

Immobilienwertermittlung – ImmoWertV 2021 und aktuelle Fragestellungen

von Sebastian Krebs, Hille

Veröffentlicht in: AgrB – Agrarbetrieb, Nr. 4-2022, Seite 236 ff.

Mit Wirkung vom 1.1.2022 ist die novellierte ImmoWertV in Kraft getreten. Der nachfolgende Beitrag fasst die Änderungen und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Wertermittlung landwirtschaftlicher Wohn- und Wirtschaftsgebäude zusammen.

Darüber hinaus werden besondere Probleme der Wertermittlung landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude angesprochen.

Übersicht

1. Einführung
2. ImmoWertV 2021 – Was ist neu?
 - a) Vergleichswertverfahren
 - b) Ertragswertverfahren
 - c) Sachwertverfahren
3. Zusammenfassung ImmoWertV 2021
4. Aktuelle Fragen der Immobilienbewertung im ländlichen Raum
 - a) Flächenintensive Betriebszweige
 - b) Liegenschaftszinssatz
 - c) Berücksichtigung der Umsatzsteuer
5. Fazit



1. Einführung

Durch Verkündung am 14.7.2021 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I Seite 2805) ist mit Wirkung zum 1.1.2022 die novellierte Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Kraft getreten. Die neue Vorschrift löst die bisher geltende ImmoWertV 2010 ab.

In diesem Beitrag werden die Änderungen der neuen ImmoWertV auf die Bewertung von landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden besprochen. Weiterhin werden aktuelle Fragestellungen in Bezug auf die Bewertung landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude diskutiert.

2. ImmoWertV 2021 – Was ist neu?

Die neue ImmoWertV trägt zwar den Namen „2021“, trat aber tatsächlich erst am 1.1.2022 in Kraft. Der vollständige Name der Vorschrift – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – weist schon auf eine wesentliche Veränderung hin.

Neben dem eigentlichen Verordnungstext sind zahlreiche weitere für die Wertermittlung notwendige Daten in der neuen Verordnung enthalten. So sind aktuell auch die Normalherstellungskosten (NHK) 2010 Bestandteil der ImmoWertV 2021. Diese Erweiterung ist notwendig geworden, da die bisherigen begleitenden Richtlinien (Vergleichswertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Bodenrichtwertrichtlinie und Wertermittlungsrichtlinie 2006) wegfallen sind und der Inhalt dieser Texte nun Bestandteil der ImmoWertV 2021 bzw. der Anwendungshinweise zur ImmoWertV wurden.

Ein wichtiger Hinweis: Die Anwendungshinweise (ImmoWertA) liegen noch nicht in beschlossener und verkündeter Fassung vor. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Aufsatzes konnte der 3. Entwurf der Anwendungshinweise auf der Homepage des fachlich zuständigen Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen abgerufen werden. Dieser 3. Entwurf stammt vom 22.12.2021. Wann die Anwendungshinweise in beschlossener und verkündeter Fassung vorliegen werden, ist noch unklar.

Die aktuelle Situation ist also als Übergangsphase einzuschätzen. Die alten Verordnungen und Richtlinien gelten nicht mehr, gleichzeitig sind aber die neuen Richtlinien noch nicht vollständig in Kraft gesetzt.

Das Ziel der neuen ImmoWertV ist die weitere Vereinheitlichung der Bewertung durch eine fortschreitende Fokussierung auf die Modellkonformität der einzelnen Bewertungsverfahren. Ein erster Hinweis auf die Vereinheitlichung findet sich zum Beispiel bei den Begrifflichkeiten zu den Verfahrenswerten. In jedem Bewertungsverfahren sollen nun die einheitlichen Begriffe Verwendung finden.

Aus einem vorläufigen Verfahrenswert entwickelt sich nach einer Marktanpassung der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert. Durch die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich im Ergebnis der Verfahrenswert (=Verkehrswert).

a) Vergleichswertverfahren

Der Rechengang des Vergleichswertverfahrens ist grundsätzlich nicht neu. Die Sachverständigen sollten aber die vorgenannten Begriffe in das Bewertungsverfahren einbauen, also auch bei der Bewertung von Acker- oder Grünland im Vergleichswertverfahren vom vorläufigen Vergleichswert sprechen, der erst nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (zum Beispiel abweichende Bonität oder Größe) zum Verkehrswert wird.



b) Ertragswertverfahren

Auch der Rechengang im Ertragswertverfahren hat sich im Grundsatz nicht verändert. Im Gegensatz zur ImmoWertV 2010 sind in der novellierten Fassung in der Anlage 3 die Bewirtschaftungskosten enthalten. So sind zum Beispiel die Instandhaltungskosten für Wohngebäude mit 11,70 €/m² Wohnfläche angegeben. Dieser Wert bezieht sich auf den Stichtag 1.1.2021. Für spätere Wertermittlungsstichtage sind die in der Anlage 3 veröffentlichten Werte mit dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes anzupassen.

