

# Vergleichsfaktoren 2021 für den Teilmarkt des Wohnungseigentums zur Verwendung für steuerliche Zwecke

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 49 vom 5. November 2021 Seite 4470 ff.

## A - Vorbemerkungen

### 1 - Verwendungszweck

Aufgrund des § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB)<sup>1</sup> in Verbindung mit § 19 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO BauGB)<sup>2</sup> werden nachstehend Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums nach § 13 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)<sup>3</sup> veröffentlicht.

Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren dienen u.a. der steuerlichen Bedarfsbewertung nach dem 2. Teil des 6. Abschnitts des Bewertungsgesetzes<sup>4</sup> sowie der Aufteilung eines Kaufpreises auf Grund und Boden und Gebäude.

Die Vergleichsfaktoren sind den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.

Die Vergleichsfaktoren enthalten sowohl den anteiligen Wert für den Grund und Boden wie für die Gebäude.

Die Vergleichsfaktoren ersetzen nicht eine gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB.

### 2 - Verwendete Daten

Anhand der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind 8.511 zur Analyse geeignete Kauffälle in der Rechtsform des Wohnungseigentums mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 selektiert und mit Hilfe der statistischen Baumanalyse Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV für Wohnungseigentum ermittelt worden. Die Baumanalyse differenziert die Gesamtheit aller Verkäufe derart, dass sich daraus die vorgelegte Baumstruktur ergibt.

### 3 - Gebietsweise Anwendbarkeit

Die Berechnung des statistischen Modells erfolgte für das Stadtgebiet von Berlin. Im Rahmen der Verwaltungsreform entstanden 2001 aus den ehemaligen 23 Bezirken durch Zusammenlegungen zwölf neue Bezirke. Diese Analyse stellt wegen der hohen statistischen Signifikanz der Mittelwertdifferenzen der Kaufpreise bzgl. der Altbezirke auf die 23 Bezirke vor der Verwaltungsreform ab.

(Internetadresse: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156764.php>)

<sup>1</sup> BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

<sup>2</sup> DVO-BauGB vom 5. Juni 2018 (GVBl. S. 407)

<sup>3</sup> ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist.

<sup>4</sup> BewG in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2931) geändert worden ist.

Es ergaben sich durch die Analyse ein Startbaum und sechs (nachfolgend mit I bis IV-2 bezeichnete) separate „Bäume“.

**Baum I ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:**

Hellersdorf  
Spandau  
Marzahn  
Reinickendorf  
Hohenschönhausen  
Tempelhof

**Baum II-1 ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:**

Neukölln  
Köpenick  
Steglitz  
Treptow  
Lichtenberg

**Baum II-2 ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:**

Weißensee  
Pankow  
Wedding  
Schöneberg  
Charlottenburg  
Zehlendorf

**Baum III ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:**

Friedrichshain  
Tiergarten  
Wilmerdorf

**Baum IV-1 ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:**

Kreuzberg

Prenzlauer Berg

**Baum IV-2 ist auf den folgenden „Altbezirk“ anzuwenden:**

Mitte

#### **4 - Zeitliche Anwendbarkeit**

Die zeitliche Anwendung der Vergleichsfaktoren für steuerliche Zwecke richtet sich nach Vorgaben der Finanzverwaltung.

#### **5 - Teilmarkt**

Die Marktuntersuchung erstreckte sich ausschließlich auf Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohneinheiten). Kauffälle von Wohnungseigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Teileigentum sind in dieser Analyse nicht enthalten. Für diese Objekte kann das Modell keine Aussage treffen. Kauffälle von Wohnungseigentum bei bestehenden Erbbaurechten, Nießbrauch u.ä. sind ebenfalls nicht enthalten.

Die Durchschnittspreise in den Endknoten der Baumanalyse enthalten keine Preisanteile für Garagen, Sammelgaragen oder Wageneinstellplätze im Sondereigentum oder im Sondernutzungsrecht.

### **B - Grundsätze der Kaufvertragsauswertung**

#### **1 - Baujahr**

Es wurden nur tatsächliche Baujahre der Gebäude angesetzt. Es erfolgte keine Korrektur des Baujahres aufgrund von Modernisierungen oder Dachgeschossumbau oder –ausbau.

