

Auszug aus einer Stellungnahme zu einem vom FA festgesetzten Verkehrswert:

Weiter schreiben Sie, dass der Bodenrichtwert im Außenbereich 150 € beträgt. Für das zu bewertende Grundstück ist der Bodenrichtwert 5 €. Nach dem Bewertungsgesetz § 84 und § 179 ist der Bodenwert ist der Bodenwert Grundstückgröße x Bodenrichtwert.

Nach der ImmowertV § 16 wird der Bodenwert bewertet als wenn er unbebaut wäre. (2) Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

Der Bodenrichtwert ist lt. Bodenrichtwertkarte 5 €. Es handelt sich um einen Bodenrichtwert für Land und Forstwirtschaft § 35 Außenbereich. Bebaute Fläche im Außenbereich können nicht willkürlich als Bauland für eine Wohn- oder Gewerbebebauung bewertet werden.

Verschiedene Gutachterausschüsse haben solche Grundstücke untersucht. „Die Gutachterausschüsse von Köln und der linksrheinischen Gemeinden und Kreise gehen hingegen von einem Bodenwert aus, der nur 25 % des ansonsten vergleichbaren Baulands ausmacht.“ Kleiber Digital 5.1.4 Faktisches Bauland im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB).

Weiter steht im Kleiber Digital 5.4.3 Bodenwertermittlung Rr. 245

Im Schrifttum werden **Bodenpreise** angegeben, die sich zwischen dem 2- (bei hohen Preisen landwirtschaftlicher Grundstücke) bis 3-fachen Ackerlandwert und bis zu 60 % des Bodenwerts für vergleichbare Grundstücke in Ortslage liegen, wobei dann schon die Bodenpreise des nächsten Ortsrandes heranzuziehen sind.

Aufgrund der Ausführungen in der Fachliteratur und aufgrund der Untersuchungen verschiedener Gutachterausschüsse habe ich das Grundstück mit 20 % des nächstliegenden Gewerbegebiets bewertet. Diese Ausführung ist für einen qualifizierten Bewertungssachverständigen nachvollziehbar und begründet, insbesondere wegen der geringen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Siehe Aust/Jacobs Entschädigungsenteignung.

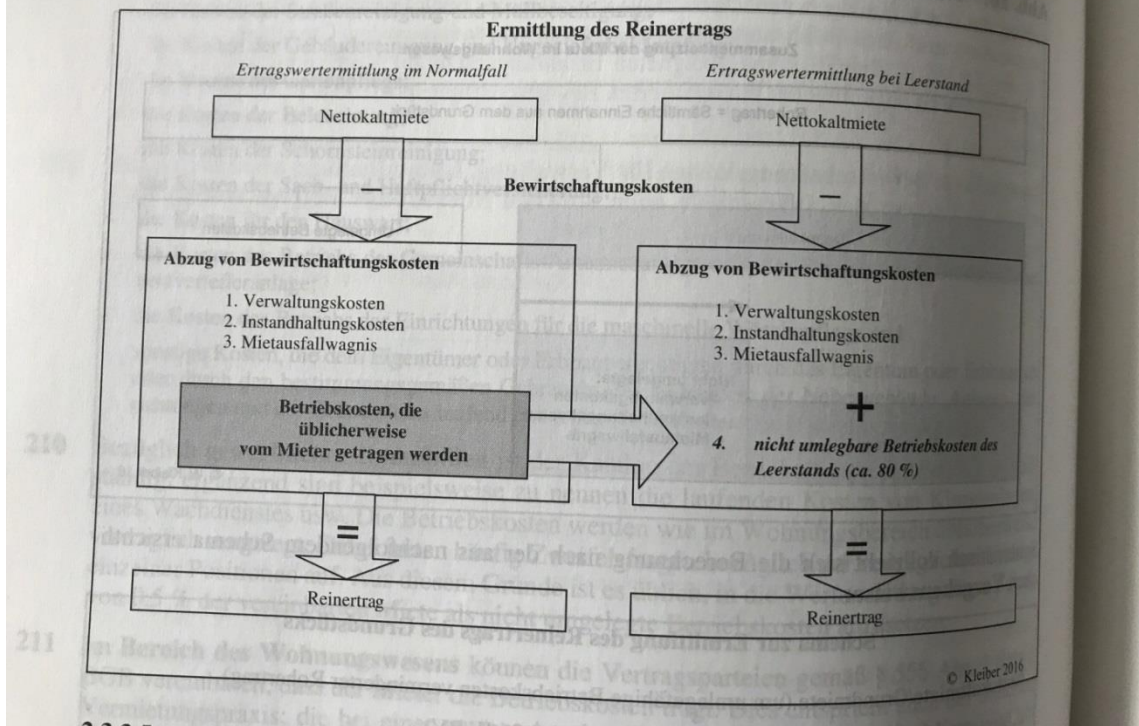
Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss XXXXXX Datum 12:35 Uhr Herr XXXXX/Frau XXXX kann auch der Bodenrichtwert des nächstgelegenen Gewerbegebiets angesetzt werden. Hiervon sind die Erschließungskosten ca. 25 € je m² in Abzug zu bringen, weil diese nicht vorhanden ist. Die privaten Erschließungskosten würden hinzuaddiert und es wird ein Abschlag für planungsrechtliche Hindernisse (kein Baurecht) gemacht. Des Weiteren wir für landwirtschaftliche Hofstellen ein Wert von 3 – 5 Fachen Ackerland angesetzt. (Aktueller Grundstückmarktbericht Seite 34) Dies ist auch ein Indiz für einen niedrigen Bodenwert im Außenbereich.

