



Die neue ImmoWertV 2021 – Fluch oder Segen?

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

zum 1.1.2022 tritt die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft. Ziel des Gesetzgebers war, das Wertermittlungsrecht insgesamt neu zu regeln, eine bundesweite Grundstücksmarkttransparenz herzustellen und einheitliche Modellansätze zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu schaffen, die für freie Grundstückssachverständige und für die steuerliche Bewertung herangezogen werden sollen. Bislang galten neben der ImmoWertV 2010 die Bodenwert-, Sachwert-, Vergleichswert- und Ertragswertrichtlinie und Teile der Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006), die jetzt in einem Regelwerk zusammengefasst sind.

Eine vereinfachende, völlige Neuordnung des gesetzlichen Regelwerks zur Grundstückswertermittlung sollte es sein, doch von Entbürokratisierung keine Spur. Trotz vieler Einwände und Anregungen u.a. von Immobilienfachverbänden hat der Gesetzgeber an seinen Vorstellungen festgehalten. Herausgekommen ist ein Regelwerk, das versucht, den Grundstücksmarkt ausschließlich anhand von Tabellen und Zahlen abzubilden. Eine schier unlösbare Aufgabe, wie ich meine. Die Mechanismen des Immobilienmarktes sind stärker und lassen sich nicht in etwas hineinzwängen, das den Anspruch auf Marktnähe erhebt. Vielmehr ist ein überdimensioniertes Handwerkszeug entstanden, das den Gutachterausschüssen eine Menge Arbeit abverlangt, um insbesondere den Wünschen und Anforderungen der Finanzverwaltung gerecht zu werden.

Hier ist zunächst die unterschiedliche Zielsetzung der Wertermittlung zu beachten. Die ImmoWertV stellt die Grundlage für die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB im Rahmen zivilrechtlicher Verfahren und Auseinandersetzungen dar, während die steuerliche Bedarfswertermittlung der Grundbesitzwerte nach Bewertungsgesetz erfolgt.

Durch die nun vom Gesetzgeber geforderten Grundstücksmarktdaten, welche von den Gutachterausschüssen zu ermitteln sind, kann die Finanzverwaltung indirekt Einfluss auf die steuerliche Bedarfswertung nehmen.

Nicht zuletzt bietet die Öffnungsklausel nach § 198 BewG die Möglichkeit, mittels eines Sachverständigengutachtens einen niedrigeren steuerlichen Grundbesitzwert nachzuweisen.

Nach Einschätzung vieler Sachverständiger war es ein Fehler, die in den Normalherstellungskosten 1995 (NHK 95) noch enthaltenen Regionalfaktoren in der folgenden NHK 2000 zu streichen. Damit sollten die Gutachterausschüsse ein bewährtes System verlassen und andere geeignete Daten für die Wertermittlung

auswerten. Durch die Regionalfaktoren war es aber möglich, in der Wertermittlung Preisunterschiede auf Landes- und Gemeindeebene zu berücksichtigen. Diese Fehler der Vergangenheit sollten mit der neuen ImmoWertV korrigiert werden.

Niemand konnte ahnen, dass nach der Finanzkrise im Jahr 2008 die Immobilienpreise zu ungeahnten Höhenflügen ansetzen würden. Den daraufhin überhitzten Grundstücksmarkt in das enge Korsett der ImmoWertV zu packen, gestaltete sich als unmöglich. Die bundesweit einheitlichen Tabellenwerte, die sog. Normalherstellungskosten, mussten an das örtliche Marktgeschehen angepasst werden. Der sog. Sachwert- oder Markt Anpassungsfaktor sollte es richten. Die Gutachterausschüsse hatten die Aufgabe, diese aus dem lokalen Markt abzuleiten. In hochpreisigen Städten und Regionen wurden Anpassungsfaktoren von weit über dem zwei- bis vierfachen ausgewertet. Der Markt lässt sich eben nicht aus Tabellen ablesen und geht seine eigenen Wege.

Nun wird mit der neuen ImmoWertV 2021 wieder ein Regionalfaktor eingeführt. Ein vermeintlich notwendiges Korrektiv, das es richten soll. Erneut eine große Aufgabe für die Gutachterausschüsse. Es bleibt abzuwarten, welche grundstücksmarktrelevanten Daten die Gutachterausschüsse in den kommenden Jahren auswerten können, und ob dadurch eine bundesweite Grundstücksmarkttransparenz erreicht werden kann.

Auch die freien Immobiliensachverständigen sind angehalten, die neue ImmoWertV konsequent anzuwenden. Ansonsten würden sie Gefahr laufen, die Modellkonformität zu verlassen und ein mögliches Haftungsrisiko einzugehen.

Man darf gespannt sein, wie sich bei anhaltender Niedrigzinspolitik und immer weiter steigenden Immobilienpreisen der Grundstücksmarkt entwickeln wird. Diese Marktmechanismen sind jedoch mit einer ImmoWertV und standardisierten Bewertungsverfahren nicht in Einklang zu bringen.

Den Gutachterausschüssen und uns Sachverständigen werden die Arbeit und die Diskussionen mit der Finanzverwaltung nicht ausgehen. Die Fachwelt kann gespannt sein auf eine Neuauflage der ImmoWertV, spätestens 2030.

Ihr

Achim Hönig, ö.b.u.v. Immobiliensachverständiger, Konstanz