

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden **Baunebenkosten**, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderliche Finanzierung.

Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

2.25 Wertminderung wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Bei der Wertminderung wegen Alters wird deutlich, dass nur

- die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und
- die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

zu berücksichtigen sind.

Die **lineare** Alterswertminderung wird in der ImmoWertV als Regelfall klar definiert!

Damit ist die bisherige Alterswertminderung nach ROSS nur noch in besonders begründeten Ausnahmefällen anzuwenden.

Wichtig



Durch die Erwähnung dieser eindeutigen Bezugsgrößen sind alle Modelle der Sachwertermittlung, die mit einer technischen Restnutzungsdauer zum Sachwert gelangen, nicht mehr nach der ImmoWertV anzuwenden. Diese Regelung beendet eine langjährige Diskussion in der Literatur und unter Sachverständigen, bei der oft die technische Restnutzungsdauer im Sachwertverfahren mit berücksichtigt wurde oder sogar Verfahrenswege umgestellt wurden.

2.26 Sondervorschriften

Alle Sondervorschriften, insbesondere zur Ermittlung der Enteignungsentschädigung und der Wertermittlung bei Sanierungsgebieten wurden gestrichen, weil bereits die gesetzlichen Bestimmungen alle „Probleme“ erklären bzw. regeln.

3 Chancen und Risiken aus den Neuregelungen

„Die eigentlichen (unausgesprochenen) Gründe für eine Novellierung der WertV sind berufspolitischer Art, nämlich der Versuch, der von den in Deutschland auf diesem Gebiet tätigen Migranten geführten Kampagne zu begegnen, mit der dem deutschen Sachverständigen die Befähigung zu einer marktkonformen Verkehrswertermittlung abgesprochen wird.“

Zitat: Kleiber 08

Die Umsetzung der neuen ImmoWertV ist in jeder Beziehung von der Erbschaftsteuerreform abhängig gewesen, da einige Verfahren für die zukünftige Besteuerung direkt benötigt und angewendet werden.

Ab sofort wird der Sachverständige seine „Hausaufgaben“ noch perfekter machen müssen, weil die gesetzliche Basis jetzt kaum mehr Spielraum für etwaige Schätzungen zulässt. Und das, obgleich der Sachverständige künftig als „Prophet“ für zu erwartende Entwicklungen staatlich eingesetzt werden soll. Dieser Zustand dürfte zu interessanten Diskussionen führen. An das Erfordernis der „hinreichenden Sicherheit“ der Zukunftseinschätzung sind höchste Anforderungen zu stellen, die jegliche spekulativen Ansätze ausschließen sollten. Hier ist der Sachverständige aufgefordert, eine Berücksichtigung künftiger Entwicklungen mit reflektierender Betrachtungsweise des Marktes aufzuzeigen. Nachhaltigkeitsaspekte sollten nun ebenfalls nicht nur theoretisch, sondern auch in der Praxis in zukünftigen Verkehrswertgutachten zu finden sein.

3.1 Bodenwertermittlung nur noch im Vergleichswertverfahren

Die Änderung, nach der der Bodenwert künftig nur noch und zwar ausnahmslos im Vergleichswertverfahren ermittelt werden darf, dürfte in der Umsetzung Probleme bereiten.

§ 16 ImmoWertV



Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der Bebauung im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Nach der alten Regelung war das Vergleichswertverfahren das Regelverfahren (§ 15 Abs. 2 sowie § 21 Abs. 2 WertV): „Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren (§§ 13 und 14) zu ermitteln.“ Diese Vorgabe stellte bereits eine stringente Regelung dar, denn von dieser Vorgabe durfte nur in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden. Hält man sich an den Wortlaut der keine Ausnahmen zulassenden neuen Verordnung, läuft die ImmoWertV auf ein klares Verbot deduktiver Verfahren mit allen möglichen Varianten hinaus:

Künftig unzulässig:
Extraktionsverfahren (Residualwertverfahren)
Die in der Umlegungsbewertung übliche deduktive Ableitung des Einwurfs- und Zuteilungswerts
Das bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen übliche Komponentenverfahren
Die bei Fondsbewertungen häufig praktizierte Methode, den Bodenwert mit einem prozentualen Bodenwertanteil anzusetzen

Beispiel



Auszug aus einem Fondsgutachten (Standardtext eines Fondsgutachters): „Der Bodenwert hängt im Wesentlichen von der Lage und der baulichen Ausnutzung des Grundstücks ab und wird üblicherweise in einem Prozentsatz des Verkehrswerts ausgedrückt. Im vorliegenden Fall kann der Bodenwert mit rd. 30 % als angemessen angenommen werden.“

Nachvollziehbare Begründungen werden ab sofort für alle Sachverständigen umso wichtiger sein.

