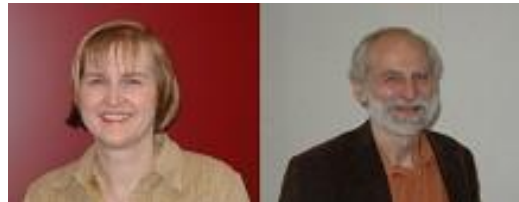




Bewertung von Immobilien

DIPL.-ING.
CHRISTINE HELBACH
HANAU

DIPL.-ING.
MICHAEL DEBUS
HAIGER

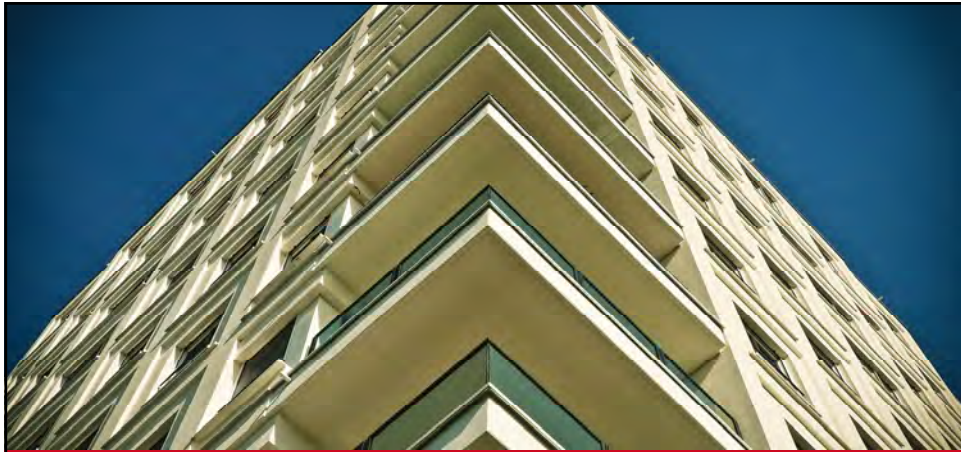


Bewertung von Immobilien

Inhalt

Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben.....	2
Begriffe aus dem Baurecht	4
- Rechtliche Grundlagen der Immobilienbewertung	- Baulinie und Baugrenze
- Begriffe der Bauleitplanung	- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Beurteilung der Bebauung	- Bruttogrundfläche (BGF)
	- Gemeiner Wert - Verkehrswert
Wahl des Wertermittlungsverfahrens nach dem BewG.....	11
- Bewertungsgegenstand	- Gebäude
- Wirtschaftliche Einheit	- Wahl des Verfahrens
Faktoren nach dem Bewertungsgesetz.....	15
- Immobilienpreiskalkulator	
Bewertung von unbebauten Grundstücken	18
- Begriff der unbebauten Grundstücke	- Anpassung des Richtwerts wegen abweichender Geschossflächenzahl
- Vorgaben im Vergleichswertverfahren	- Übergroßes Grundstück
- Werdendes Bauland	
- Bodenrichtwerte	
Vergleichswertverfahren	25
- Vorgaben im Vergleichspreisverfahren	- Auszug aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse
- Ausnahmen	
- Vergleichsfaktoren	
Ertragswertverfahren	30
- Bewertung im Ertragswertverfahren	- Restnutzungsdauer
- Ablaufschema	- Auswirkung von unterschiedlichen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen
- Ermittlung der üblichen Miete	- Ermittlung der gewogenen Restnutzungsdauer
- Bewirtschaftungskosten	
- Exkurs Wohnfläche - Nutzfläche	
- Liegenschaftszinssatz	
Sachwertverfahren.....	41
- Bewertung im Sachwertverfahren	- Beispiel Sachwertfaktor nach BewG
- Ablaufschema	- Exkurs - Anpassung der RHK an den Ausstattungsstandard
- Gebäudesachwert Einfamilienhaus, Garage und Außenanlagen	- Sachwertverfahren nach ImmoWertV
Einflüsse auf den Immobilienwert	50
- Einflüsse beim Erbbaurecht	- Eintragungen im Grundbuch

Immobilienbewertung Praxisbeispiele	52
Spekulationsbesteuerung/Wertentwicklung	53
Herausnahme aus dem Betriebsvermögen.....	55
- Bebauung einer Teilfläche	
- Baulandentwicklung	
Aufteilung Boden- und Gebäudewert	60
- Eigentumswohnung	
- Arbeitshilfe BMF	
- Vergleich Arbeitshilfe/Gutachten	
- Isolierte Berechnung eines betroffenen Gebäudeteils	
Erhöhte Kosten bei besonderen Immobilien	71
- Revitalisierung	
- Denkmalschutz	
Herangehensweise bei ungewöhnlichen Bewertungsfällen.....	73
- Abrissobjekt mit Nießbrauch	
- Ertragswert- oder Sachwertobjekt	
- Gründungskosten	
- Schlechte Bausubstanz	
- Einschränkung der Bebauung durch Rechte Dritter	
Prüfung der Ansätze / Fehlerquellen bei der Beurteilung von Immobilienwerten .	82
- Überprüfung der Ansätze in den verschiedenen Verfahren	
- Fehlerhafte Berechnung von Bodenwerten	
- Fehlerhafte Bestimmung der wertrelevanten Geschossfläche	
Grunderwerbsteuer vs. Schenkungssteuer	88
- Bewertung von unwirtschaftlichen Objekten	
- Ist Schenkung immer die beste Wahl?	
Ansprechpartner	93




BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

Seminar Steuerakademie Hessen Juni 2024


MICHAEL DEBUS | CHRISTINE HELBACH | 18.06.2024

STADT  FRANKFURT AM MAIN

HESSEN  Gutachterausschuss
für Immobilienwerte
Frankfurt am Main

STADT  FRANKFURT AM MAIN
STADTVERMESSUNGSAMT

STADT  FRANKFURT AM MAIN
STADTVERMESSUNGSAMT

HESSEN  Gutachterausschuss
für Immobilienwerte
Frankfurt am Main

INHALTE

- Gutachterausschuss und seine Aufgaben
- Wahl des Wertermittlungsverfahrens
- Unbebaute Grundstücke
- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren
- Einflüsse auf den Immobilienwert
- Immobilienbewertung - Praxisbeispiele



DIE GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND IHRE AUFGABEN

STADT FRANKFURT AM MAIN
STÄDTVERMESSUNGSÄMTER

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR IMMOBILIENWERTE FÜR DEN BEREICH ...

§ 192 Baugesetzbuch,
Kollegialgremium,
unabhängige Landeseinrichtung,
besteht aus ehrenamtlichen Gutachtern,
auf 5 Jahre bestellt
bedient sich einer

Geschäftsstelle

in Hessen zumeist angesiedelt
bei den Ämtern für Bodenmanagement
oder den Stadtvermessungsämtern