Für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sind in den Anlagen zur ImmoWertV keine Angaben zu den Instandhaltungskosten veröffentlicht. Für gewerbliche genutzte Gebäude, die als Lager-, Logistik- und Produktionshallen genutzt werden, sollen 30 % der Instandhaltungskosten für Wohngebäude angesetzt werden. Bei einer Basis von 11,70 €/m² ergibt sich mit 3,51 €/m² ($11,70 \text{ €/m}^2 \times 0,30$) ein für landwirtschaftliche Maschinenhallen durchaus angemessener und üblicher Wert.

Die Instandhaltungskosten von Wirtschaftsgebäuden für die Tierhaltung liegen in der Regel deutlich darüber, da auch Betriebsvorrichtungen und andere technische Anlagen (zum Beispiel Fütterungsanlagen oder Melkstand) mit unterhalten werden müssen.

Um die vom Gesetzgeber angestrebte Modellkonformität zu erreichen, ist es zwingend erforderlich, die Ansätze der Bewirtschaftungskosten aus der ImmoWertV als Grundlage für die Bewertung der Gebäude heranzuziehen. Nur dann ist es zulässig, die in den Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze zu übernehmen.

Im landwirtschaftlichen Umfeld sind bislang bundesweit keine Liegenschaftszinssätze oder Sachwertfaktoren in den offiziellen Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse veröffentlicht worden. Das bedeutet im Gegenzug, dass auf Modellkonformität nur eingeschränkt geachtet werden muss. Die Bewirtschaftungskosten müssen also in der Bewertungspraxis nicht zwingend aus den Anlagen zur ImmoWertV entnommen werden, sondern können auch aus anderen Quellen stammen oder sachverständig geschätzt werden.

c) Sachwertverfahren

Auch der Rechengang des Sachwertverfahrens ist im Grundsatz unverändert geblieben. Neu hinzugekommen ist (wieder) die Einführung eines Regionalfaktors bei der Bestimmung der Herstellungskosten. Um die regionalen Unterschiede der Baupreise zu würdigen, sollen die Gutachterausschüsse in den Grundstücksmarktberichten zukünftig anzuwendende Regionalfaktoren ermitteln und veröffentlichen. Bekannt ist diese Vorgehensweise aus der Zeit vor der ImmoWertV 2010. Auch damals gab es schon einmal einen Regionalfaktor zur Anpassung der Herstellungskosten.

Da aktuell noch keine Auswertungen über die regionalen Unterschiede der Baupreise vorliegen, sind in den Modellen aktuell (und wahrscheinlich auch noch in den kommenden Jahren) Faktoren von 1,0 berücksichtigt.

Im Sachwertverfahren werden zu Beginn die Herstellungskosten für ein am Bewertungsstichtag neu errichtetes Gebäude ermittelt. Die daran anschließende Alterswertminderung wurde in der Vergangenheit als Prozentsatz angegeben, um den die Herstellungskosten gemindert wurden. Die ImmoWertV 2021 sieht hier die Einführung des Alterswertminderungsfaktors vor. Durch die Multiplikation dieses Faktors mit den Herstellungskosten ergibt sich der vorläufige Sachwert. Der Alterswertminderungsfaktor errechnet sich aus dem Quotienten aus Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer. Das Ergebnis unterscheidet sich nicht von dem Ergebnis der Vorgängerrichtlinie.

Beispiel:

Gesamtnutzungsdauer	30 Jahre
Restnutzungsdauer	20 Jahre
Alt: Alterswertminderung	33,3 %
Neu: Alterswertminderungsfaktor	0,666

In der nun nicht mehr geltenden Sachwertrichtlinie waren die Gesamtnutzungsdauern der Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit einer Spanne angegeben. Für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude lag die Spanne mit +/- 10 Jahre um die mittlere Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren.

