

Stiftung
Warentest

Finanztest



Was ist meine Immobilie wert?

Den Verkehrswert ermitteln
und verstehen

E-BOOK

Hilfe für den Perspektivenwechsel

Die richtige Frage lautet daher: „Was ist mein Haus heute wert?“ bzw. „Was ist meine Eigentumswohnung heute wert?“. Entscheidend ist allein, wie viel der richtige Käufer tatsächlich bereit ist, zu zahlen. Daher sollte man den Verkauf und damit auch den Preis für die zu verkaufende Immobilie immer zunächst aus der Sicht des potenziellen Käufers betrachten.

Das Motto sollte lauten:

„Verkaufen Sie Haus oder Wohnung nicht um jeden Preis, sondern lassen Sie Ihre Immobilie kaufen.“

Der Immobilienverkäufer sollte einen Positionswechsel vornehmen und die Brille eines potenziellen Käufers aufsetzen. Dies dürfte ihm eigentlich nicht schwerfallen, da er seine Immobilie ja selbst einmal gekauft oder gebaut hat.

Einen „ortsüblichen Vergleichspreis“ für den Verkauf einer Immobilie gibt es – im Gegensatz zur ortsüblichen Vergleichsmiete wie bei der Vermietung – leider nicht. Auch amtliche Preisspiegel oder Preisrichtwerte – ähnlich wie Mietspiegel oder Mietrichtwertkarten – sind nicht vorhanden.

Käufer und Verkäufer sind daher darauf angewiesen, auf eigene Faust über Immobilienportale wie ImmobilienScout24, Immowelt, Immonet oder mit Hilfe eines von ihnen beauftragten Immobilienmaklers aktuelle Preisrecherchen anzustellen.

Erst wenn dies zur Preisfindung nicht ausreichen sollte, kann ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens beauftragt werden.

Bei Zwangsversteigerungen: Der angepasste Verkehrswert

Steht eine Immobilie zur Zwangsversteigerung beim örtlich zuständigen Amtsgericht an, lässt der Rechtspfleger von Amts wegen ein Gutachten von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erstellen.

Zwar ermittelt auch dieser Gerichtsgutachter den Verkehrswert der Immobilie. Allerdings handelt es sich dabei um einen an die individuellen Verhältnisse und an den lokalen Markt „angepassten“ Verkehrswert.

Da Eigentümer einer von ihnen selbst bewohnten Immobilie dem Gerichtsgutachten in jedem dritten Fall keine Innenbesichtigung gestatten, wird dieser einen Risikoabschlag auf den Verkehrswert vornehmen. Schließlich werden nur sehr risikobewusste Ersteigerer die „Katze im Sack“ erwerben.

Notwendige Marktanpassung

Zudem wird eine Marktanpassung an den lokalen Markt im Wege eines Abschlags oder Zuschlags vom Verkehrswert erfolgen, falls dies wegen besonderer Umstände erforderlich erscheint.

Sofern das Gerichtsgutachten schon vor einem Jahr oder vor einigen Jahren erstellt wurde, kann der zu diesem Zeitpunkt ermittelte Verkehrswert überholt sein.

Dies gilt vor allem dann, wenn der erste Versteigerungstermin erfolglos verlief und der zweite Versteigerungstermin sehr viel später liegt.

Bei Finanzierung: Der Beleihungswert

Bei der Fremdfinanzierung einer Immobilie werden Banken und Bausparkassen außer der Bonität des künftigen Darlehensnehmers auch den Beleihungswert der Immobilie ermitteln. Sie handeln dabei nach ihren eigenen Beleihungsgrundsätzen.

Meist liegt der Beleihungswert einer Immobilie aus Sicherheitsgründen zehn Prozent unter dem tatsächlichen Kaufpreis oder dem Verkehrswert. Es erfolgt also de facto ein Sicherheitsabschlag.

Falls kein Verkehrswertgutachten für die Immobilie vorliegt, wird die Bank häufig ein eigenes Beleihungswertgutachten erstellen.

Dies wird dem Darlehensnehmer aber nicht ausgehändigt.

Früher wurden den Darlehensnehmern dennoch Wertschätzungsgebühren berechnet – und zwar pauschal in Euro oder in Prozent vom Darlehensbetrag. Dies kommt heute jedoch nur noch selten vor, weil es auch rechtlich umstritten ist.

