterausschuss kann eine Anpassung durch Festlegung eines von 1,0 abweichenden Regionalfaktors vorgeben. Sofern Ihnen ein Regionalfaktor vorliegt, der vom zuständigen Gutachterausschuss bei der Ableitung der Sachwertfaktoren (siehe zu Ziffer 26) zugrunde gelegt worden ist, geben Sie diesen bitte an. Sofern ein derartiger Regionalfaktor nicht zur Verfügung steht, wird im Rahmen der typisierten Schätzung hilfsweise ein Regionalfaktor von 1,0 angenommen.

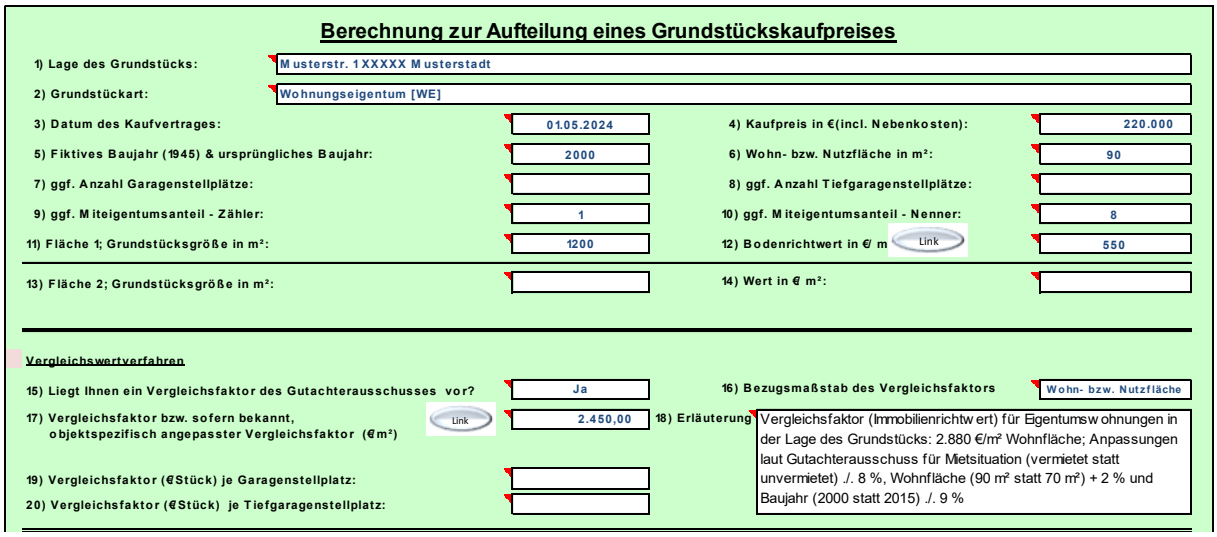
Sachwertfaktor
Zu Ziffer 26

Mit Sachwertfaktoren werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt. Anzuwenden ist der für den Anschaffungszeitpunkt (Abschluss des Kaufvertrages) maßgebliche Sachwertfaktor. Sofern Ihnen ein Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) des zuständigen Gutachterausschusses für die vorliegende Grundstücksart bekannt ist, geben Sie diesen bitte an. Sofern ein derartiger Sachwertfaktor nicht zur Verfügung steht, wird im Rahmen der typisierten Schätzung hilfsweise ein Sachwertfaktor von 1,0 berücksichtigt.