Die Tabellen zu den Gesamtnutzungsdauern sind nun direkt in der ImmoWertV 2021 enthalten und sehen keine Spannen mehr vor. Für Wohnhäuser sind in der Regel 80 Jahre und für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude 30 Jahre vorgesehen.

Im Rahmen der Modellkonformität müssen diese Nutzungsdauern dann auch Grundlage der eigenen Bewertung werden. Nur so kann und darf der Sachwertfaktor des Gutachterausschusses aus dem Grundstücksmarktbericht abgeleitet und verwendet werden. Auch hier gilt die Feststellung, dass es in der Praxis eher selten der Fall sein wird, dass im landwirtschaftlichen Umfeld geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen werden. Bei der Verkehrswertermittlung des freistehenden Altenteilerwohnhauses kann sich diese Gelegenheit ergeben. Bei der Wertermittlung ganzer Hofstellen oder landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude wohl eher nicht.

Viele Sachverständige bedienen sich bei der Ableitung der Herstellungskosten im Sachwertverfahren der in der Sachwertrichtlinie enthaltenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Die üblichen Wirtschaftsgebäude waren dort abgebildet und konnten über Anpassungsfaktoren, zum Beispiel bei abweichender Größe oder einem vorhandenen Güllekeller, individuell verändert werden.

Die NHK 2010 sind bis zum Ende einer Übergangsregelung am 31.12.2024 noch Bestandteil der ImmoWertV 2021. Nach dem Ende der Übergangsregelung sollen die NHK 2010 dann durch neue und aktuelle Normalherstellungskosten ersetzt werden, die dann Bestandteil der Anwendungshinweise zur ImmoWertV werden sollen.

In den überarbeiteten Normalherstellungskosten sollen dann keine Herstellungskosten für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude mehr enthalten sein. Der Verlust ist verschmerzbar, da auch aktuell viele Kollegen bereits auf alternative Quellen zurückgreifen. So bilden zum Beispiel die online verfügbaren Kalkulatoren des KTBL e.V. (BauKost) oder die Veröffentlichungen des ALB Hessen e.V. eine brauchbare und gut nutzbare Alternative. Zu beachten ist jedoch, dass zum Beispiel in den Kalkulationsdaten des KTBL e.V. im Gegensatz zu den Normalherstellungskosten 2010 keine Umsatzsteuer enthalten ist, also die Nettokosten dort abgebildet sind.

Weiterhin veröffentlicht das KTBL aktuell noch die Baukosten mit dem Preisstand 2009. Die Indexierung auf den Bewertungsstichtag muss also angepasst werden.

3. Zusammenfassung ImmoWertV 2021

Für den landwirtschaftlichen Sachverständigen, der sich in seiner Praxis mit der Bewertung von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden im landwirtschaftlichen Umfeld befasst, haben sich mit der Novellierung der ImmoWertV kaum Veränderungen ergeben. In den Gutachten sollten die Begrifflichkeiten wie zum Beispiel der Alterswertminderungsfaktor angepasst werden.

Die Aufgabe der Richtlinien für die Bewertungsverfahren und die Integration der Bewertungsgrundlagen in die ImmoWertV selbst bzw. die Anwendungshinweise zur ImmoWertV hat nicht zu einer besseren Übersichtlichkeit der Grundlagen beigetragen. Auch so wichtige Begriffe, wie zum Beispiel der Liquidationswert, sind nur am Rande erwähnt. Diese Aufgabe wird dann die Kommentarliteratur übernehmen müssen.

4. Aktuelle Fragen der Immobilienbewertung im ländlichen Raum

Im Folgenden werden die besonderen Probleme des Ertrags- und Sachwertverfahrens bei der Bewertung landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude erörtert. Es handelt sich dabei nicht um eine abschließende Aufzählung, vielmehr ist es das Ziel für bestimmte Probleme und Fragestellungen zu sensibilisieren.