3.2 Bodenrichtwertverfahren

Das Bodenrichtwertverfahren stellt ein Vergleichswertverfahren dar. Dessen Anwendung wird mit der neuen Regelung nicht ausgeschlossen. Die Anwendung des Bodenrichtwertverfahrens wird aber eingeschränkt und wird nur noch in den Fällen zulässig sein, in denen **keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen vorliegt**.

Nach der „offenen Formulierung“ des alten Rechts (§ 13 Abs. 2 Satz 1 WertV alte Fassung) konnten zur Ermittlung des Bodenwerts „neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.“

Beide Regelungen (alte WertV und ImmoWertV) waren und sind kompliziert und können zu Verunsicherungen und Problemen führen.

- Entgegen dem alten Recht, nach dem Bodenrichtwerte als eine gleichwertige Methode verwendbar waren, hat jetzt die Wertermittlung durch unmittelbare Ableitung aus Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke Vorrang vor der Wertermittlung auf der Grundlage von den als Durchschnittswerte definierten Bodenrichtwerten. Dies ist darin begründet, dass der direkte Preisvergleich eine höhere Zuverlässigkeit verspricht, als ein Zurückgreifen auf die in nicht erkennbarer Weise aus Vergleichspreisen oder sonstwie abgeleiteten Bodenrichtwerte. Deshalb gilt es zunächst stets den direkten Preisvergleich zu suchen.
- Gleichwohl kann sich eine fundierte Verkehrswertermittlung darauf beschränken, den Bodenwert auf der Grundlage von Bodenrichtwerten anzusetzen. Dies betrifft in erster Linie die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Ertragswertverfahrens, wenn die bauliche Anlage eine hinreichend lange Restnutzungsdauer aufweist. Die Neuregelung führt in den genannten Fällen zu Mehraufwand. Der Gutachter muss nach dem neuen Wortlaut stets Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung „abrufen“, was zudem die Gutachternkosten erheblich erhöhen wird, wenn er die Kosten seinem Auftraggeber anlasten kann. Immer aber vorausgesetzt, dass die Gutachterausschüsse auch das benötigte Datenmaterial haben.

Paragrafen



§ 179 Bewertungsgesetz neue Fassung (Bewertung der unbebauten Grundstücke)

Der Wert unbebauter Grundstücke bestimmt sich regelmäßig nach ihrer Fläche und den Bodenrichtwerten (§ 196 des Baugesetzbuchs). Die Bodenrichtwerte sind von den Gutachterausschüssen nach dem Baugesetzbuch zu ermitteln und den Finanzämtern mitzuteilen. Bei der Wertermittlung ist stets der Bodenrichtwert anzusetzen, der vom Gutachterausschuss zuletzt zu ermitteln war. Lässt sich von den Gutachterausschüssen kein Bodenrichtwert nach § 196 des Baugesetzbuchs ermitteln, ist der Bodenwert aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten.

§ 196 Abs. 1 BauGB neue Fassung

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln

(Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln.

Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Besteuerungszeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

3.3 Bodenwertermittlung

Ein Grundstück kann aus Flächen unterschiedlicher Qualitäten bestehen. Im Rahmen der Bodenwertermittlung kann dem im Wege der sog. Mosaikmethode Rechnung getragen werden, d.h., die jeweiligen Teilflächen werden gesondert ermittelt. Darüber hinaus kann ein Grundstück in Bezug auf die vorhandene bauliche Anlage derart überdimensioniert sein, dass eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich ist („selbstständig nutzbare Teilfläche“). Bei bebauten Grundstücken kann deshalb der Bodenwert

- in einen der vorhandenen Bebauung zurechenbaren Flächenanteil und
- eine weitere „selbstständig nutzbare Teilfläche“ sondiert werden.

Handelt es sich bei der selbstständig nutzbaren Teilfläche wie bei der der vorhandenen Bebauung zurechenbaren Teilfläche um Bauland (baureifes Land), so ist nach der neuen Regelung der ImmoWertV auch in diesem Fall eine Flächensondierung bei allen Wertermittlungen vorzunehmen und „zu berücksichtigen“.

Diese künftig generell vorzunehmende und zu berücksichtigende Bodensondierung hat indes nur Bedeutung bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags. Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags bleibt die selbstständig nutzbare Teilfläche allerdings gerade unberücksichtigt.