#### **2 - Ausstattung und baulicher Unterhaltungszustand**

Eine Besichtigung der Objekte erfolgte nicht. Die konkrete Ausstattung und der bauliche Unterhaltungszustand der Objekte (z.B. Modernisierung und energetische Eigenschaften) zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses sind nicht bekannt.

#### **3 - Bodenwert**

Für den Bodenwert wurde der letzte vor dem jeweiligen Kaufvertragsdatum veröffentlichte Bodenrichtwert (BRW) ohne Anpassung an Maß und Art der baulichen Nutzung oder Mikrolage angesetzt. Für die Anwendung der Bäume ist der Bodenrichtwert 01.01.2020 anzusetzen.

(Internetadresse: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/bodenrichtwerte/> )

#### **4 - Stadträumliche Wohnlage**

Die Lage im Stadtgebiet ist eine der Einflussgrößen, insbesondere für den Wert von Bauland, Eigenheimen und Wohnungseigentum.

Als ein Merkmal der unterschiedlichen Qualität des Wohnens in der Stadt fließt bei der Analyse des Kaufpreismaterials in der Regel das Merkmal "**Wohnlage**" ein. Sie spiegelt die Lagequalität des Wohnumfeldes wider.

Die Wohnlagen werden wie folgt differenziert:

(Internetadresse: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php> )

1. Einfache Wohnlage
2. Mittlere Wohnlage
3. Gute Wohnlage
4. Sehr gute Wohnlage

#### **5 - Wohnfläche**

Die Wohnfläche wurde in der Regel der Teilungserklärung entnommen.

#### **6 - Wohnungsart**

1. Etagenwohnung
2. Dachgeschosswohnung, Penthouse, Loft, Maisonette, Terrassenwohnung

#### **7 - Geschosslage nach Teilungserklärung bzw. nach den Plänen zur Erteilung der Abgeschlossenheit**

1. Erdgeschoss, Souterrain, Tiefparterre
2. Hochparterre, Obergeschoss

#### **8 - Verfügbarkeit**

1. vermietet, Mieterkauf
2. bezugsfrei

#### **9 - Aufzug**

1. vorhanden
2. nicht vorhanden

#### **10 - Balkon**

1. vorhanden
2. nicht vorhanden

## C – Vergleichsfaktoren

siehe Startbaum und Bezirksbäume I bis IV-2 (Abbildungen 1 bis 7)

Wie sind die Vergleichsfaktoren anzuwenden?

Folgendes **Beispiel** soll den prinzipiell einfachen Rechengang veranschaulichen.

Das zu bewertende Beispielobjekt wird wie folgt beschrieben:

### C1 Objektdaten

- *Eigentumswohnung im Altbezirk Zehlendorf*
- *Baujahr 1920*
- *Obergeschoss*
- *Bezugsfrei*
- *Wohnfläche: 80 m<sup>2</sup>*
- *Stadträumliche Wohnlage: sehr gut*

### C2 Baumanalyse

1. Bezirksbaum II-2 „Altbezirke Weißensee, Pankow, Wedding, Schöneberg, Charlottenburg, Zehlendorf“
2. Baujahr „vor 1900, 1900-2016“
3. Wohnfläche „kleiner 40, 40-129“
4. Städtebauliche Wohnlage „gut, sehr gut“
5. Baujahr „1919-1972, 1973-1990 Ostteil, 1991-2016“
6. Altbezirk „Schöneberg, Zehlendorf, Weißensee“
7. **Vergleichsfaktor: Endknoten 16 „bezugsfrei“ = 4.836,- EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