Bei dem Ertrags- und Sachwertverfahren handelt es sich um Rechenverfahren, die mit großen Unsicherheiten verbunden sind. Letztlich werden diese Verfahren nur angewendet, weil in der Regel nicht genügend bzw. keine geeigneten Vergleichskaufpreise zur Ableitung des Verkehrswertes zur Verfügung stehen.

a) Flächenintensive Betriebszweige

Bei der Ermittlung des Ertragswerts landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude wird der Rohertrag des Gebäudes im Gegensatz zur „gewöhnlichen“ Ertragswertermittlung nicht über einen Mietansatz (€/m²), sondern in der Regel über die Simulierung der Bewirtschaftung abgebildet. Dies geschieht häufig durch Berechnung des Deckungsbeitrags unter Berücksichtigung der Arbeiterledigungskosten.

Von den Erlösen werden bei den Direktkosten auch die Kosten für die Futtermittel abgezogen. Es stellt sich bei flächenintensiven Betriebszweigen (zum Beispiel der Bullenmast oder Milchviehhaltung) nun die Frage, mit welchen Kosten hier gerechnet werden muss. In den zur Verfügung stehenden Veröffentlichungen (zum Beispiel Richtwertdeckungsbeiträge der LWK Niedersachsen) wird regelmäßig von Kosten unter der Annahme der Erzeugung im eigenen Betrieb ausgegangen.

Werden diese Kosten nun auch im Rahmen der Bewertung des Wirtschaftsgebäudes, zum Beispiel der Milchviehanlage angesetzt, so muss man davon ausgehen, dass die Flächen des Betriebes bei der Bewertung auch zu berücksichtigen sind.

Bei zahlreichen Bewertungsanlässen ist aber nur der Gebäudestandort ohne die Flächen zu bewerten. Als Beispiele sind hier die Auseinandersetzung einer Gesellschaft, die den Bau eines Milchviehstalles vorgenommen hat, oder die Beleihungswertermittlung einer Bullenmastanlage zu nennen. In beiden Fällen wird in der Regel nur der Gebäudestandort zu bewerten sein.

Da die Eigentums- und Pachtflächen des Betriebs in diesen Fällen nicht zu bewerten sind, kann im Gegenzug in der Deckungsbeitragsrechnung nicht von einer Grobfuttergestellung aus dem eigenen Betrieb ausgegangen werden. Wird nun aber der Ertragswert auf der Grundlage eines vollständigen Zukaufs von Grobfutter ermittelt, ergeben sich durch die in der Regel damit verbundenen höheren Futterkosten deutlich niedrigere Gebäudewerte als bei der Unterstellung einer Eigenerzeugung der Futtermittel.

Um das Problem zu lösen, sollte dieser Sachverhalt im Gutachten deutlich und transparent angesprochen werden. Es sollte ein Hinweis im Gutachten enthalten sein, dass zwar nur der Gebäudestandort zu bewerten ist, bei der Ableitung der Kosten aber davon ausgegangen wird, dass über die

Restnutzungsdauer der Gebäude ausreichend Flächen für eine eigene Futtererzeugung zur Verfügung stehen. Der ermittelte Verkehrswert gilt dann nur unter dieser Annahme.

b) Liegenschaftszinssatz

Im Ertragswertverfahren spielt der Liegenschaftszinssatz eine zentrale Rolle, da durch ihn der vorerst reine Rechenwert (vorläufige Verfahrenswert) zum marktangepassten Verkehrswert wird. Die in den Grundstücksmarktberichten enthaltenen Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien oder Mehrfamilienwohnhäuser werden vom Gutachterausschuss aus den bekannten Kaufpreisen und den geschätzten Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens zurückgerechnet, statistisch ausgewertet und veröffentlicht.

Im landwirtschaftlichen Umfeld liegen auf Grund der geringen Anzahl an Kauffällen keine Auswertungen in offiziellen Grundstücksmarktberichten dazu vor. In den Fällen, in denen keine Liegenschaftszinssätze vorliegen, erlaubt die ImmoWertV die Heranziehung anderer geeigneter Quellen oder die Schätzung des Zinssatzes. In den Studien der HypZert GmbH wird in diesen Fällen hilfsweise die Anwendung eines Kapitalisierungszinssatzes aus der Unternehmensbewertung empfohlen. Das Konzept des IDW S1 bietet hier zum Beispiel eine sinnvolle und praktikable Lösung zur Ableitung und Begründung eines Kapitalisierungszinssatzes.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der Rückgriff auf die Unternehmensbewertung zwar hilfreich bei der Ableitung des Zinssatzes sein kann, aber wesentliche Unterschiede zwischen einer Unternehmensbewertung und der Immobilienbewertung existieren.

