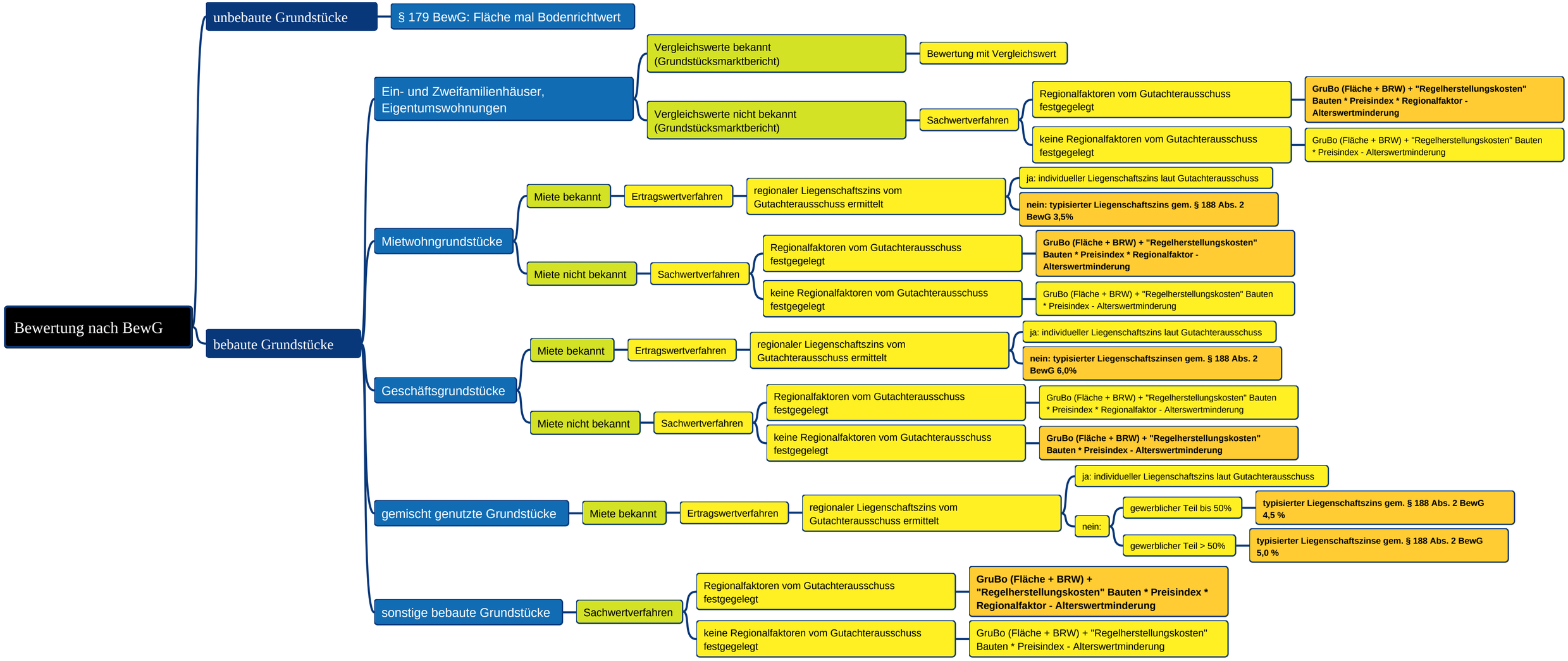
Bewertung nach BewG
unbebaute Grundstücke
§ 179 BewG: Fläche mal Bodenrichtwert
bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen
Vergleichswerte bekannt (Grundstücksmarktbericht)
Bewertung mit Vergleichswert
Vergleichswerte nicht bekannt (Grundstücksmarktbericht)
Sachwertverfahren
Regionalfaktoren vom Gutachterausschuss festgegelegt
GruBo (Fläche + BRW) + "Regelherstellungskosten" Bauten * Preisindex * Regionalfaktor - Alterswertminderung
keine Regionalfaktoren vom Gutachterausschuss festgegelegt
GruBo (Fläche + BRW) + "Regelherstellungskosten" Bauten * Preisindex - Alterswertminderung
Mietwohngrundstücke
Miete bekannt
Ertragswertverfahren
regionaler Liegenschaftszins vom Gutachterausschuss ermittelt
ja: individueller Liegenschaftszins laut Gutachterausschuss
nein: typisierter Liegenschaftszins gem. § 188 Abs. 2 BewG 3,5%
Miete nicht bekannt
Sachwertverfahren
Regionalfaktoren vom Gutachterausschuss festgegelegt
GruBo (Fläche + BRW) + "Regelherstellungskosten" Bauten * Preisindex * Regionalfaktor - Alterswertminderung
keine Regionalfaktoren vom Gutachterausschuss festgegelegt
GruBo (Fläche + BRW) + "Regelherstellungskosten" Bauten * Preisindex - Alterswertminderung
Geschäftsgrundstücke
Miete bekannt
Ertragswertverfahren
regionaler Liegenschaftszins vom Gutachterausschuss ermittelt
ja: individueller Liegenschaftszins laut Gutachterausschuss
nein: typisierter Liegenschaftszinsen gem. § 188 Abs. 2 BewG 6,0%
Miete nicht bekannt
Sachwertverfahren
Regionalfaktoren vom Gutachterausschuss festgegelegt
GruBo (Fläche + BRW) + "Regelherstellungskosten" Bauten * Preisindex * Regionalfaktor - Alterswertminderung
keine Regionalfaktoren vom Gutachterausschuss festgegelegt
GruBo (Fläche + BRW) + "Regelherstellungskosten" Bauten * Preisindex - Alterswertminderung
gemischt genutzte Grundstücke
Miete bekannt
Ertragswertverfahren
regionaler Liegenschaftszins vom Gutachterausschuss ermittelt
ja: individueller Liegenschaftszins laut Gutachterausschuss
nein:
gewerblicher Teil bis 50%
typisierter Liegenschaftszins gem. § 188 Abs. 2 BewG 4,5 %
gewerblicher Teil > 50%
typisierter Liegenschaftszinse gem. § 188 Abs. 2 BewG 5,0 %
sonstige bebaute Grundstücke
Sachwertverfahren
Regionalfaktoren vom Gutachterausschuss festgegelegt
GruBo (Fläche + BRW) + "Regelherstellungskosten" Bauten * Preisindex * Regionalfaktor - Alterswertminderung
keine Regionalfaktoren vom Gutachterausschuss festgegelegt
GruBo (Fläche + BRW) + "Regelherstellungskosten" Bauten * Preisindex - Alterswertminderung