Dies war bislang in eindeutiger Weise in § 16 Abs. 2 Satz 3 WertV alte Fassung geregelt:

§ 16 WertV⁸⁹



Ist das Grundstück wesentlich größer, als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht, und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich, ist bei der Berechnung des Verzinsungsbetrags der Bodenwert dieser Teilfläche nicht anzusetzen.

Dies ist häufig dann der Fall, wenn sich Firmen im Hinblick auf späteres Wachstum Flächen für Erweiterungsbauten sichern. Es blieb die Frage offen, wie man selbstständig nutzbare Teilflächen im Sachwertverfahren anzuwenden und anzusetzen hatte.

3.4 Liquidationswertverfahren

Die bisher eigenständig geregelte Vorschrift des Liquidationswertverfahren (§ 20 WertV alte Fassung) wird in die neue Vorschrift über die Bodenwertermittlung integriert.

§ 16 Abs. 3 ImmoWertV



„Ist alsbald mit einem Abriss der baulichen Anlagen zu rechnen, ist in der Regel der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden ...“

Diese Änderung ist aus folgenden Gründen für den Sachverständigen sehr hilfreich:

Die bisher geltende Regelung war im Rahmen des Ertragswertverfahrens ein nahezu separates Verfahren, und der Liquidationsfall beschränkte sich umgekehrt nicht nur auf Ertragswertobjekte. Die Änderung weicht die alte Regelung auf, denn der Abzug der Freilegungskosten ist bei **sofortigem** Abriss sachgerecht, ansonsten in einer über den Liquidationszeitraum diskontierten Höhe.

Sachverständig erwogene Abweichungen von dieser neuen „Regel“ sind zulässig. Dies ist im Hinblick auf die mögliche aufgeschobene, also zeitversetzte Liquidation optimal.

Die alte Regelung über „aufgeschobene“ Liquidation des § 20 Abs. 2 WertV in Fällen, in denen das Grundstück „alsbald nicht freigelegt werden kann“ (§ 20 Abs. 2 WertV), kann aufgegeben werden, denn die Ertragswertermittlung wird für diesen Fall materiell nicht anders geregelt als die sonst übliche Ertragswertermittlung. Die alte Regelung sah nämlich für diesen Fall lediglich die Anwendung des eingleisigen Ertragswertverfahrens statt des sonst üblichen zweigleisigen Ertragswertverfahrens vor:

Keine Nachfolgeregelung hat dabei die besondere Maßgabe des alten § 20 Abs. 2 WertV gefunden, dass bei Anwendung des Ertragswertverfahrens im Falle einer aufgeschobenen Liquidation der Bodenwert um die Freilegungskosten zu vermindern ist. Diesbezüglich ließen sich die Vorschriften des Ertragswertverfahrens „nachbessern“, denn die Freilegungskosten sind bei kurzer Restnutzungsdauer vom Bodenwert in Abzug zu bringen, unabhängig davon, ob das zweigleisige (umfassende) Ertragswertverfahren oder das eingleisige (vereinfachte) Ertragswertverfahren zur Anwendung kommt.

Die schon seit jeher fragwürdige „Berlin-Regelung“ des § 20 Abs. 3 WertV alter Fassung über die Anwendung des Ertragswertverfahrens bei „längerfristig nicht freilegbaren Gebäuden“, die eine im Ergebnis bedeutungslose „Bodenwertdämpfung“ vorsieht, wurde **aufgegeben**. Hierzu heißt es im Bericht des Sachverständigengremiums laut Kleiber:

„Das Gremium sieht für die Fallgestaltungen in § 20 Abs. 2 und 3 WertV keinen eigenständigen Anwendungsbereich, während der Regelungsgehalt des § 20 Abs. 1 (Liquidationsverfahren) in die vorgeschlagene Vorschrift zur Bodenwertermittlung überführt werden sollte.“

Als Anwendungsfälle des Liquidationswertverfahrens hebt die Neuregelung die Fälle hervor, in denen „von einer alsbaldigen Freilegung ... ausgegangen werden“ kann, nämlich wenn

- die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind,

- der abgezinste Bodenwert (bei Anwendung des vereinfachten eingleisigen Ertragswertverfahrens) ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert übersteigt oder
- (bei Anwendung des zweigleisigen umfassenden Ertragswertverfahrens) der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den Reinertrag übersteigt.“

Die mit der Neuregelung vorgegebene Nichtberücksichtigung der Freilegungskosten betrifft, wie im alten Recht (§ 20 Abs. 1 Satz 1 WertV), lediglich das „Rechenkalkül“, mit dem die Voraussetzungen für die Anwendung des Liquidationswertverfahrens geprüft werden und nicht die Liquidationswertermittlung selbst.