Im Rahmen der Unternehmensbewertung werden im Gegensatz zur Immobilienbewertung in der Regel Abschreibungen und Ertragsteuern berücksichtigt. Die Immobilienbewertung stellt in der Regel auf eine endliche Nutzungsdauer der Gebäude ab, während im Rahmen der Unternehmensbewertung oft von einer unendlichen Lebensdauer des Bewertungsobjektes ausgegangen wird. Diese wesentlichen Unterschiede zeigen, dass Unternehmens- und Immobilienbewertung nicht das Gleiche ist.

Letztlich muss klar sein, dass es sich bei den Verkehrswerten von Immobilien um Schätzwerte handelt. Die übliche Schwankungsbreite der Werte von +/- 30% ist damit zu begründen.

c) Berücksichtigung der Umsatzsteuer

Seit dem 1.1.2022 gelten bei der Umsatzsteuerpauschalierung neue und weitreichende Regeln. Ab einem Umsatz von mehr als 600.000 € kann keine Pauschalierung der Umsatzsteuer mehr erfolgen. Das bedeutet: Die Umsätze unterliegen der Regelbesteuerung. Wie wirkt sich diese Neuregelung nun auf die Immobilienbewertung aus?

Die Frage ist nicht neu, da auch schon vorher zwischen Unternehmern, die der Regelbesteuerung unterliegen, und Unternehmern, deren Umsätze pauschal besteuert werden, unterschieden wurde. Klar ist, dass es nur einen einzigen Verkehrswert geben kann. Das Ausweisen von zwei Verkehrswerten am Ende eines Gutachtens, also einmal mit und einmal ohne Umsatzsteuer darf nicht sein. Der Kauf von Immobilien unterliegt (bis auf wenige Ausnahmen im gewerblichen Grundstückshandel) nicht der Umsatzsteuer.

Es stellt sich aber sehr wohl die Frage, mit welchen Eingangsgrößen die Ertrags- und Sachwertverfahren gefüllt werden. Berücksichtigen wir bei den Herstellungskosten die Umsatzsteuer? Werden die Eingangsgrößen der Rohertragsermittlung im Ertragswertverfahren mit oder ohne Umsatzsteuer berücksichtigt?

Die Neuregelung der Umsatzsteuerpauschalierung hat hier eher eine Vereinfachung geschaffen. Denn nun ist klar: In Gebäuden in denen Umsätze von über 600.000 € erwirtschaftet werden können (zum Beispiel Mastschweinstall mit 2.000 Plätzen), sollten die Eingangsgrößen der Bewertung netto, also ohne Umsatzsteuer, herangezogen werden. Bei allen kleineren Gebäuden sollte der Einzelfall entscheiden, ob das zu bewertende Gebäude in der Regel im Rahmen eines Betriebs mit Regel- oder Pauschalbesteuerung geführt wird.

Ist die Entscheidung gefallen, müssen alle Eingangsfaktoren identisch behandelt werden. Werden Sachwert und Ertragswert zur Ableitung des Verkehrswerts berechnet, ist natürlich in beiden Verfahren entweder netto oder brutto zu rechnen. Dem Leser des Gutachtens sollte klar sein, wie sich der Sachverständige entschieden hat und wie er seine Entscheidung umgesetzt hat.

5. Fazit

Die vorstehenden Erläuterungen haben einen Überblick über die Änderungen der Immobilienwertermittlung im landwirtschaftlichen Umfeld durch die Novellierung der ImmoWertV 2021 gegeben. Der Anpassungsbedarf in Gutachten ist eher gering und in der Regel schnell umsetzbar. Es sollte vor allem auf die konsequente Anwendung der Begrifflichkeiten der ImmoWertV geachtet werden.

Die Ausführungen haben gezeigt, dass die Gebäudewertermittlung im ländlichen Raum nicht unproblematisch ist. Wichtig ist vor allem der offene und transparente Umgang mit den Problemen und Herausforderungen in den Gutachten. Um mit den Worten des geschätzten Kollegen Dr. Heinrich Karg zu sprechen: „Ein sorgfältig erarbeitetes Gutachten ist niemals falsch!“

Zum Autor:

Sebastian Krebs

M.Sc. Agrar/Dipl. Forst Ing. (FH)

öbv. Sachverständiger

Mitglied im [GutachterRing](#)

Krebs@GutachterRing.de
