

An das
Bundesministerium des Innern, für Bau
und Heimat

11014 Berlin

Düsseldorf, 21. August 2020

629

ausschließlich per E-Mail: ImmoWertV@bmi.bund.de

Institut der Wirtschaftsprüfer
in Deutschland e. V.

Wirtschaftsprüferhaus
Tersteegenstraße 14
40474 Düsseldorf
Postfach 32 05 80
40420 Düsseldorf

TELEFONZENTRALE:
+49 (0) 211 / 45 61 - 0

FAX GESCHÄFTSLEITUNG:
+49 (0) 211 / 4 54 10 97

INTERNET:
www.idw.de

E-MAIL:
info@idw.de

BANKVERBINDUNG:
Deutsche Bank AG Düsseldorf
IBAN: DE53 3007 0010 0748 0213 00
BIC: DEUTDE33XXX
UST-ID Nummer: DE119353203

Referentenentwurf einer Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) fördert und unterstützt die Fachgebiete der Wirtschaftsprüfer sowie die Weiterentwicklung des Berufsbildes und vertritt die Interessen des Berufsstands. Kernthemen der Tätigkeiten eines Wirtschaftsprüfers sind Prüfung und Rechnungslegung, betriebswirtschaftliche und steuerliche Beratung sowie Berufsrecht. Das IDW wurde 1932 gegründet und hat zum 31.12.2019 13.107 ordentliche Mitglieder, davon 12.006 Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüferinnen. Das entspricht ca. 81 % aller Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüferinnen in Deutschland.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, zu dem am 19.06.2020 veröffentlichten Referentenentwurf einer Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) im Rahmen der ersten Beteiligungsphase Stellung nehmen zu dürfen.

Wie bereits in unserem Schreiben vom 08.06.2020 dargelegt, ist das Recht der Immobilienbewertung für unseren Berufsstand von erheblicher Bedeutung, da Wirtschaftsprüfer Immobilien bewerten oder vorliegende Bewertungsgutachten als Grundlage für die Beurteilung von Immobilienbewertungen heranziehen (z.B. im Rahmen von Abschlussprüfungen).

GESCHÄFTSFÜHRENDER VORSTAND:
Prof. Dr. Klaus-Peter Naumann,
WP StB, Sprecher des Vorstands;
Dr. Daniela Kelm, RA LL.M.;
Melanie Sack, WP StB

Seite 2/3 zum Schreiben vom 21.08.2020 an das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Berlin

Wir begrüßen das Vorhaben, die Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (Bodenrichtwert-, Sachwert-, Vergleichswert-, Ertragswertrichtlinie und die nicht abgelösten Teile der Wertermittlungsrichtlinien 2006) in eine Verordnung zu integrieren, um auf diese Weise die Übersichtlichkeit des Immobilienwertermittlungsrechts zu steigern und eine bundeseinheitliche Anwendung sicherzustellen. Auch begrüßen wir grundsätzlich das Ansinnen, inhaltliche Änderungen an den bisherigen Vorgaben der Richtlinien und der Immobilienwertermittlungsverordnung in nur sehr begrenztem Umfang vorzunehmen.

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren ist aus unserer Sicht insbesondere Folgendes zu berücksichtigen:

Öffnungsklausel für andere anerkannte Wertermittlungsverfahren

Wir bedauern, dass in dem vorliegenden Referentenentwurf zumindest keine explizite Öffnungsklausel auch für andere, in der Immobilienbewertungspraxis anerkannte Bewertungsverfahren aufgenommen wurde. Dies gilt insbesondere für die Anwendung der international üblichen Discounted Cash Flow-Verfahren (DCF-Verfahren). Ein Überblick über die in der Immobilienbewertungspraxis gängigen Verfahren bietet der *IDW Standard: Grundsätze zur Bewertung von Immobilien (IDW S 10)*.

Wir regen daher an, § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmowertV wie folgt zu formulieren:
„Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren, andere im gewöhnlichen Geschäftsverkehr anerkannte Verfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.“

Sachwertverfahren

Wir unterstützen den Vorschlag, dass bei der Bestimmung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen künftig auch ein Regionalfaktor zur Anpassung der bundesdurchschnittlichen NHK 2010 an das regionale Preisniveau verwendet werden kann, damit regionale Preisunterschiede besser als bisher in die Wertermittlung einfließen können.

Wir regen an, dass bei Anwendung des Sachwertverfahrens auch die tatsächlichen Kostensteigerungen der vergangenen zehn Jahre zu berücksichtigen sind, um die Akzeptanz des Sachwertverfahrens zu verbessern.

Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken

Schließlich begrüßen wir, dass in den §§ 48-52 ImmowertV 2021 explizite Vorschriften zur Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken enthalten sind.

Seite 3/3 zum Schreiben vom 21.08.2020 an das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Berlin

Nach unserem Verständnis bestimmt sich der Wert des Erbbaurechts bei Anwendung der finanzmathematischen Methode auf Grundlage des Gebäudewerts (§ 50 Abs. 1 ImmowertV 2021). Dieser wiederum resultiert gemäß § 50 Abs. 4 ImmowertV 2021 im Wesentlichen aus dem Wert eines nach dem Grundstückszustand vergleichbaren Grundstücks ohne Erbbaurecht (fiktives Volleigentum) abzüglich des Bodenwerts des fiktiven Volleigentums.

Wir weisen darauf hin, dass es vor allem in Regionen mit sehr hohen Bodenrichtwerten sein kann, dass der nach Abzug des Bodenwerts verbleibende Gebäudewert sehr niedrig ausfällt oder überhaupt kein Gebäudewert mehr verbleibt. Insbesondere in den Fällen, in denen das Erbbaurecht ausläuft, kann es sein, dass der Grundstückseigentümer somit keine oder nur noch eine sehr geringe Entschädigung für den Verlust des Eigentums an den baulichen Anlagen erhält. Der Schutzzweck des § 27 Abs. 2 ErbbauRG würde nicht erreicht werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Kelm