Im Übrigen bleiben die Voraussetzungen für die Anwendung des Liquidationswertverfahrens, wie im alten Recht unvollständig geregelt, d.h., die Vorschrift ist nicht abschließend. Unerwähnt blieben z. B. Fälle, in denen die Instandsetzungskosten den Wert des instand gesetzten Gebäudes oder der baulichen Anlagen wesentlich übersteigen.

3.5 Ertragswertverfahren

Die vorher geltende WertV beschränkte sich darauf, als (umfassendes) Standardverfahren das Ertragswertverfahren in der Variante des „zweigleisigen Ertragswertverfahrens“ zu regeln, ohne dass andere Varianten ausgeschlossen waren. Gleichwohl waren seit jeher andere jedem Sachverständigen bekannte Varianten zulässig, die auch praktiziert wurden.

Nun gilt:

- Die für den Liquidationsfall bislang in § 20 Abs. 2 WertV a.F. vorgegebene (sog. eingleisige) Rechentechnik des Ertragswertverfahrens wird als „allgemeines Ertragswertverfahren“ in die allgemeinen Vorschriften der Ertragswertermittlung überführt. Bei dem eingleisigen Verfahren handelt es sich um eine mit dem zweigleisigen Verfahren mathematisch identische Form des Ertragswertverfahrens, die bislang als die für den Liquidationsfall vorgegebene Rechentechnik in § 20 Abs. 2 WertV geregelt war. Nun wurde das vereinfachte Ertragswertverfahren, das früher nur in den Wertermittlungsrichtlinien 2006 Erwähnung gefunden hat, in die ImmoWertV zusätzlich aufgenommen.
- Die als „Phasenmodell“ bezeichnete Variante des Ertragswertverfahrens, bei der die Erträge jahrgangsweise partiell diskontiert und aufsummiert werden, ist nun ebenfalls in die neue ImmoWertV aufgenommen worden.

Das Verfahren wird als „Discounted-Cash-Flow-Verfahren“ bezeichnet, weil es der „Normierung des Discounted-Cash-Flow-Verfahrens (DCF -Verfahren) für Zwecke der Verkehrswertermittlung“ sehr nahe kommt. Das eigentliche Wesen des „Discounted-Cash-Flow-Verfahrens“ besteht insbesondere

- im Ansatz künftiger Erträge durch Prognosen und
- im Ansatz eines kapitalmarktorientierten Zinssatzes.

Damit sind alle drei Verfahren, nämlich

- Allgemeines Ertragswertverfahren (eingleisiges Ertragswertverfahren),
- Vereinfachtes Ertragswertverfahren (zweigleisiges Ertragswertverfahren) und

- Gesplittetes Ertragswertverfahren (Partielle Diskontierung)

materiell ein und dasselbe Verfahren mit formell unterschiedlichen Rechentechniken. Die Neuregelung läuft damit auf die Regelung ein- und desselben Ertragswertverfahrens in insgesamt drei Rechenvarianten hinaus, die zu exakt demselben Ergebnis führen müssen. Sie haben unterschiedliche Vor- und Nachteile:

- Das (klassische) zweigleisige Ertragswertverfahren hat generell den Vorteil, dass der Sachverständige aus dem Verhältnis „Reinertrag zu Bodenwertverzinsung“ stets wertvolle Hinweise zur Beschaffenheit der Grundstücksnutzung erhält, denn wenn der Bodenwertverzinsungsbetrag nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem Reinertrag steht, tut er gut daran, seine Daten zu überprüfen und die Grundstücksnutzung zu analysieren. Das (klassische) zweigleisige Ertragswertverfahren wird weiterhin unabkömmlich sein, wenn es um die Ermittlung allein des Gebäudewertanteils geht, z. B. bei Verkehrswertermittlungen nach dem Vermögensrecht oder bei Erbbaurechten sowie in Sanierungs- oder in Umlegungsgebieten.
- Das vereinfachte (eingleisige) Ertragswertverfahren hat den Vorteil, dass bei kurzer Restnutzungsdauer auf eine Bodenwertermittlung verzichtet werden kann.
- Das gesplittete Ertragswertverfahren hat den Vorteil, dass die temporären Abweichungen der Mieterträge jährlich ausgeworfen werden statt sie blockweise auf den vorläufigen Ertragswert „aufzusatteln“.

Alle Verfahrensvarianten werden bereits praktiziert und stellen WertV-konforme Ertragswertverfahren dar, denn die WertV regelt die Wertermittlung ohnehin nur in ihren Grundzügen.