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:	Musterstr. 1XXXXX Musterstadt		
2) Grundstückart:	Wohnungseigentum [WE]		
3) Datum des Kaufvertrages:	01.05.2024	4) Kaufpreis in €(incl. Nebenkosten):	220.000
5) Fiktives Baujahr (1945) & ursprüngliches Baujahr:	2000	6) Wohn- bzw. Nutzfläche in m²:	90
7) ggf. Anzahl Garagenstellplätze:		8) ggf. Anzahl Tiefgaragenstellplätze:	
9) ggf. Miteigentumsanteil - Zähler:	1	10) ggf. Miteigentumsanteil - Nenner:	8
11) Fläche 1; Grundstücksgröße in m²:	1200	12) Bodenrichtwert in €/m² Link	550
13) Fläche 2; Grundstücksgröße in m²:		14) Wert in €/m²:	

Vergleichswertverfahren

15) Liegt Ihnen ein Vergleichsfaktor des Gutachterausschusses vor?	Ja	16) Bezugsmaßstab des Vergleichsfaktors	Wohn- bzw. Nutzfläche
17) Vergleichsfaktor bzw. sofern bekannt, objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor (€/m²) Link	2.450,00	18) Erläuterung	Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert) für Eigentumswohnungen in der Lage des Grundstücks: 2.880 €/m² Wohnfläche; Anpassungen laut Gutachterausschuss für Mietsituation (vermietet statt unvermietet) ./. 8 %, Wohnfläche (90 m² statt 70 m²) + 2 % und Baujahr (2000 statt 2015) ./. 9 %
19) Vergleichsfaktor (€/Stück) je Garagenstellplatz:			
20) Vergleichsfaktor (€/Stück) je Tiefgaragenstellplatz:			

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 1.1.2024 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
Ausstattungsklasse	mittel	mittel	0 %
Geschosslage	1	2	0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	**./. 8 %**
Wohnfläche	70 m²	90 m²	**+ 2 %**
Baujahr	2015	2000	**./. 9 %**
Wohnlage	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		Kaufpreisanteile
Grund und Boden:	82.500 € (≈ 37,41 %)	Übertragung des Verhältnisses der ermittelten Einzelwerte auf den Kaufpreis	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

1) Lage des Grundstücks:	Musterstr. 1 XXXXX Musterstadt		
2) Grundstückart:	Mietwohngrundstücke (Mehrfamilienhäuser)		
3) Datum des Kaufvertrages:	01.02.2024	4) Kaufpreis in €(incl. Nebenkosten):	1.100.000
5) Fiktives Baujahr (1945) & ursprüngliches Baujahr:	1981	6) Wohn- bzw. Nutzfläche in m²:	800
7) ggf. Anzahl Garagenstellplätze:		8) ggf. Anzahl Tiefgaragenstellplätze:	
9) ggf. Miteigentumsanteil - Zähler:		10) ggf. Miteigentumsanteil - Nenner:	
11) Fläche 1; Grundstücksgröße in m²:	1000	12) Bodenrichtwert in €/ m²	Link 380
13) Fläche 2; Grundstücksgröße in m²:		14) Wert in € m²:	

Ertragswertverfahren

21) Ist die tatsächliche Miete bzw. ortsübliche Miete bekannt?	Ja	24) Liegenschaftszinssatz des örtlichen Gutachterausschusses, sofern bekannt:	
22) monatlicher Gesamtrohertrag (sog. Nettokaltmiete) incl. Stellplätze:	5.000,00 €		
23) Anzahl der Wohneinheiten bzw. sonst. Einheiten, sofern bekannt	9		

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. Für Anschaffungszeitpunkte (Kaufverträge) vor dem 1. Januar 2015 werden im Rahmen der Arbeitshilfe auf der Grundlage der Anlage 23 zum BewG i.d.F. des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl I S. 3018) bzw. der Anlage 40 zum BewG für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis Erfahrungssätze in Prozent des jährlichen Rohertrages berücksichtigt. Für Anschaffungszeitpunkte (Kaufverträge) ab dem 1. Januar 2015 werden Bewirtschaftungskosten auf der Basis der Anlage 3 der ImmoWertV herangezogen, die auf die Bewirtschaftungskosten in der Ertragswertrichtlinie vom 12. November 2015 (Banz AT 04.12.2015 B4) zurückgehen. Hiernach werden folgende Bewirtschaftungskosten berücksichtigt:

Anleitung
für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

I. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

1. Verwaltungskosten (Stand 1. Januar 2024)

351 €	*jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern*
420 €	*jährlich je Eigentumswohnung*
46 €	*jährlich je Garage*

Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2024. Für Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren sind sie wie unter III. dargestellt anzupassen.