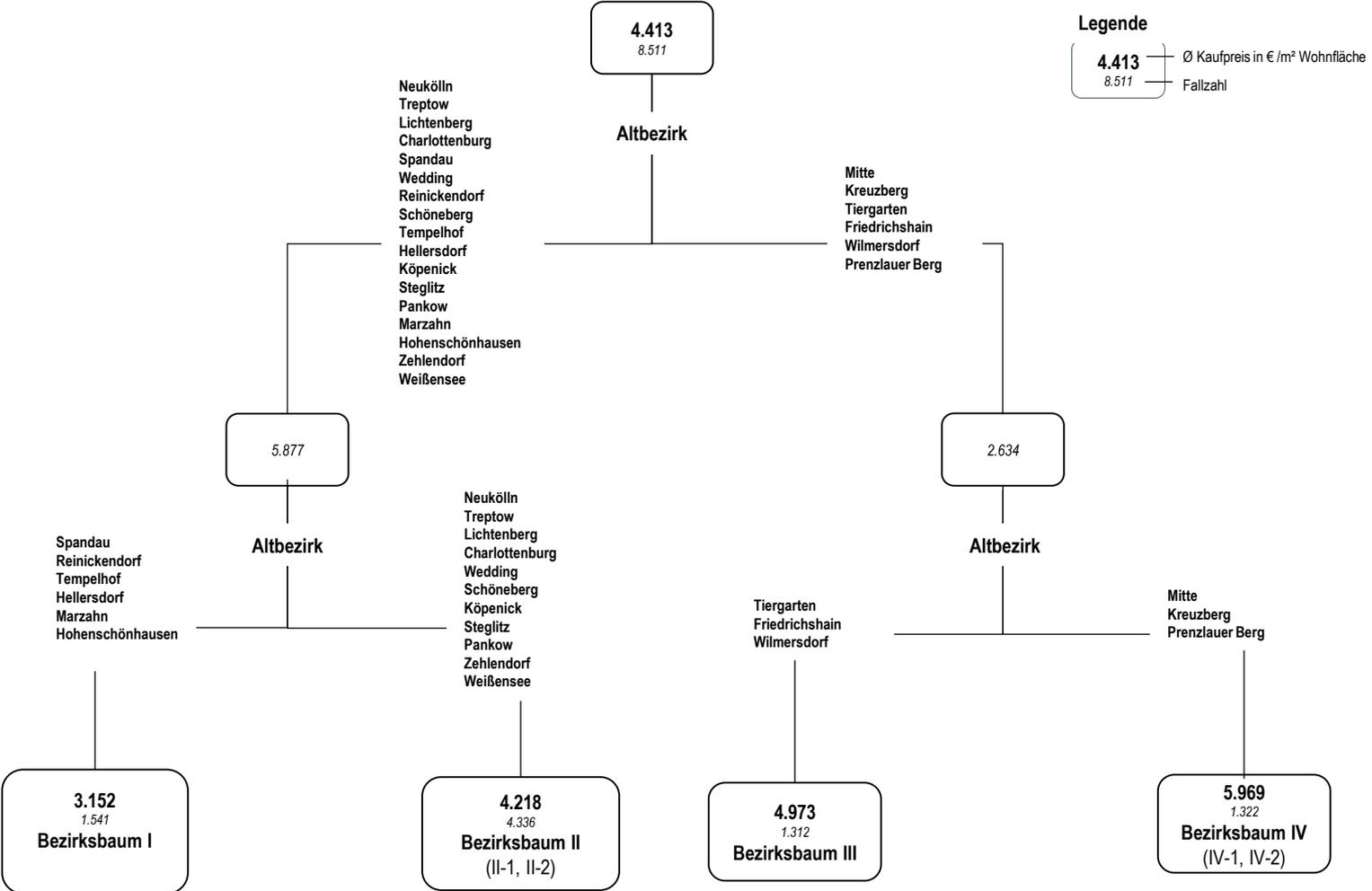
Ausgehend vom durchschnittlichen Objektwert mit einem Vergleichsfaktor von 4.836,- EUR/m<sup>2</sup> errechnet sich der Grundbesitzwert für das zu bewertende Wohnungseigentum ohne Garage oder Stellplatz wie folgt:

$$4.836,- \text{ EUR/m}^2 \text{ Wohnfläche} * 80 \text{ m}^2 = 386.880,- \text{ EUR}$$

