1. Ergebnisübersicht

Objektart:	**3-ZIMMER-WOHNUNG**
Adresse:	**Alatseestrasse 17, 86163 Augsburg**
Auftraggeber:	Maximilian Mustermann Musterstraße 11 47111 Musterstadt
Zweck der Ausarbeitung:	Ermittlung des Afa-fähigen Gebäudewerts
Erstellung am:	04.08.2023

Grundstück, gesamt:	4.623 m²	
Grundstück, anteilig:	143 m²	
(Wohn)einheiten:	1 Stk	
Garagen & Stellplätze:	1 Stk	
Wohnfläche, ca.:	87,3 m²	
Nutzfläche, ca.:	k. A.	
WohnNutzFläche, ca.:	87,3 m²	
Baujahr:	1982	
Baujahr (modifiziert):	1995	(rechnerisch, nach Modernisierung)
Restnutzungsdauer:	54 J	(Wirtschaftliche Restnutzungsdauer - RND)
Denkmalschutz:	Nein	

Wertermittlungsstichtag:	**02.07.2021**	(WEST)	
Kaufpreis:	459.500 €		
Ertragswert:	**465.864 €**		
Ertragswert d. baul. Anlagen:	358.712 €	**77,0%**	**(Gebäudewert, anteilig)**
Bodenwert:	107.152 €	**23,0%**	

Der Satz 37 des BFH-Urteils vom 21. Juli 2020 (Aktenzeichen IX R 26/19): "Sofern die Arbeitshilfe (des BMF) in der Praxis der Finanzverwaltung de facto als bindend für den Steuerpflichtigen behandelt wird, besteht hierfür keine Rechtsgrundlage."

Diese Berechnung ist als Alternative zur BMF-Vorlage zu sehen. Sie wurde über die Webseite kaufpreis-aufteilung.de basierend auf der ImmoWertV erstellt. Über Eingaben des Users (z.B. Flächenangaben, Miethöhen, Modernisierungspunkte) wird der Ertragswert gemäß der ImmoWertV ermittelt, und der anteilige Gebäudewert ausgewiesen.

© erstellt mit kaufpreis-aufteilung.de

2. Ergebnisübersicht – Kennzahlen zum Ertragswert

– Berechnung vom 04.08.2023 18:37:32 –

Kennzahlenübersicht

Ertragswert:	**465.864 €**		
Ertragswert d. baul. Anlagen:	358.712 €	**77,0%**	(Gebäudewert, anteilig)
Bodenwert:	107.152 €	**23,0%**	

Rohertrag / m²-WohnNutzFläche x RND:	5.336 €
Rohertrag / Jahr:	12.244 €
Rohertrag, Vervielfältiger:	**38,0**
Reinertrag / Jahr:	10.252 €
Reinertrag, Vervielfältiger:	45,4

3. Ermittlung des Bodenwertanteils

– ermittelt anhand des gültigen Bodenrichtwerts –

– gekürzt um Auf- und Abschläge (analog zur Excel-Arbeitshilfe des BMF) –

1. Ermittlung der Grundstücksfläche

	Gesamte Flur-Nr.	Bruchteile	Anteil
Grundstücksfläche	4.623 m²	30,904 / 1000	142,9 m²
Gesamt / Anteilig:	4.623 m²		**142,9 m²**

2. Ermittlung des Bodenwerts (vereinfacht, ohne Auf- / Abschläge)

Grundstücksfläche ansetzbar:	**142,9 m²**
Bodenrichtwert / m² zum 31.12.2020:	750 €
Bodenwert:	**107.152 €**

© erstellt mit kaufpreis-aufteilung.de

4. Ermittlung der Restnutzungsdauer

– Berücksichtigung ImmoWertV, Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)–

– Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen –

1. Festlegung des Modernisierungsgrades

Maßnahme	Max.	Punkte
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):	4	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	2,0
Modernisierung von Bädern:	2	2,0
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	1,0
Modernisierungsgrad:		**13,0**

Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen. Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

2. Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Erstellungsjahres

Wertermittlungsstichtag:	02.07.2021
Erstellungsjahr der baulichen Anlagen:	1982
Erstellungsjahr, fiktiv / modifiziert:	1995
Gebäudealter, fiktiv / modifziert:	39
Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV:	80
Restnutzungsdauer, modifiziert:	**54**

Hinweise zur Ermittlung

zu 1.: Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer verlängert. Der Umfang gilt als überwiegend modernisiert.
Für die Maßnahmen wurden 13 Punkte vergeben, welche gemäß der Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021) in eine Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 54 Jahre, und in ein modifiziertes Baujahr von 1995 resultieren.

© erstellt mit kaufpreis-aufteilung.de

5. Ermittlung des Jahresreinertrags

– Ermittlung des Rohertrags | nachhaltig erzielbare Marktmiete –

– basierend auf §31 ImmoWertV –

Position	Wohn-Nutzfläche	Kaltmiete € / m²	Nettomiete / Monat
Vermietbare Fläche:	87,3 m²	11,00 €	960,30 €
zzgl. Garage / Stellplatz:			60,00 €
Nettomiete pro Monat:			**1.020,30 €**
Nettomiete pro Jahr:			**12.243,60 €**

Hinweise zur Ermittlung

Auszug aus der ImmoWertV, Unterabschnitt 3, Ermittlung des Ertragswerts:

§ 31 Reinertrag; Rohertrag

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen (...)

© erstellt mit kaufpreis-aufteilung.de

6. Ermittlung des Ertragswerts – Bewirtschaftungskosten

– ermittelt auf Basis der ImmoWertV, Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) –

– gekürzt um Auf- und Abschläge –

1. Verwaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	
(Wohn-) Einheiten:	1 Stk	349,00 €	349,00 €
Garagen & Stellplätze:	1 Stk	38,00 €	38,00 €
Summe:			**387,00 €**

2. Instandhaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	
Wohnfläche (bzw. Nutzfläche), gesamt:	87,3 m²	14,60 €	1.274,58€
Garagen & Stellplätze:	1 Stk	86,00 €	86,00€
Summe:			**1.361,00€**

3. Mietausfallwagnis – jährlich

Rohertrag aus Vermietung und Verpachtung:	12.243,60 €
Mietausfallwagnis:	2,00 %
Summe:	**245,00 €**

4. Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten:	387,00 €
Instandhaltungskosten:	1.361,00 €
Mietausfallwagnis:	245,00 €
Summe / Jahr:	**1.993,00 €**

Hinweise zur Ermittlung

Basis zur Berechnung der Bewirtschaftungskosten ist die ImmoWertV, Anlage 3 – Modellansätze für Bewirtschaftungskosten. Eine Anpassung erfolgt gemäß Ziff. III der Anlage, mit einem Faktor von 1,2701 – basierend auf einem Verbraucherpreisindex VPI von 81,6 in Okt. 2001 zu 109,1 in Okt. 2020 (jew. Basisjahr 2015).

© erstellt mit kaufpreis-aufteilung.de

7. Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

– basierend auf der 30-jährigen Bundesanleihe, in Anlehnung an § 12 BelWertV –

– marktübliche Renditeerwartung zum 02.07.2021, regional und objektspezifisch angepasst –

1. Liegenschaftszins, vor Anpassungen

Zinssatz der 30-jährigen Bundesanleihe, zum WEST 02.07.2021:	0,28 %
zzgl. Risikoaufschlag Nutzung Wohnen:	1,00 %
Grundlage der Ermittlung, vor Anpassungen:	**1,28 %**