2. Instandhaltungskosten (Stand 1. Januar 2024)

13,80 €	*jährlich je Quadratmeter Wohnfläche*
104 €	*jährlich je Garage*

Die vorstehend genannten Beträge gelten für das Jahr 2024. Für Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren sind die Beträge wie unter III. dargestellt anzupassen.

3. Mietausfallwagnis

2 Prozent	*des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung*

II. Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung (Nichtwohnnutzung)

1. Verwaltungskosten

3 Prozent	*des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung (einschließlich gemischt genutzter Grundstücke)*

2. Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 Prozent	*für gewerbliche Nutzung*

3. Mietausfallwagnis

4 Prozent	*des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung (einschließlich gemischt genutzter Grundstücke)*

III. Jährliche Anpassung

Die Anpassung der Werte nach den Nummern I.1 und I.2 erfolgt jährlich auf der Grundlage der in Satz 3 genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Jahr der Anschaffung vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m^2 sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.

Es wird von folgenden Basiswerten für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ausgegangen:

1. Verwaltungskosten

230 €	*jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern*
275 €	*jährlich je Eigentumswohnung*
30 €	*jährlich je Garage*

2. Instandhaltungskosten

9,00 €	*jährlich je Quadratmeter Wohnfläche*
68 €	*jährlich je Garage*

Sofern die Anzahl der Wohneinheiten bzw. der sonstigen Einheiten nicht bekannt ist, wird die Anzahl geschätzt. Hierzu wird eine durchschnittliche Wohnfläche bzw. Nutzfläche von 92 m² je Einheit angenommen (vgl. DESTATIS - Pressemitteilung Nr. 326 vom 8. Juli 2021; https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/07/PD21_326_31231.html)

Die Bewirtschaftungskosten ermitteln sich im Beispielsfall wie folgt:

Bewirtschaftungskosten - Mietwohngrundstück:
Verwaltungskosten (9 Wohnungen x 351 € = 3.159 €) + Instandhaltungskosten (800 m² Wohnfläche x 13,80 €/m² = 11.40 €) + Mietausfallwagnis [2 % vom jährlichen Rohertrag (5.000 € x 12 Monate = 60.000 €) = 1.200 €] = **15.399 €**

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

Gebäudewert - Fortsetzung des Beispiels:
60.000 € (jährlicher Rohertrag des Grundstücks)
./. 15.399 € (Bewirtschaftungskosten)
= 44.601 € (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 Anlehnung an die §§ 188 Absatz 2 Satz 2, 193 Absatz 4 Satz 3 BewG als Schätzung berücksichtigt.

Der Kapitalisierung sind jeweils die Barwertfaktoren (Kapitalisierungsfaktoren) im Sinne des § 34 Absatz 2 der ImmoWertV zugrunde zu legen.

Selbständig nutzbare Teilflächen im Sinne des § 41 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.

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

Gebäudewert - Fortsetzung des Beispiels:
44.601 € (jährlicher Reinertrag des Grundstücks)
./. 13.300 € [Bodenwertverzinsung (1.000 m² Grundstücksfläche x 380 €/m² Bodenrichtwert x typisierter Zinssatz 3,5 %)]
= 31.301 € jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlage (**Gebäudereinertrag)**

④

Anschließend wird der jährliche Reinertragsanteil der baulichen Anlagen (Gebäudereinertrag) mit Hilfe der Barwertfaktoren (Kapitalisierungsfaktoren) im Sinne des § 34 Absatz 2 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 objektspezifische Liegenschaftszinssatz wie bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (Gebäude).

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 von den Gesamtnutzungsdauern nach der Anlage 1 zur ImmoWertV 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. Sofern keine nachgewiesene Nutzungsdauer im Sinne des § 7 Absatz 4 Satz 2 EStG vorliegt, wird eine Mindest-Restnutzungsdauer in Höhe von 30 Prozent der Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt.