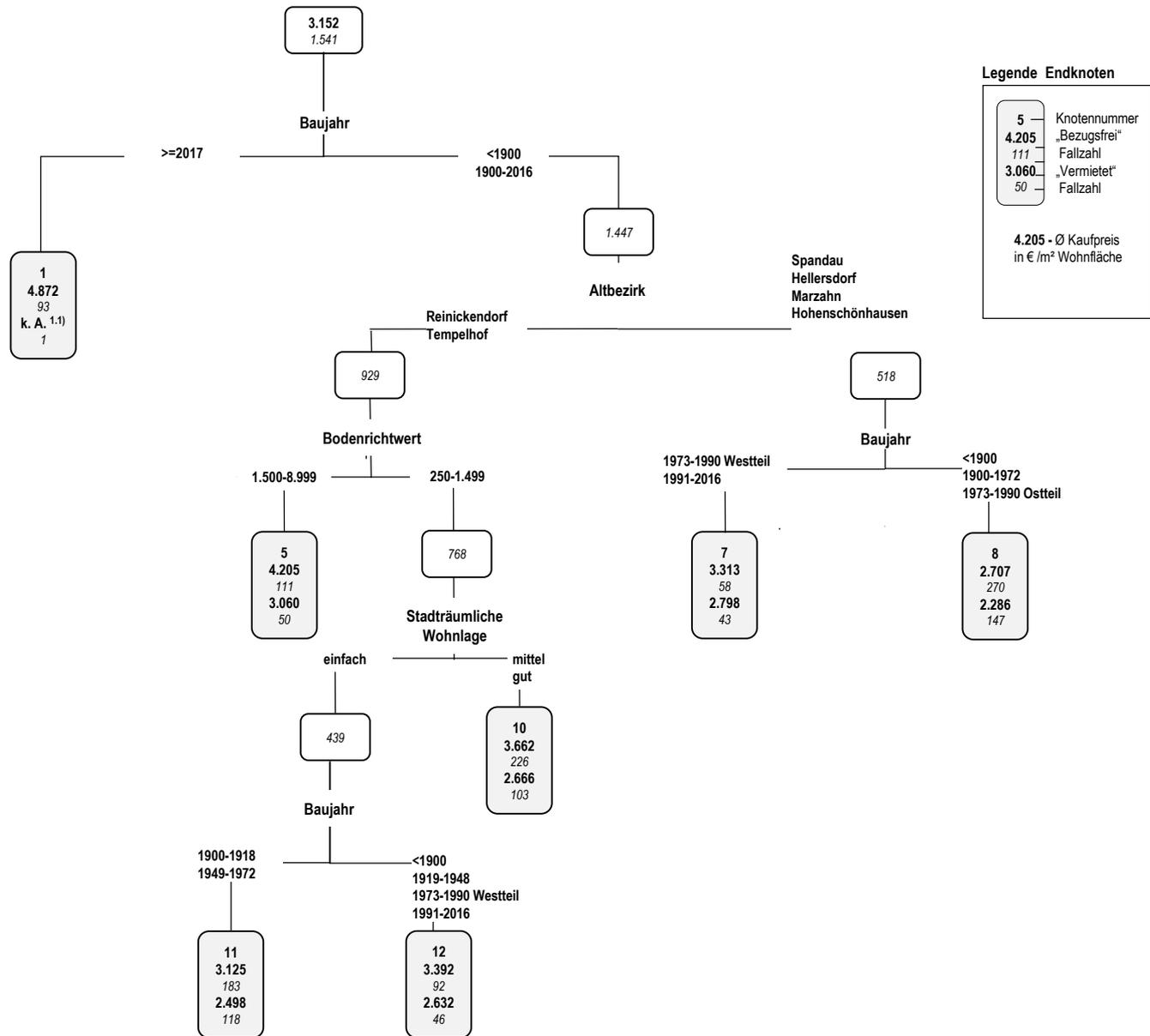
Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an: [gaa@sensw.berlin.de](mailto:gaa@sensw.berlin.de) oder an Frau Prokott (Tel. (030) 90139-5234).