2. Anpassungen anhand der Objektmerkmale über Näherungsschritte

Urbanität / Marktdynamik zum WEST abgeleitet vom regionalen BKI zum WEST	0,00 %
Erwartung zur langfristigen Marktentwicklung klar postiv	-0,04 %
Restnutzungsdauer ○ < 30 J ○ 30-50 J ◉ > 50 J	-0,07 %
Denkmalschutz Nicht im Denkmalschutz	0,00 %
3. Liegenschaftszins, nach Anpassungen, festgelegt:	**1,17 %**

Hinweise zur Ermittlung

Grundlage des unangepassten Liegenschaftszinssatzes ist der zum WEST gültige Zinssatz der 30-jährigen Bundesanleihe – mit Anlehnung an die Beleihungswertermittlung BelWertV in der Fassung vom 4.10.2022 (vergl. §12 Satz 4). Es handelt sich hierbei – mit Blick auf die § 28 der ImmoWertV – um einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz. Oben dargestellte Methode wird damit auch dem Abschnitt 3, Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung, gerecht. Der § 7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse: Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

© erstellt mit kaufpreis-aufteilung.de

8. Ermittlung des Ertragswerts – allgemeines Verfahren

– einzig eingesetztes Verfahren –

– gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV –

Hinweis: Das Ertragswertverfahren dient der Ermittlung des Wertes von Renditeobjekten durch Kapitalisierung der Reinerträge, die mit diesen Objekten dauerhaft erwirtschaftet werden. Eine Besonderheit ist die Aufspaltung der Bewertung von Grund und Boden einerseits, sowie in die Bewertung des Gebäudes andererseits. Die Ertragsansätze sind im Basisfall einerseits dauerhaft und andererseits endlich (angenommene Restnutzungsdauer).

1. Festlegung der Restnutzungsdauer

Wertermittlungsstichtag:	02.07.2021
Erstellungsjahr:	1982
Erstellungsjahr, fiktiv:*	1995
Gesamtnutzungsdauer, Jahre:	80 J
Restnutzungsdauer, Jahre:	**54 J**

2. Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

Rohertrag aus Vermietung und Verpachtung pro Jahr:	12.244€
abzgl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten:	-1.992€
Jahresreinertrag:	10.252€
abzgl. Bodenwertverzinsung**:	-1.254€
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen:	**8.998€**
x Barwertfaktor bei einem Liegenschaftszins von 1,17 % ***:	39,86
Ertragswert der baulichen Anlagen – über die Restnutzungsdauer:	**358.712€**

3. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Ertragswert der baulichen Anlagen:	**77,0%**	358.712€
Bodenwert des Grundstückes:	**23,0%**	107.152€
Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 02.07.2021:		**465.864€**

Hinweise zur Ermittlung

– keine besonderen Hinweise –

* Rechnerisches (fiktives) Baujahr nach Ermittlung der Restnutzungsdauer nach getätigter Modernisierung
** Bodenwertverzinsung: (107.152 € * 1,17 %)
*** Berechnung des Barwertfaktors: ((0,0117 + 1) ^ 54 - 1) / ((0,0117 + 1) ^ 54 * ((0,0117 + 1) -1)) = 39,8643

© erstellt mit kaufpreis-aufteilung.de

9. Bewertungsverfahren nach ImmoWertV und deren Einsatz

– Einsatz des Ertragswertverfahrens –

1. Grundsätze der Verfahrenswahl

Die Wahl der zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren oder eines einzelnen Wertermittlungsverfahrens stellt eine entscheidende Weichenstellung für die Verkehrswertermittlung dar. Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflo-genheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Besondere objektspezifische Grundstücks-merkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein über-durchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Verfahrens. Die Auswahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Bei der Wahl des Wertermittlungs-verfahrens muss sich der Gutachter aber der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und zu diesem Zweck alle ihm zugänglichen Erkenntnisquellen vollständig und sachgerecht auswerten und in nachvollziehbarer Weise dartun.