Mit der Neuregelung wird das aus Literatur und Praxis bekannte gesplittete Ertragswertverfahren endlich aufgegriffen – und das sogar in Kombination mit der bekannten „Restwertmethode“, bei der nur die Erträge einer Phase von etwa 10 Jahren („Betrachtungszeitraum“) diskontiert und aufsummiert werden, sodass es sich bei dem Restwert um einen zu ermittelnden Grundstückswert (einschließlich der dann um 10 Jahre älteren Bebauung) handelt. Er ist am sichersten im Wege des ein- oder zweigleisigen Ertragswertverfahrens zu ermitteln und abzuzinsen bzw. mit der Vervielfältigerdifferenz zu kapitalisieren. Bei langer Restnutzungsdauer kann dabei wiederum auf die Berücksichtigung des diskontierten Bodenwertes verzichtet werden, denn dieser geht gegen Null.

„Das gesplittete Phasenmodell kommt insbesondere bei jährlich alternierenden Ertragsflüssen in Betracht, wobei diesem Umstand auch bei Anwendung der allgemeinen Varianten des Ertragswertverfahrens Rechnung getragen werden kann, insbesondere durch Auf- und Abschichtung oder durch die Anwendung der Vervielfältigerdifferenzenmethode § 19 WertV.“

Zitat: Kleiber 08

3.6 Nachhaltigkeitsproblematik

Der in der WertV 98 mehrfach gebrauchte „Nachhaltigkeitsbegriff“ hat sich als problematisch erwiesen:

- Nach § 16 Abs. 1 Satz 1 WertV ist vom „nachhaltigen“ Reinertrag auszugehen.

- Nach § 17 Abs. 1 bemisst sich der Rohertrag nach den „nachhaltig“ erzielbaren Einnahmen.
- Nach § 18 Abs. 1 sind nur die nachhaltigen Verwaltungskosten anzusetzen.

Mit dem schon in der WertV 61 bereits benutzten Begriff sollten aber in erster Linie Rein- bzw. Roherträge unter Ausschluss temporärer Besonderheiten umschrieben werden. Der Grund: Ungewöhnliche Einnahmen und Ausgaben auf Grund mietvertraglicher Bindungen oder sonstiger Gegebenheiten sind bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von Liegenschaftszinssätzen (all over capitalization method) in einem besonderen Rechenschritt zusätzlich zu berücksichtigen.

Deshalb wurde nun eine Ergänzung der bestehenden Regelung zum Rohertrag eingefügt. Mit ihr soll der Begriff dahingehend interpretiert werden, dass Roh- und Reinertrag unter Berücksichtigung der absehbaren künftigen Entwicklungen anzusetzen sind:

§ 18 Abs.2 ImmoWertV



(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Nach den in der ImmoWertV gegebenen Erläuterungen sollen dabei die am Qualitätsstichtag absehbaren zukünftigen Entwicklungen in die Beurteilung mit einbezogen werden, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind; spekulative Annahmen sind dabei auszuschließen.

Beispiel



Entsprechen die zum Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag) entrichteten Mieten den ortsüblichen Vergleichsmieten und ist am Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag) aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten, dass die Mieten allgemein steigen oder fallen, ist es auch bei Heranziehung des Liegenschaftszinssatzes nicht mehr zulässig, von den am Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag) erzielbaren Mieten auszugehen.

Die im Rahmen des Ertragswertverfahrens anzusetzenden Erträge stehen in einem engen Kontext zu dem angesetzten Kapitalisierungszinssatz im allgemeinen Sinne. Zu berücksichtigen sind dabei grundsätzlich künftig bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, d. h. über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, erzielbaren Erträge. Ausgangspunkt bilden dabei stets die am Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag) erzielbaren Erträge. Hiervon ausgehend lassen sich die künftigen Erträge zerlegen in

- eine allgemeine Ertragsentwicklung aufgrund der allgemein zu erwartenden Entwicklung auf dem jeweiligen sektoralen und regionalen Grundstücksmarkt entsprechend der Entwicklung der Angebots- und Nachfragesituation, die vornehmlich auch durch die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, die Entwicklung der Realeinkommen, die Bevölkerungsentwicklung, die Entwicklung der Haushaltszahlen, die Entwicklung der steuerrechtlichen-, umweltrechtlichen und städtebaurechtlichen Rahmenbedingungen beeinflusst wird, und

- in eine besondere Ertragsentwicklung aufgrund der im Einzelfall bestehenden Mietverhältnisse bzw. mietrechtlichen Bindungen und dergleichen, die in der Regel temporärer Natur sind.

