

Haufe aktuell

Die Wertermittlungsreform

Bearbeitet von
Thomas H. Garthe

2. Auflage 2010. Buch mit CD/DVD. 192 S. Mit 1 CD-ROM. Kartoniert

ISBN 978 3 648 00852 2

Format (B x L): 21 x 29,9 cm

Gewicht: 534 g

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Immobilienrecht, Grundstücksrecht, Nachbarrecht](#)

Zu [Leseprobe](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Inhaltsverzeichnis.....	7
A „ImmoWertV“: Das neue Grundgesetz der Immobilienbewertung	11
1 Die Entstehungsgeschichte	11
2 Was ist neu? – Ein Überblick.....	12
2.1 Grundstücke als Gegenstand der Wertermittlung.....	13
2.2 Grundstücksmerkmale	13
2.3 Qualitätsstichtag	14
2.4 Berücksichtigung künftiger (Markt-)Entwicklungen.....	14
2.5 Neue Entwicklungsstufen des Bodens	15
2.6 Auswahl der Wertermittlungsverfahren.....	16
2.7 Neuregelung der Marktanpassung und der besonderen Einflüsse.....	16
2.8 Marktanpassungsfaktor	16
2.9 Ableitung der erforderlichen Daten	17
2.10 Ermittlung von Indexreihen	17
2.11 Bodenrichtwerte	18
2.12 Umrechnungskoeffizienten auch für Grundstücksgröße und Grundstückstiefe.....	18
2.13 Auswahl von Kapitalisierungszinssätzen	18
2.14 Vergleichswertverfahren.....	19
2.15 Bodenwertermittlung	20
2.16 Ertragswertverfahren	22
2.17 Reinertrag, Rohertrag	27
2.18 Bewirtschaftungskosten	27
2.19 Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände.....	28
2.20 Ermittlung des Ertragswertes in besonderen Fällen	28
2.21 Restnutzungsdauer, Modernisierungen.....	28
2.22 Kapitalisierung und Abzinsung.....	29
2.23 Ermittlungsgrundlagen – Sachwertverfahren.....	29
2.24 Ermittlung des Herstellungswertes.....	30
2.25 Wertminderung wegen Alters	31
2.26 Sondervorschriften	31
3 Chancen und Risiken aus den Neuregelungen	31
3.1 Bodenwertermittlung nur noch im Vergleichswertverfahren.....	32
3.2 Bodenrichtwertverfahren	33
3.3 Bodenwertermittlung	34
3.4 Liquidationswertverfahren.....	35
3.5 Ertragswertverfahren	36
3.6 Nachhaltigkeitsproblematik	37
3.7 Bewirtschaftungskosten	40
3.8 Steuerliche Abschreibung	40
3.9 Restnutzungsdauer.....	40

3.10 Sachwertverfahren.....	41
4 Ab wann gelten die neuen Regelungen?.....	43
5 Immobilienbewertung und Schwarzgeldzahlung.....	44
B Einfluss der Erbschaftsteuerreform auf die Immobilienbewertung.....	45
1 Die neuen Bewertungsregeln im Überblick.....	45
2 Allgemeine Grundsätze zur Immobilienbewertung.....	46
3 Bewertung bei Landwirten.....	47
4 Nachweis eines niedrigeren Verkehrswerts.....	47
5 Unbebaute Grundstücke, Mindestwert bebauter Grundstücke.....	48
6 Bebaute Grundstücke.....	48
7 Erbbaurechtsbelastete Grundstücke, Erbbaurechte.....	49
8 Nachweis eines niedrigeren gemeinen Grundstückswerts.....	51
C Die NHK 2005.....	53
1 Die Grundsätze der neuen NHK 2005.....	54
2 Die Neuerungen im Überblick.....	55
2.1 Tabelle: Freistehende EFH.....	55
2.2 BKI-Bauwertetabellen.....	56
2.3 Baukostenermittlung nach Kostengruppen.....	57
2.4 Schadenswertermittlung.....	58
2.5 Standardeinordnung.....	60
2.6 Altersminderungsmodell.....	62
2.7 Ermittlung der Brutto-Grund-Fläche (BGF).....	62
2.8 Modernisierung.....	64
2.9 Indizierung.....	64
3 Ein Fazit.....	64
D Einfluss der Finanzkrise auf die Wertermittlung.....	65
1 Optimale Entwicklung ↔ Negative Entwicklung.....	65
2 Weitere mögliche Lösungsansätze.....	66
E Die neue Wertermittlung bei Erbbaurechten.....	67
1 Der historische Hintergrund.....	67
2 Ziele von Erbbaurechten.....	68
2.1 Förderung des Wohnungsbaus.....	68
2.2 Bekämpfung der Bodenspekulation.....	68
3 Hindernisse für Bauwillige.....	68
4 Hindernisse für Erbbaurechtsgeber.....	69
5 Erbbaurecht: Die Systematik.....	69
6 Verkehrswertermittlung bei Erbbaurechten.....	71
6.1 Grundsätzliche Vorgehensweise.....	71
6.2 Notwendige Kenntnisse zur Wertermittlung.....	71
6.3 Teilmarkttheorie.....	71
6.4 Finanzmathematische Methode.....	72
7 Kritik am Modell der Wert 2006.....	77
7.1 Zinssatz.....	77

7.2	Bodenwertanteil des Erbbaurechts	77
7.3	Fehlende einheitliche Systematik	78
8	Die wichtigsten Unterschiede zu alten WertR	78
9	Allgemeine Einschätzung zum Erbbauzins	81
9.1	Die Sicht des Erbbauberechtigten	82
9.2	Aus Sicht des Grundstückseigentümers	82
F	Glossar	83
1	Immobilienbegriffe	83
2	Mietbegriffe	89
G	Vorschriften und Gesetzesmaterialien.....	91
1	Synopse zur Wertermittlungsverordnung	91
2	Bewertungsgesetz (Auszug).....	103
3	Immobilienwertermittlungsverordnung Bundesrat 2010.....	111
	Stichwortverzeichnis	187