2. Begründung der Verfahrenswahl

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig. (Wolfgang Kleiber, Kleiber Digital, 2021: Verkehrswertermittlung von Grundstücken). Zur Ermittlung der Aufteilung von Gebäude- zu Bodenwert des vermieteten Grundstücks wird im Bewertungsfall nur ein Verfahren angewandt.

Das Bewertungsobjekt wird als Renditeobjekt im Ertragswertverfahren bewertet. Hierzu wird verwiesen auf das Urteil vom Bundesfinanzhof vom 21. Juli 2020, IX R 26/19 – Kaufpreisaufteilung auf Grund und Gebäude: FG darf die vertragliche Kaufpreisaufteilung nicht durch die mittels der Arbeitshilfe des BMF ermittelte Aufteilung ersetzen.

Absatz 31: (...) Es ist der Verkehrswert mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung), des Ertragswertverfahrens, des Sachwertverfahrens oder mehrerer dieser Verfahren zu ermitteln (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Welches dieser Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, ist nach den tatsächlichen Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalls zu entscheiden. Dabei stehen die Wertermittlungsverfahren einander gleichwertig gegenüber (vgl. BFH-Beschlüsse vom 27.11.2017 - IX B 144/16, BFH/NV 2018, 218, Rz 5, und in BFH/NV 2017, 292, Rz 4, m.w.N.).

© erstellt mit kaufpreis-aufteilung.de

10. Rechtsgrundlage dieser Berechnung

– Weitere Erläuterungen an die Finanzbehörde –

– Urteil des Bundesfinanzhofs BFH vom 21. Juli 2020, Aktzenzeichen IX R 26/19 –

1. Grundlage dieser Berechnung

Diese Aufteilung von Gebäude- zu Bodenwert basiert streng auf den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV. Es wurden marktübliche Erträge, Bewirtschaftungskosten und ein marktüblicher Liegenschaftszins zugrunde gelegt. Die Restnutzungsdauer wurde anhand der Anlage 2 der ImmoWertV, dem Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ermittelt.

Damit ist das Ergebnis mit den gültigen Rechtsgrundlagen methodisch sauber ermittelt.

2. Klarstellung zur Excel-Arbeitshilfe des Bundesfinanzministeriums BMF

Der Satz 37 des BFH-Urteils vom 21. Juli 2020 (Aktenzeichen IX R 26/19) ist eindeutig:

"Die Arbeitshilfe hat für die Beteiligten und das Finanzgericht keine Bindungswirkung. Es handelt sich weder um eine Rechtsnorm noch um eine die Finanzbehörden bindende Verwaltungsanweisung, sondern – prozessrechtlich – lediglich um Parteivortrag des Finanzamts.

Sofern die Arbeitshilfe in der Praxis der Finanzverwaltung de facto als bindend für den Steuerpflichtigen behandelt wird, **besteht hierfür keine Rechtsgrundlage**."

3. Im Falle einer Ablehnung durch das Finanzamt

Davon ausgehend, dass die getätigten Angaben zu dieser Berechnung korrekt sind, kann das Finanzamt diese Berechnung nicht ablehnen, ohne dies in der Tiefe zu begründen.

Im Fall, dass das Finanzamt diese vorliegende Berechnung ablehnt, und auf die Bindung an die Excel-Arbeitshilfe des BMF verweist, wäre dies faktisch der Versuch, das höchstrichterliche Urteil des Bundesfinanzhofs zu ignorieren.

© erstellt mit kaufpreis-aufteilung.de

11. Glossarium

– die wichtigsten Begriffe dieser Arbeit –

Wertermittlungsstichtag (WEST)
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Bodenrichtwert
Dieser Richtwert der Preis pro m² Grundstück, welcher durch die lokalen Gutachterausschüsse ermittelt wird.

Nachhaltig erzielbare Marktmiete
Die marktüblich (nachhaltig) erzielbare Miete ist derjenige Betrag für Mietflächen, der zum Wertermittlungsstichtag am Markt für die jeweilige Grundstücksart in vergleichbaren Objekten durchschnittlich erzielt wird.