Allgemeine Ertragsentwicklung

Die „absehbare“ allgemeine Ertragsentwicklung geht in aller Regel in den Liegenschaftszinssatz ein, insbesondere wenn sie entsprechend der Begründung „mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten“ ist. Im Falle eines allgemein erwarteten Mietanstiegs führen die Erwartungen tendenziell zu höheren Kaufabschlüssen und umgekehrt. Der aus diesen Kaufpreisen abgeleitete Liegenschaftszinssatz, und hieran will die ImmoWertV festhalten, berücksichtigt somit bereits die allgemein erwartete Mietentwicklung. Dieser Liegenschaftszinssatz wird aus eben diesem Grunde „international“ als die „all over capitalization rate“ bezeichnet.

Mit diesem Liegenschaftszinssatz („all over capitalization rate“) werden deshalb die nach den zum Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag) angesetzten Erträge „vernachlässigt“. Aus diesem Grunde wird auch im Ausland zunächst „mit den am Stichtag“ erzielbaren Mieten gerechnet. Für eine weitere Berücksichtigung der allgemein zu erwartenden Ertragsentwicklung ist dann kein Raum mehr. Bei Anwendung des Liegenschaftszinssatzes sind die „nachhaltigen Erträge“ die am Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag) bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung üblicherweise erzielbaren Erträge, wobei temporäre Abweichungen besondere Berücksichtigung finden müssen. Entsprechend sind die Bewirtschaftungskosten die nach den am Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag) bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung üblicherweise zu erwartenden Kosten.

Auf dieser Grundlage ergibt sich bekanntlich zunächst der „vorläufige Ertragswert“.

Besondere Ertragsentwicklung

Die besondere Ertragsentwicklung aufgrund der im Einzelfall bestehenden Mietverhältnisse bzw. mietrechtlichen Bindungen und dergleichen, die in der Regel temporärer Natur sind, wurden indes nach § 19 WertV 98 ergänzend berücksichtigt, sofern sie nicht bei Anwendung des gesplitteten Phasenmodells direkt in die jeweils angesetzten Jahresreinerträge bereits berücksichtigt wurden.

§ 19 WertV ist vor diesem Hintergrund mit der Systematik des Ertragswertverfahrens (auf der Grundlage von Liegenschaftszinssätzen; all over capitalization method) nicht nur voll vereinbar, sondern geradezu zwangsläufig geboten. Werden temporäre Abweichungen der Ertragsverhältnisse indessen bei Anwendung der gesplitteten Ertragswertverfahrens (Phasenmodell) bereits mit den angesetzten Jahresreinerträgen berücksichtigt, so kommt § 19 WertV insoweit nicht zur Anwendung („Sonstige wertbeeinflussende Umstände, die bei der Ermittlung nach den §§ 15 bis 18 noch nicht erfasst werden“).

IAS-Bestimmungen

Die IAS-Bestimmungen gehen in diesem Sinne ebenfalls von den „gegenwärtigen Mietverhältnissen“ und „aktuellen marktüblichen Mieten“ aus.

§ 40 IAS

§

IAS 40 § 40

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien berücksichtigt neben anderen Dingen die Mieterträge aus den gegenwärtigen Mietverhältnissen sowie angemessene und vertretbare Annahmen, die dem entsprechen, was sachverständige und vertragswillige Geschäftspartner für Mieterträge aus zukünftigen Mietverhältnissen nach den aktuellen Marktbedingungen annehmen würden.

Die Berücksichtigung „zukünftigen Cashflows“ soll nach IAS 40 § 46 nur bei Anwendung des prognoseorientierten Discounted-Cashflow-Verfahrens unter engen Voraussetzungen zulässig sein:

§ 46 IAS

§

IAS 40 § 46 Buchst. c:

diskontierter Cashflow-Prognosen, die auf einer verlässlichen Schätzung von zukünftigen Cashflows beruhen, gestützt durch die Vertragsbedingungen bestehender Mietverhältnisse und anderer Verträge sowie durch (wenn möglich) externe substanzielle Hinweise wie aktuelle marktübliche Mieten für ähnliche Immobilien am gleichen Ort und im gleichen Zustand und für die Abzinsungssätze verwendet wurden, die die gegenwärtigen Bewertungen des Marktes hinsichtlich der Unsicherheit der Höhe und des zeitlichen Anfalls künftiger Cashflows widerspiegeln.

