

Studiengang

Grundstücksbewertung

Absolvent: Stephanie Mang

Thema: Verkehrswert nach ImmoWertV versus Grundsteuerwert nach BewG –
Vergleich der beiden Bewertungsmethoden anhand mehrerer Fallbeispiele
eines Einfamilienhauses in Rheinland-Pfalz

Datum: 15.12.2023

Abstract

In Folge der Grundsteuerreform musste der gesamte Grundbesitz in Deutschland zum Stichtag 01.01.2022 neu bewertet werden. Dies führte zu umfassenden Änderungen der Grundlagen in der Grundsteuererhebung. Der veraltete Einheitswert, welcher als Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Grundsteuer diente, wurde durch den Grundsteuerwert abgelöst. Im Rahmen der vorliegenden Masterarbeit wird der Verkehrswert nach ImmoWertV mit dem Grundsteuerwert nach BewG verglichen.

Zunächst wird auf die Gründe, Ziele und Auswirkungen der Grundsteuerreform näher eingegangen. Des Weiteren werden die ImmoWertV 2021 und der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 kurz vorgestellt. Auch die unterschiedlichen Verfahren der beiden Bewertungsmethoden werden näher erläutert. Anhand mehrerer Fallbeispiele an einem fiktiv gewählten Einfamilienhaus werden mit Hilfe verschiedener Parameter wie z.B. Baujahr und Modernisierungsgrad die Auswirkungen auf die jeweiligen Werte betrachtet. Der Schwerpunkt dieser Masterarbeit wird auf den Ermittlungen der Verkehrswerte und der Grundsteuerwerte der jeweiligen Fallbeispiele sowie der Erläuterung möglicher Abweichungen liegen. Abschließend werden die Ergebnisse gegenübergestellt und die daraus erlangten Erkenntnisse zusammengefasst.