Bewirtschaftungskosten
Sie mindern den Rohertrag

Reinertrag
Dies ist der Rohertrag abzüglich der sog. "nicht umlagefähigen" Bewirtschaftungskosten.

Restnutzungsdauer
Basis der Berechnung ist hier eine für Wohnimmobilien zu Grunde gelegte Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Gemäß Baujahr und Jahr des Wertermittlungsstichtages ist die Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Die Restnutzungsdauer verlängert sich mit Modernisierungsmaßnahmen gemäß der Anlage 2 der ImmoWertV.

Modifiziertes Baujahr
Neben dem tatsächlichen Erstellungsjahr ergibt sich aus den für die Werthaltigkeit des Bewertungsobjektes das sogenannte modifizierte Baujahr. Errechnet wird dies anhand der Anlage 2 der ImmoWertV. Das modifizierte Baujahr verlängert die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts.

Ertragswert der baulichen Anlagen
Grundsätzlich wird durch kaufpreis-aufteilung.de die Aufteilung zwischen Gebäude- und Bodenwert über das allgemeine Ertragswertverfahren berechnet. Beim allgemeinen Ertragswertverfahren wird der Reinertrag um den Betrag der Bodenverzinsung gemindert.

Die Summe aus dem kapitalisierten Reinertrag der Immobilie und des separat ermittelten Bodenwertes ergibt dann den Ertragswert. Der kapitalisierte Reinertrag der Immobilie ist der Ertragswert der baulichen Anlagen.

Barwertfaktor
Die Kapitalisierung des Reinertrags errechnet sich über den Barwertfaktor, welcher sich über eine finanzmathematische Formel aus der Restnutzungsdauer n und dem Liegenschaftszinssatz p ergibt.

© erstellt mit kaufpreis-aufteilung.de

Liegenschaftszinssatz
Der Liegenschaftszinssatz ist in der Immobilienwirtschaft eine Rentabilitätskennzahl, welche die Marktentwicklungen für die Marktteilnehmer am Immobilienmarkt widerspiegelt. Er beschreibt die marktübliche Verzinsung von Baugrundstücken und grundstücksgleichen Rechten und wird daher zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien herangezogen, insbesondere bei den Varianten zum Ertragswertverfahren. Je niedriger der Liegenschaftszinssatz, desto wertbeständiger ist die Immobilie.

Die sachgemäße Verwendung der objektartspezifisch abgeleiteten Liegenschaftszinssätze bewirkt vorrangig den Marktbezug im Ertragswertverfahren. Der Gesetzgeber sieht für Verbraucher keine eindeutige Vorlage zur Berechnung des Liegenschaftszinssatzes vor. Liegenschaftszinssätze werden in der Regel – aber in der Praxis nicht immer – von den lokalen Gutachterausschüssen in deren Marktberichten veröffentlicht. Oftmals ist hier – objektbezogen – aus verschiedenen Zinssätzen auszuwählen. Die Spanne der veröffentlichten Zinssätze ist in der Regel sehr weit, und die dahinterliegende Datenbasis oftmals nicht offengelegt.

Die am 04.10.2022 geänderte Fassung der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) gibt als Basis für die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes den Zinssatz der 30-jährigen Bundesanleihe vor und verlangt einen Aufschlag anhand der Nutzungsart und anhand weiterer objekt- und lagespezifischer Merkmale.

Kaufpreis-aufteilung.de orientiert sich bei der Bemessung des an der BelWertV. Auf den zum WEST tagesaktuellen Zinssatz wird ein Aufschlag erhoben, der nach Objekt- bzw. Nutzungsart dem damit verbundenen Investitionsrisiko gerecht werden soll. Dies erfolgt in Anlehnung an § 188 BewG und §12 der BelWert – wobei die erhöhten Risikoaufschläge der BelWertV verzichtet wird, da die Kaufpreisaufteilung nicht unter die Risikobetrachtung der Bafin fällt.