3.7 Bewirtschaftungskosten

Sachgerecht ist es, **alle** durch Umlagen gedeckte Kosten von vornherein bei der Ermittlung des Reinertrages **nicht** zu berücksichtigen, denn bei Gewerbeobjekten ist – anders als bei Wohngebäuden – die Übernahme auch von weiteren Kosten als Betriebskosten nicht unüblich.

3.8 Steuerliche Abschreibung

Die nicht eindeutige Feststellung der alten WertV, nach der die Abschreibung in den Vervielfältiger bereits eingerechnet sei, wird in der ImmoWertV **aufgegeben**.

3.9 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist in einer eigenen Vorschrift unter ausdrücklicher Hervorhebung des „Qualitätsstichtages“ als Ausgangspunkt verselbstständigt worden.

Die Restnutzungsdauer ist ausgehend vom Qualitätsstichtag die Zahl der *Jahre*,

- in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können;
- durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

3.10 Sachwertverfahren

Die Änderungen im Sachwertverfahren sind vornehmlich redaktioneller Natur.

Der bisher in den §§ 21 ff. WertV 98 verwendete Begriff „Herstellungswert“ wird durch den Begriff „Herstellungskosten“ ersetzt. Bislang sollte mit dem Begriff „Herstellungswert“ – analog zu *Bodenpreis* und *Bodenwert* – verdeutlicht werden, dass es sich um einen aus *gewöhnlichen Herstellungskosten* abgeleiteten Wert handelt.

Die „besonderen Betriebseinrichtungen“ als Bestandteil der baulichen Anlagen sollen namentlich nicht mehr Erwähnung finden.

Die Verlagerung der Regelungen zur Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden in den allgemeinen Teil der ImmoWertV ist grundsätzlich sachgerecht, da sie Bedeutung für alle Verfahren haben. Dies gilt im Übrigen gleichermaßen für die Regelungen zur Rest- und Gesamtnutzungsdauer. Positiv ist, dass damit gleichzeitig das bekannte Problem der „richtigen“ Berücksichtigung der Baumängel und Bauschäden im Rahmen des Sachwertverfahrens aufgegriffen wurde, denn eine auf einen reduzierten (vorläufigen) Sachwert bezogene Marktanpassung ist schon seit jeher als Verfälschung des Ergebnisses eingestuft worden.

