

Immobilienrichtwerte

Wilfried Mann,
Mettmann

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen innerhalb einer Immobilienrichtwertzone.

1. Definitionen

In Anlehnung an die Definitionen/Texte zu Bodenrichtwerten in der BRW-RL und der ImmoWertV 2021 kann man Immobilienrichtwerte wie folgt beschreiben:

- Der Immobilienrichtwert **ist der durchschnittliche Lagewert für eine Mehrheit von bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen innerhalb einer Immobilienrichtwertzone**, die mit ihren Merkmalen, insbesondere nach Gebäudeart und Baujahr, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen.
- Eine Immobilienrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Immobilienrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Objekten, für die der Immobilienrichtwert gelten soll, und dem Immobilienrichtwertobjekt grundsätzlich nicht mehr als 20 bis 30 % betragen.
- Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche eines Immobilienrichtwertobjektes, einschließlich Bodenwertanteil bzw. ideellem Anteil am Grund und Boden bei Wohnungseigentum. Die Merkmale des Immobilienrichtwertobjektes sollen mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen der Mehrheit der Objekte in der Immobilienrichtwertzone übereinstimmen.
- Immobilienrichtwertspannen sind nicht zulässig.
- Das Verfahren für die Ableitung der Immobilienrichtwerte ist zu dokumentieren, um es bei Bedarf nachvollziehbar darlegen zu können. Einzelne Immobilienrichtwerte sind nicht zu begründen.
- Die Immobilienrichtwerte sind in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten zu führen.

2. Zweck

Immobilienrichtwerte tragen zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Sie dienen in besonderem Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Immobilienmarkt, darüber hinaus sind sie eine Grundlage zur Ermittlung des Vergleichswertes im Vergleichsverfahren und können der steuerlichen Bewertung dienen.

3. Ableitung aus Kaufpreisen

Immobilienrichtwerte sollten vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 und 25 ImmoWertV 2021 ermittelt werden. Hierbei sei auf die bereits bekannten Zusammenhänge bei der Ableitung von Bodenrichtwerten hingewiesen. Bei Immobilienrichtwerten ist allerdings mit deutlich höheren Fallzahlen in einer Zone zu rechnen, sodass sich das Problem der »kaufpreisarmer Lagen« nicht oder kaum stellt.

Die in der Kaufpreissammlung zur Verfügung stehenden, umfassend ausgewerteten Kaufpreise werden so selektiert, dass alle Fälle, die in einer zuvor definierten Zone auftreten, ausgewertet werden können. Mit Hilfe von Anpassungsfaktoren (Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen) werden die Kaufpreise so angepasst, als wären sie für das fiktive Immobilienrichtwertobjekt zum Stichtag erzielt worden (Vergleichspreise für das Immobilienrichtwertobjekt).

Die Mittelwerte dieser Vergleichspreise führen im ersten Schritt zum Immobilienrichtwert. Weitere Schritte sind der Nachbarschaftsvergleich und der abschließende Beschluss durch den örtlichen Gutachterausschuss. Somit erhalten die veröffentlichten Werte eine höchstmögliche Qualität für die verschiedenen Anwendungen, auch für die Wertermittlung im Vergleichsverfahren.

Voraussetzungen zur Ableitung sind Anpassungsfaktoren, die zuvor aus einer dem Teilmarkt der Immobilienrichtwerte entsprechenden Kaufpreisanalyse abgeleitet wurden. Diese Anpassungsfaktoren sind dem Anwender im Rahmen von örtlichen Fachinformationen (Erläuterungen zu den Richtwerten) transparent zu machen.

4. Veröffentlichungen

In Nordrhein-Westfalen werden Immobilienrichtwerte im Rahmen von BORIS.NRW veröffentlicht. Ca. 35 Gutachterausschüsse leiten zurzeit diese Richtwerte, mit beschreibenden Merkmalen und Erläuterungen z.B. zu Umrechnungskoeffizienten bei Anpassungen an das Baujahr, ab. Die Ermittlung ist Pflichtaufgabe gem. § 38 GrundwertVO 2020.

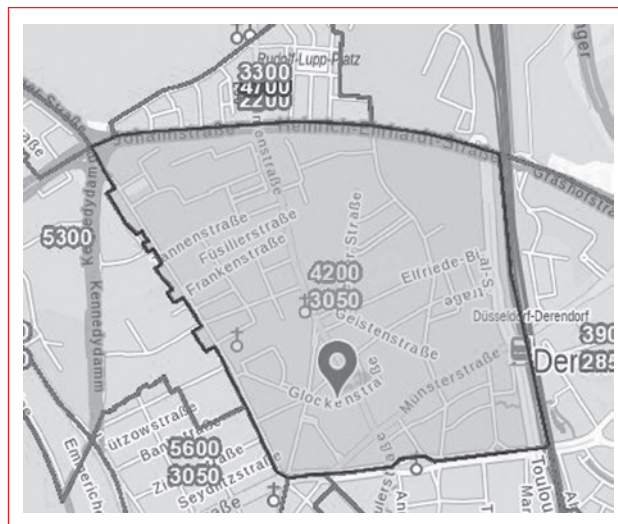


Abb.: Immobilienrichtwert-Karte

5. Fazit

Immobilienrichtwerte bieten einen hervorragenden Informationsgehalt über die Situation am örtlichen Immobilienmarkt und sind als Grundlage für eine fachlich fundierte Ableitung des Beleihungswertes im Einzelfall und speziell im Mengengeschäft des Segmentes Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sehr hilfreich. Sie sind ein unverzichtbares Arbeitsmittel für die Bewertungsstellen der Finanzämter, zumal etwa 85 % der Anforderungen von Grundbesitzwerten für Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuerzwecke Wohnungseigentum und Ein-/Zweifamilienhäuser sind, und dienen der Verkehrswertableitung im Vergleichsverfahren bei modellkonformer Anwendung.