© 2021, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Startbaum / Altbezirke



**Bezirksbaum I**  
 Hellersdorf  
 Spandau  
 Marzahn  
 Reinickendorf  
 Hohenschönhausen  
 Tempelhof

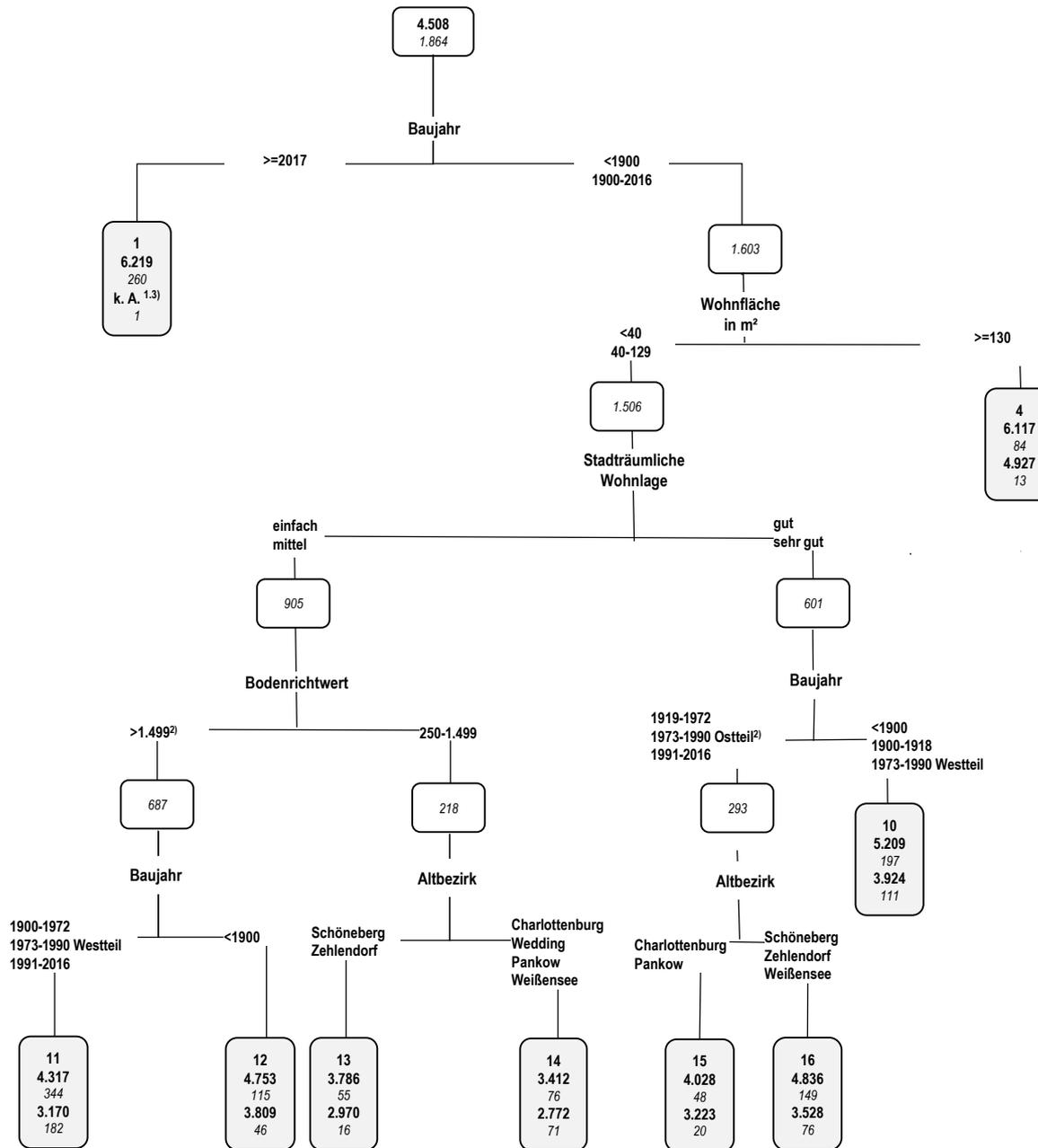


**1.1)**

Für den Endknoten 1 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 21% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum I ermittelt.