Für die vom FA angebotenen Werte Wohnbauflächen / Gewerbeflächen (liegen hier beides nicht vor) gibt es nirgends nachvollziehbare Begründungen

2. Bewirtschaftungskosten.

Sie schreiben, dass im Ertragswertverfahren nur nicht umlagefähige Kosten berücksichtigt werden können. Das ist falsch und zeigt, dass Sie keineswegs mit einem Bewertungssachverständigen gesprochen haben. Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken Seite 1804 ff.

Abb. 17: Ermittlung des Reinertrags



Das würde ja bedeuten, dass für vom Vermieter getragene Kosten noch Steuern gezahlt werden müssen.

3. Overrent

Es liegt hier kein Overrent vor. Die tatsächlichen Mieten wurden aus der Steuererklärung übernommen. Die Mieten sind höher, weil es Warmmieten wegen der Zimmervermietung sind. Vertragliche Vereinbarungen über eine langfristige Miete über übliche Miete (overrent) liegen nicht vor.

Lt. Kleiber Digital 3.1 Mehrertrag (Overrent) Randnummer 215

Liegt die vertraglich vereinbarte Miete oberhalb der nachhaltig erzielbaren Miete (*Overrent*),

4. Sie haben für den Gebäudewert 325.070 € angesetzt. Neue Lagerhallen können ab 350 € je m²BGF neu erstellt werden. Siehe Sachwertrichtlinie Seite 15 Lagergebäude Standardstufe 3. Bei einem solchen Wert wäre das Gebäude neuwertig, die Gebäude sind ab Baujahr 1964 und haben eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 9 Jahren.

5. Sie haben den Gebäudewert inkl. Anschaffungsnahe Herstellkosten mit 2 % Linear abgeschrieben. Laut der Sachwertrichtlinie Tabelle 9; Standardstufe 3 haben vergleichbare Gebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren und hier nach dem Baujahr ab 1964 durch Modernisierungen noch eine Restnutzungsdauer von 9 Jahren.

Laut „ § 7 EStg Abs. 4Beträgt die tatsächliche Nutzungsdauer eines Gebäudes in den Fällen.....1 Nummer 2 Buchstabe weniger als 50 Jahre.....so können anstelle der Absetzungen nach Satz 1 die

der tatsächlichen Nutzungsdauer entsprechenden Absetzungen für Abnutzung vorgenommen werden.“

Danach wäre die Abschreibung 11,11 % vom Gebäudewert + anschaffungsnahe Herstellkosten und nicht 2 % für ein Gebäude, das nur eine GND von 30 Jahren als Neubau hat.

Die Abschreibung muss nach der Restnutzungsdauer angesetzt werden.

Wie telefonisch am Datum besprochen sind wir gern bereit in einem persönlichen Gespräch die Bewertung noch einmal mit qualifizierten Sachverständigen (in dem Telefonat sprachen Sie von einem Bausachverständigen. Ein Gespräch mit einem Bewertungssachverständigen würde hier Sinn machen) zu besprechen.

Mit freundlichem Gruß