Anleitung
für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

Die Restnutzungsdauer ermittelt sich im Beispielsfall wie folgt:

Restnutzungsdauer:
Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser nach Anlage 1 ImmoWertV: 80 Jahre
./.
Gebäudealter (Jahr der Anschaffung: 2024 abzüglich ursprüngliches Baujahr: 1981): 43 Jahre
= 37 Jahre

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

Gebäudewert - Fortsetzung des Beispiels:

31.301 €	(jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen / Gebäudereinertrag)
x 20,5705	(Barwertfaktor für die Kapitalisierung im Sinne des § 34 Absatz 2 ImmoWertV unter Berücksichtigung einer Restnutzungsdauer von 37 Jahren und einem typisierten Zinssatz in Höhe von 3,5 %)
= 643.877 €	Ertragswert der baulichen Anlagen (Gebäudeertragswert)

⑤

Kaufpreisaufteilung

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

Kaufpreisaufteilung

	ermittelte Einzelwerte		Kaufpreisanteile
Grund und Boden:	380.000 € (≈ 37,11 %)	Übertragung des Verhältnisses der ermittelten Einzelwerte	408.210 € (≈ 37,11 %)
Wertanteil der baulichen Anlagen/Gebäude:	643.877 € (≈ 62,89 %)		691.790 € (≈ 62,89 %)
Summe:	1.023.877 € (100 %)		1.100.000 € (100 %)

III. Erläuterung des Rechenschemas anhand eines Beispiels im Sachwertverfahren

Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

1) Lage des Grundstücks:	Musterstr. 1 XXXXX Musterstadt		
2) Grundstückart:	[EFH] freistehend, KG, EG, DG voll ausgebaut		
3) Datum des Kaufvertrages:	02.05.2024	4) Kaufpreis in €(incl. Nebenkosten):	550.000
5) Ursprüngliches Baujahr:	2002	6) Wohn- bzw. Nutzfläche in m²:	140
7) ggf. Anzahl Garagenstellplätze:		8) ggf. Anzahl Tiefgaragenstellplätze:	
9) ggf. Miteigentumsanteil - Zähler:		10) ggf. Miteigentumsanteil - Nenner:	
11) Fläche 1; Grundstücksgröße in m²:	500	12) Bodenrichtwert in €/ m	Link 250
13) Fläche 2; Grundstücksgröße in m²:	200	14) Wert in € m²:	63
Sachwertverfahren			
25) Regionalfaktor:	1,0000	26) Sachwertfaktor des örtlichen Gutachterausschusses, sofern bekannt:	1,1000

Grund und Boden

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

Bodenwert:
(500 m² x 250 €/m²) + (200 m² x 63 €/m²) = **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 4 zur ImmoWertV. 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.

Bei Gebäudearten, bei denen in der Immobilienwertermittlungsverordnung 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.

Anleitung
für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

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 ≤ 35 m² eine Werterhöhung mit dem Faktor 1,1 und bei einer Wohnfläche bzw. Nutzfläche von ≥ 135 m² eine Wertminderung mit dem Faktor 0,85 (vgl. Anlage 4 zur ImmoWertV, Mehrfamilienhäuser).

②

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

Gebäudewert - Fortsetzung des Beispiels:
835,-€/m² x 2,3 = 1.920,50 €/m², ≈ 1.921 €/m²

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 €/m² x 1,03 = 1.978,63 €/m², ≈ 1.979 €/m²

Anleitung
für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

④

Anschließend erfolgt die Indizierung des Preises entsprechend des **Baupreisindex** (Neubau / konventionelle Bauart) von Wohn- oder Nichtwohngebäuden Deutschland (vgl. „Preisindizes für die Bauwirtschaft", Statistisches Bundesamt; http://www.destatis.de). Ausgegangen wird hierbei jeweils vom Jahresdurchschnitt. Im Ergebnis ergeben sich die auf das Anschaffungsjahr bezogenen durchschnittlichen Herstellungskosten.

