

Immobilienwertermittlung: Verfahren, Anlässe, steuerliche Bedeutung

STAND: JULI 2026

Eine Immobilienbewertung wird in vielen Situationen gebraucht: beim Kauf oder Verkauf, für die Finanzierung (Beleihungswert der Bank), bei Erbschaft und Schenkung, bei der Unternehmensnachfolge oder beim Ausscheiden von Gesellschaftern aus immobilienhaltenden Gesellschaften. Auch Versicherung und Zwangsversteigerung setzen eine Wertermittlung voraus.

Rechtlicher Rahmen ist die **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)**, seit dem 01.01.2022 in der Fassung der ImmoWertV 2021. Sie soll den Markt- bzw. Verkehrswert abbilden – also den Preis, der sich bei einer Transaktion unter objektiven Bedingungen ergäbe. Dafür stehen drei anerkannte Verfahren zur Verfügung:

- **Vergleichswertverfahren** – Ableitung aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte, typisch für Wohnungen und Einfamilienhäuser,
- **Ertragswertverfahren** – maßgeblich für vermietete Objekte und Renditeimmobilien, in drei Varianten,
- **Sachwertverfahren** – orientiert an den Herstellungskosten, etwa bei eigengenutzten Objekten ohne Vergleichsmarkt.

Welches Verfahren passt, hängt von Objektart und Datenlage ab. Daneben regelt die ImmoWertV auch die bundesweit einheitliche Ermittlung der Bodenrichtwerte; zunehmend fließen ESG-Kriterien in die Bewertung ein. Der Beleihungswert der Bank ist vom Verkehrswert zu unterscheiden – er liegt regelmäßig darunter.

Kaufpreisaufteilung: Für die Aufteilung eines Grundstückskaufpreises auf Grund und Boden sowie Gebäude stellt das Bundesfinanzministerium eine frei nutzbare Arbeitshilfe bereit – sie liefert eine typisierte Berechnung, von der im Einzelfall mit Gutachten abgewichen werden kann: [BMF-Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung](#).

HINWEIS

Steuerlich ist die Bewertung an vielen Stellen entscheidend: bei Erbschaft- und Schenkungsteuer ebenso wie bei der Aufteilung eines Kaufpreises auf Grund und Boden einerseits und Gebäude andererseits – sie bestimmt Ihre Abschreibung. Wir prüfen Bewertungen aus steuerlicher Sicht und begleiten Übertragungen vorausschauend.

Stand: Juli 2026. Dieser Beitrag ersetzt keine individuelle Beratung. Sprechen Sie uns an: +49 8122 228850 ·
renate.orthuber@stb-orthuber.de