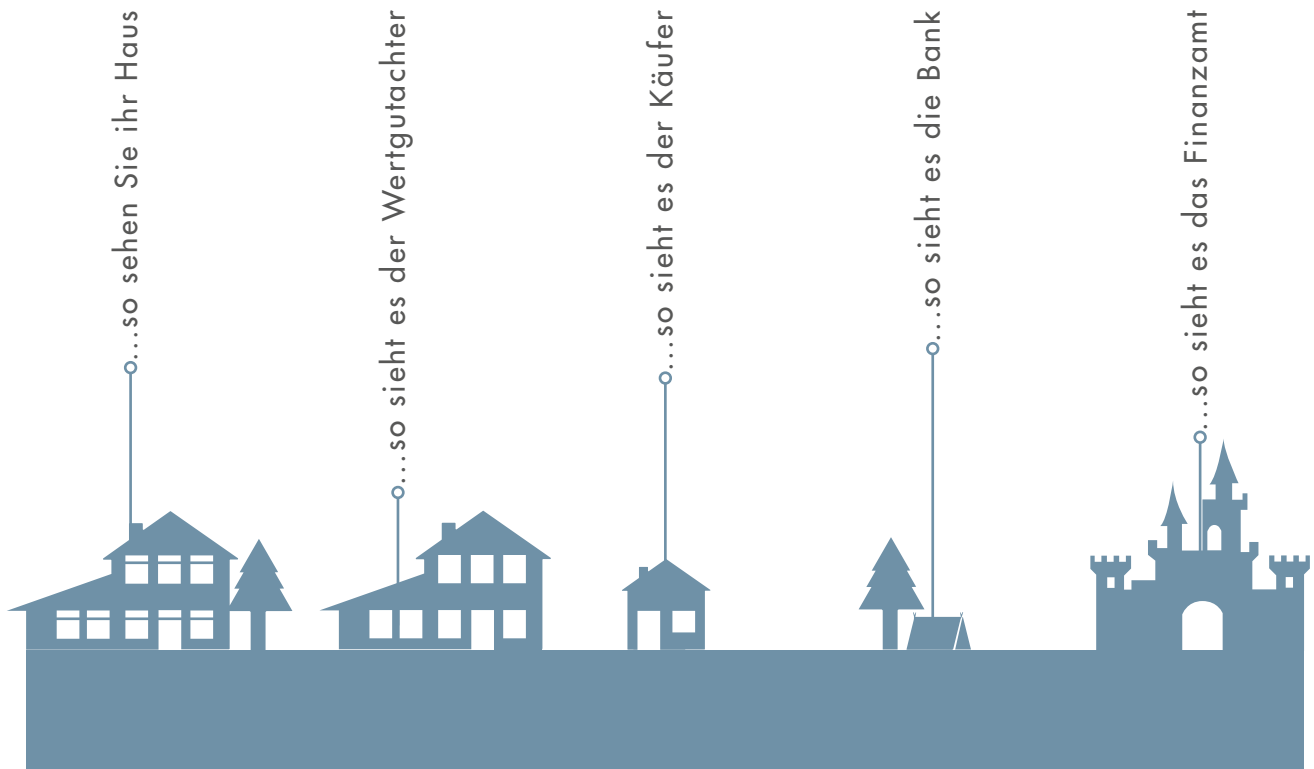




VERKEHRSWERTGUTACHTEN

... der stoff aus dem realitäten sind!





Chancen multiplizieren sich,...

...wenn man sie ergreift . Sunzi (um 500 v. Chr.)

Wer eine Immobilie verkaufen oder vermieten möchte, sollte wissen, was das jeweilige Objekt am Markt tatsächlich wert ist. Ein Verkehrswertgutachten gibt Ihnen genau darüber Gewissheit. Doch es bietet auch noch mehr Vorteile: Das Gutachten ermöglicht gegebenenfalls eine Steueroptimierung bei Übertragung oder Erbschaft. Darüber hinaus ist es empfehlenswert im Falle einer Vermögens- und Immobilienaufteilung im Erbschafts- und Schenkungsfall sowie zur

Vermögenswertfeststellung und Besicherung von Finanzierungen.

Für ein professionelles Gutachten benötigen die BewerterInnen umfassende Kenntnisse über die Rahmenbedingungen der Berechnung. Dazu zählen Marktkenntnisse und entscheidende Kriterien wie die Lage des Grundstückes und die Beschaffenheit Ihrer Immobilie. Darüber hinaus ist entscheidend, welche Methoden zur Berechnung des Verkehrswertes anzuwenden sind.

Vergleichswertverfahren

Dieses Verfahren nutzt die Möglichkeit des Vergleiches: Die Kaufpreise ähnlich zu bewertender Grundstücke werden herangezogen und dadurch der Marktwert des Objekts vermittelt. Besonders geeignet ist diese Form der Berechnung, wenn unbebaute Grundstücke oder Eigentumswohnungen bewertet werden sollen. Voraussetzung ist jedoch, dass genügend Vergleichsobjekte vorhanden sind.

Ertragswertverfahren

Wenn das Investment in eine Immobilie der Ertragszerzielung dient oder die betreffende Immobilie am Markt vermietet wird, ist das Ertragswertverfahren die Methode der Wahl. Hierbei wird der Wert des Gebäudes getrennt vom Bodenwert ermittelt. Ideal ist dieses Verfahren bei Wohnobjekten ab drei Wohneinheiten, Gewerbeobjekten und Betreiberimmobilien wie Hotels, Krankenhäusern oder Freizeitimmobilien.

Sachwertverfahren

Der Wert der baulichen Anlage nach den Normalherstellungskosten wird anhand eines Sachwertverfahrens ermittelt. Dazu zählen Gebäude, Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen sowie der Wert der sonstigen Anlagen. Auch hier geschieht die Ermittlung getrennt vom Bodenwert. Die Methode kommt vor allem bei eigengenutzten Immobilien zum Einsatz – etwa bei Einfamilienhäusern. Damit ein regionalmarkt-konformes Ergebnis erzielt werden kann, wird der Sachwert zusätzlich marktbereinigt.

Residualwertverfahren

Dieses Verfahren kommt in der Regel für BauträgerInnen zum Einsatz, wenn es um die Frage geht, mit welchem Grundstückspreis ein Projekt wirtschaftlich realisierbar ist. Deshalb werden in die Berechnung unter anderem auch Bau- und Finanzierungskosten mit einbezogen. Für das Gutachten ist eventuell eine Berechnung mehrerer oben genannter Methoden erforderlich.





ansprechpartnerInnen:

Arch. DI^m Regina M. Lettner

Staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin

Allgemein beeidete und gerichtl. zertifizierte Sachverständige

Barbara Reithofer-Jaklin

Konzessionierte Immobilientreuhänderin

rechtliche grundlagen:

Liegenschaftsbewertungsgesetz

ÖNORM B1802 – Liegenschaftsbewertung





VERKEHRSWERTGUTACHTEN

... der stoff aus dem realitäten sind!