Beleihungsgrenze

Wichtig für den Darlehensnehmer ist die Beleihungsgrenze. Wenn sein gewünschtes Darlehen in Höhe von 60 Prozent des Beleihungswertes bleibt, erhält er die vergleichsweise besten Zinskonditionen.

Bei Darlehen in Höhe von 80 Prozent oder mehr des Beleihungswertes des Beleihungswertes steigt der Sollzins.

Teurer wird es, wenn das Darlehen so hoch sein soll wie der Beleihungswert oder sogar darüber hinaus.

Bausparkassen und auch die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) geben sich bei der Finanzierung auch mit dem zweiten Rang nach dem erstrangigen Hypothekendarlehen der Bank zufrieden und finanzieren dann beispielsweise die Lücke zwischen 60 und 80 Prozent des Beleihungswertes.

Wohngebäudeversicherung: Der Versicherungswert

Der Abschluss einer Wohngebäudeversicherung stellt einen weiteren Anlass dar, den Versicherungswert eines Gebäudes feststellen zu lassen.

Die Prämie für eine Wohngebäudeversicherung (kurz auch „Feuerversicherungspolice“ genannt) richtet sich insbesondere nach dem vom Sachversicherer ermittelten Versicherungswert bzw. „Brandversicherungswert“.

Es handelt sich dabei meist um die sog. „Versicherungssumme 1914“, die mit einem entsprechenden Baupreisindex auf heute umgerechnet wird.

Rechenbeispiel

Die Versicherungssumme 1914 macht 20 000 Mark aus. Bei einer Wohngebäudeversicherung zum gleitenden Neuwert liegt der Anpassungsfaktor in 2018 beispielsweise bei 17,87. Das heißt: Der aktuelle Versicherungswert für das Wohngebäude wird dann mit 357 400 Euro angesetzt – und von diesem Versicherungswert wird dann die Versicherungsprämie berechnet.

Wichtig für Eigentümer

Wenn seit der letzten Schätzung Bausubstanz oder Ausstattung (z. B. Ausbau des Dachgeschosses oder Bau eines Wintergartens) erheblich verbessert wurden, sollte unbedingt eine Neuschätzung erfolgen.

Außerdem sollte aus Sicht der Immobilieneigentümer darauf geachtet werden, dass das Wohngebäude ausreichend und nicht unterversichert ist. Eine schriftliche Unterverzichtserklärung des Wohngebäudeversicherers ist daher dringend anzuraten.

Wichtig für Käufer

Finanzierende Banken verlangen immer die Vorlage des aktuellen Versicherungsscheins für die abgeschlossene Wohngebäudeversicherung.

Käufer sollten sich daher immer diesen Versicherungsschein vom Verkäufer aushändigen lassen. Selbstverständlich kann er nach abgeschlossenem Kauf die derzeitige Wohngebäudeversicherung kündigen und zu einem günstigeren Versicherer wechseln.

Bei der Steuererklärung: Gebäude-, Boden- und Vergleichswert

Auch das Finanzamt interessiert sich für Immobilienwerte bei der Einkommensteuer, Grundsteuer sowie Erbschaft- und Schenkungsteuer.

Wer vermietete Immobilien besitzt, kann die Abschreibungen auf die Gebäudekosten steuerlich unter Werbungskosten in der Anlage V (Vermietung und Verpachtung) absetzen. Als Berechnungsgrundlage für den Gebäudekostenanteil einigen sich Finanzamt und Steuerpflichtige aus Vereinfachungsgründen auf eine Pauschalmethode, wonach je nach Lage 75 bis 85 Prozent der gesamten Anschaffungskosten auf das Gebäude entfallen.

Als unzulässig hat der Bundesfinanzhof es erachtet, den Bodenwert einfach von den Anschaffungskosten abzuziehen und den dann verbleibenden Restbetrag als Gebäudekosten zu betrachten. Stattdessen soll sowohl der Verkehrswert des Grundstücks als auch der Verkehrswert des Gebäudes getrennt ermittelt werden.

Der bisherige Einheitswert als Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer ist laut Urteil des Bundesverfassungsgerichts verfassungswidrig. Es soll aber an dieser Stelle nicht darüber spekuliert werden, welcher künftige Immobilienwert für die Grundsteuer zugrunde gelegt wird.

Immobilienaktien

Schließlich kommt es bei der Bewertung von Immobilienaktien auf den Nettovermögens- bzw. Immobilienwert an und bei nicht börsennotierten Immobilienunternehmen auf den Bar- bzw. Kapitalwert der Immobilienbestände bzw. der noch zu erwerbenden Immobilien.