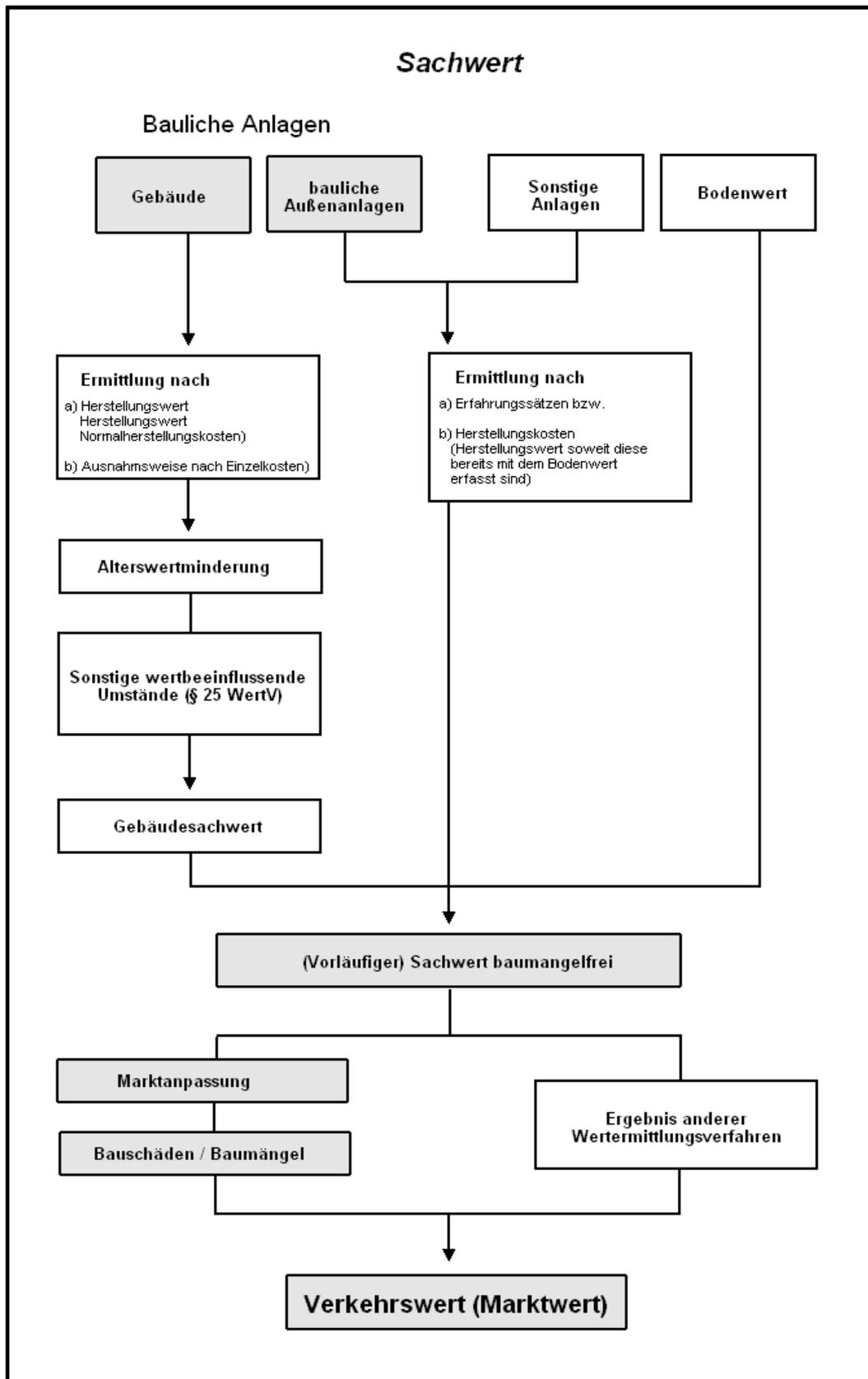


Abb. 5: Sachwertverfahren

Alte und neue Reihenfolge zur Berücksichtigung der Wertminderungen

	Bisherige Berechnung	ImmoWertV-Berechnung
Vorläufiger Sachwert	800 000 EUR	800 000 EUR
Wertminderung wegen Instandhaltungsrückstau	- 200 000 EUR	
Vermindert	600 000 EUR	
Marktabschlag 30 %:	- 180 000 EUR	- 240 000 EUR
Verkehrswert	480 000 EUR	560 000 EUR
Wertminderung wegen Instandhaltungsrückstau		- 200 000 EUR
Verkehrswert		360 000 EUR

Die Verlagerung ist deshalb auch sachgerecht, weil die Baumängel und Bauschäden nur im „Grenzfall“, nämlich bei nicht disponiblen Baumängeln und Bauschäden nach den Schadensbeseitigungskosten zum Ansatz kommen und der „Grundstücksmarkt“ ansonsten diese Kosten nur reduziert berücksichtigt („Erfahrungssätze“).

Der „Sachwert“ des Grundstücks ist künftig der eigentlich vorläufige Sachwert ohne Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden. Die Berücksichtigung der Baumängel und Bauschäden erfolgt zusammen mit der Marktanpassung im Zuge des Übergangs vom vorläufigen Sachwert zum Verkehrswert.

Nach der Praxis der Gutachterausschüsse sind die Marktanpassungsfaktoren auf der Grundlage von Sachwerten erhoben worden, die wiederum unter **Anwendung von Regional- und Ortsgrößenfaktoren** ermittelt worden sind. Regionale Preisunterschiede sind insoweit bislang nicht in die Marktanpassungsfaktoren eingegangen. Grundsätzlich ist es aber möglich, künftig auf Regionalfaktoren zu verzichten und die Regionalisierung der Normalherstellungskosten **mit den Marktanpassungsfaktoren** zu erfassen. Bei den für kreisfreie Städte eingerichteten Gutachterausschüssen gilt dies dann allerdings auch für den Ortsgrößenfaktor.

Die Regelung über die **Wertminderung wegen Alters** ist in der ImmoWertV erhalten geblieben. Ersatzlos gestrichen ist lediglich die Vorschrift, nach der bei der Bestimmung der Wertminderung *je nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen oder von einer mit zunehmendem Alter sich verändernden Wertminderung ausgegangen werden* kann, denn sie erlaubte praktisch Alles.

4 Ab wann gelten die neuen Regelungen?

Nach bisherigem Sachstand wird die neue ImmoWertV am 01. Juli 2010 in Kraft treten.

Die aktuellen Pressemeldungen sind diesbezüglich zu beachten.

Wichtig



Es wird aber dringend angeraten, sich bereits jetzt schon mit den neuen Bestimmungen und Anwendungen zu beschäftigen, weil die Finanzämter ab 2009 die neuen ImmoWertV-Bedingungen und die Regelungen des Erbschaftsteuerreformgesetzes anwenden werden.