Nach dem nach Objektart spezifischem Aufschlag auf der zum WEST gültigen Bundesanleihe erfolgt in der Berechnung des Liegenschaftszinssatzes eine Modulation in Näherungsschritten.

Diese sollen die Marktdynamik am Ort des Bewertungsobjekts und die Zukunftserwartung des Marktes abbilden. Ferner fließt noch die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen in die Erarbeitung des Zinssatzes ein. Zuletzt wird berücksichtigt, ob sich das Objekt im Denkmalschutz befindet, da sich daraus bei einem objektiven Marktteilnehmer aufgrund weiterer Steueranreize eine geringere Renditeerwartung ableiten lässt.

Die in kaufpreis-aufteilung.de angewandte Methode wird damit grundsätzlich auch dem Abschnitt 3 der ImmoWertV, Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung, gerecht. Im Abschnitt 3 verweist der § 7 der ImmoWertV, Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse, auf einen "marktüblichen" Ansatz wie folgt: "Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen".

Grundsätzlich wird für die Methodik zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes, und den daraus resultierenden Berechnungsergebnissen keine Haftung übernommen.

© erstellt mit kaufpreis-aufteilung.de

12. Haftungsausschluss

– analog zur Auftragserteilung –

1. Haftungsausschluss

Die REZEN Software GmbH haftet nicht für das Ergebnis der Berechnung. Sie haftet nicht für die daraus möglicherweise entstandenen bzw. entstehenden Vor- oder Nachteile des Auftraggebers. Ferner ausgeschlossen wird jegliche Haftung gegenüber Dritten.

Die REZEN Software GmbH überprüft nicht die Eingaben des Auftraggebers, welche über die Webseite an die Bewertungssoftware von REZEN übermittelt, und dort automatisiert verarbeitet werden.

Der Auftraggeber (User) ist für die Richtigkeit der Eingaben – insbesondere zu Flächenangaben, Bodenrichtwert, Miethöhen – selbst verantwortlich.

Der Auftraggeber (User) hat mit Abschluss des Vertrags der Arbeitsmethodik der REZEN Software GmbH, und der daraus resultierenden Erarbeitung aller Teilergebnisse (insbesondere Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszins-satz) zugestimmt. Diese Berechnungsmethodik ist nicht anfechtbar; eine Haftung ist ausgeschlossen.

Wie bereits bei Auftragserteilung zugestimmt, kann der User die REZEN Software GmbH oder deren Geschäftsführer für Schäden aller Art nicht belangen. Die REZEN Software GmbH haftet insbesondere nicht dafür, falls die hier vorliegende Ausarbeitung von Finanzbehörden oder Gerichten abgelehnt werden sollte. Eine Ablehnung schließt eine Rückzahlung der Kosten dieser Ausarbeitung aus.

2. Erstellt mit REZEN

Dieser Service (die Berechnung) wird bereitgestellt durch die REZEN Software GmbH, welche die Domain kaufpreis-aufteilung.de (die Webseite) hält. Der Auftraggeber (der User) hat über die oben genannte Webseite einen Nutzungsvertrag mit der REZEN Software GmbH abgeschlossen.

Die REZEN Software GmbH ist im Internet auffindbar unter **rezen.de**, und bietet primär an Sachverständige der Immobilienwirtschaft eine Bewertungsoftware an. Die REZEN Software GmbH bietet keinen Support für "kaufpreis-aufteilung.de".

REZEN Software GmbH
Trautenwolfstraße 6
80802 München
Vertreten durch den Geschäftsführer Harald Huber

HRB 253039, Amtsgericht München
Umsatzsteuer-id DE329194527

© erstellt mit kaufpreis-aufteilung.de