Gebäudewert - Fortsetzung des Beispiels:
Bezugsjahr NHK 2010: 2010
Index für Wohngebäude 2024 (Durchschnitt): 183,3 (nach Umbasierung auf das Jahr 2010 = 100)
1.979 €/m² x 183,3 / 100 = 3.627,51 €/m², ≈ 3.628 €/m²

⑤

Anschließend erfolgt eine Multiplikation mit dem **Regionalfaktor**. Mit dem Regionalfaktor werden die Unterschiede zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau berücksichtigt. Sofern ein derartiger Regionalfaktor nicht zur Verfügung steht, wird im Rahmen dieser Arbeitshilfe hilfsweise ein Regionalfaktor von 1,0 angenommen.

Gebäudewert - Fortsetzung des Beispiels:
3.628 €/m² x 1,0 (Regionalfaktor im Beispielsfall) = 3.628 €/m²

⑥

Anschließend wird ein **Alterswertminderungsfaktor** berücksichtigt. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. 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 von den Gesamtnutzungsdauern nach der Anlage 1 zur ImmoWertV 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. Sofern keine nachgewiesene Nutzungsdauer im Sinne des § 7 Absatz 4 Satz 2 EStG vorliegt, wird eine Mindest-Restnutzungsdauer in Höhe von 30 Prozent der Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt.

Restnutzungsdauer:
Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Anlage 1 ImmoWertV: 80 Jahre
./.
Gebäudealter (Jahr der Anschaffung: 2024 abzüglich ursprüngliches Baujahr: 2002): 22 Jahre
= 58 Jahre

Der Alterswertminderungsfaktor beträgt damit im Beispielsfall: 0,725
(58 Jahre Restnutzungsdauer / 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer)

Gebäudewert - Fortsetzung des Beispiels:
3.628 €/m² x 0,725 (Alterswertminderungsfaktor im Beispielsfall) = 2.630,30 €/m²
≈ 2.630 €/m² (typisierte Herstellungskosten - THK/m²)

⑦

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

Gebäudewert - Fortsetzung des Beispiels:
2.630 €/m² x 140 m² (Wohnfläche) = **368.200 €**

⑧

Die Summe aus Bodenwert (137.600 €) und Gebäudesachwert (368.200 €) wird anschließend zur Ermittlung des vorläufigen - marktangepassten - Sachwerts für das bebaute Grundstück mit dem vom zuständigen Gutachterausschuss für die vorliegende Grundstücksart ermittelten Sachwertfaktor multipliziert. Sofern ein derartiger Sachwertfaktor nicht zur Verfügung steht, wird im Rahmen dieser Arbeitshilfe hilfsweise ein Sachwertfaktor von 1,0 berücksichtigt.

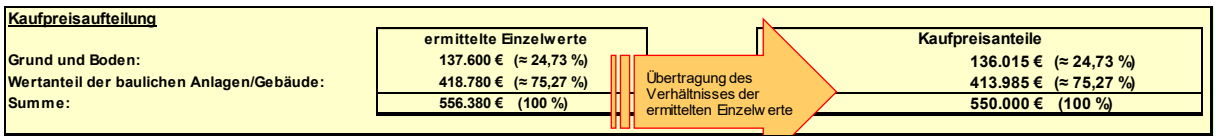
Gebäudewert - Fortsetzung des Beispiels:
505.800 € (137.600 € + 368.200 €) x 1,1 (Sachwertfaktor im Beispielsfall) = **556.380 €**

⑨

Ausgehend vom vorläufigen - marktangepassten - Sachwert für das bebaute Grundstück ermittelt sich der **Wertanteil der baulichen Anlagen/Gebäude** im Beispielsfall schließlich wie folgt:

Gebäudewert - Fortsetzung des Beispiels:
556.380 € (vorläufiger - marktangepasster - Sachwert für das bebaute Grundstück)
./. 137.600 € (Bodenwert)
= 418.780 € Wertanteil der baulichen Anlagen/Gebäude

Anleitung
für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

Kaufpreisaufteilung

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