**Bezirksbaum II-2**  
 Weißensee  
 Pankow  
 Wedding  
 Schöneberg  
 Charlottenburg  
 Zehlendorf



**Legende Endknoten**

4	Knotennummer
6.117	„Bezugsfrei“
84	Fallzahl
4.927	„Vermietet“
13	Fallzahl

6.117 - Ø Kaufpreis  
in €/m² Wohnfläche

1.3) Für den Endknoten 1 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 22% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum II-2 ermittelt.

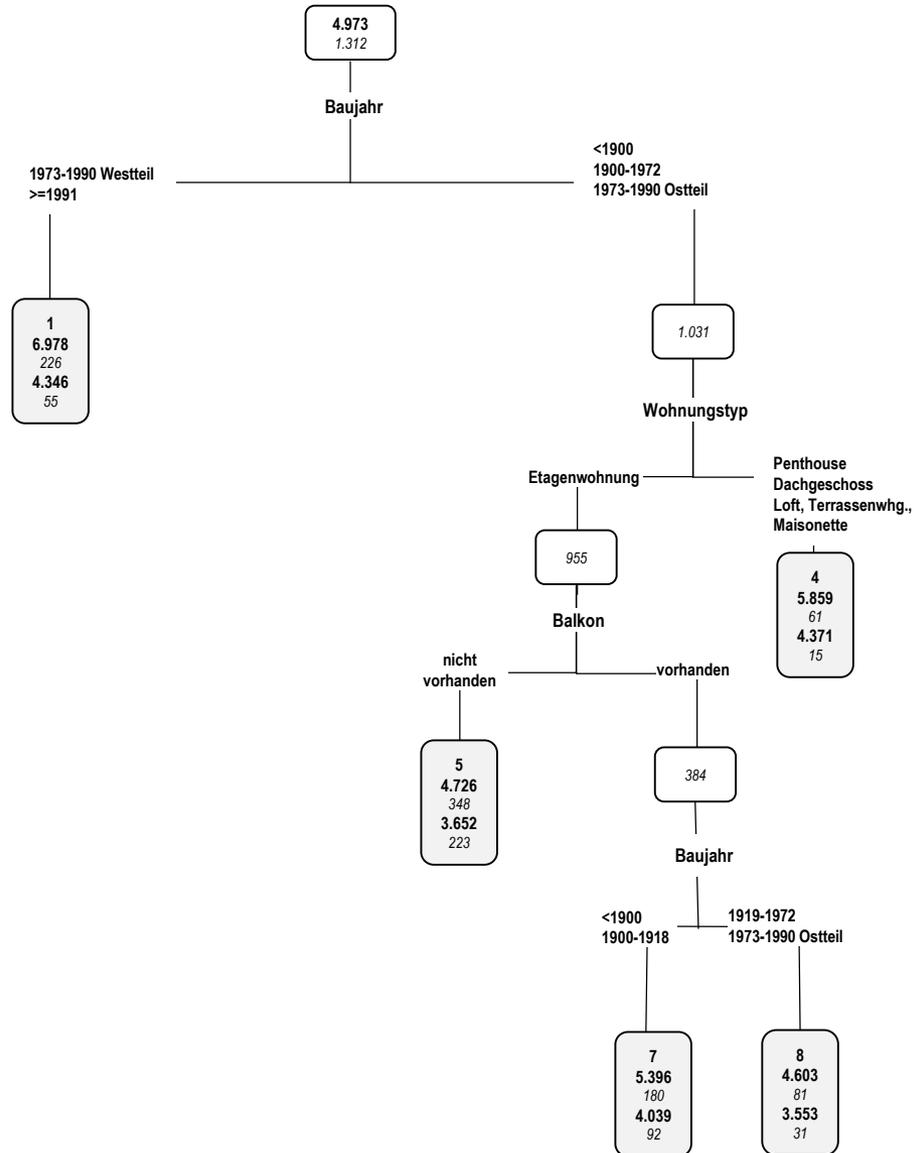
2) Empfehlung des Gutachterausschusses ausschließlich für die steuerliche Bewertung.

**Bezirksbaum III**  
**Friedrichshain**  
**Tiergarten**  
**Wilmerdorf**

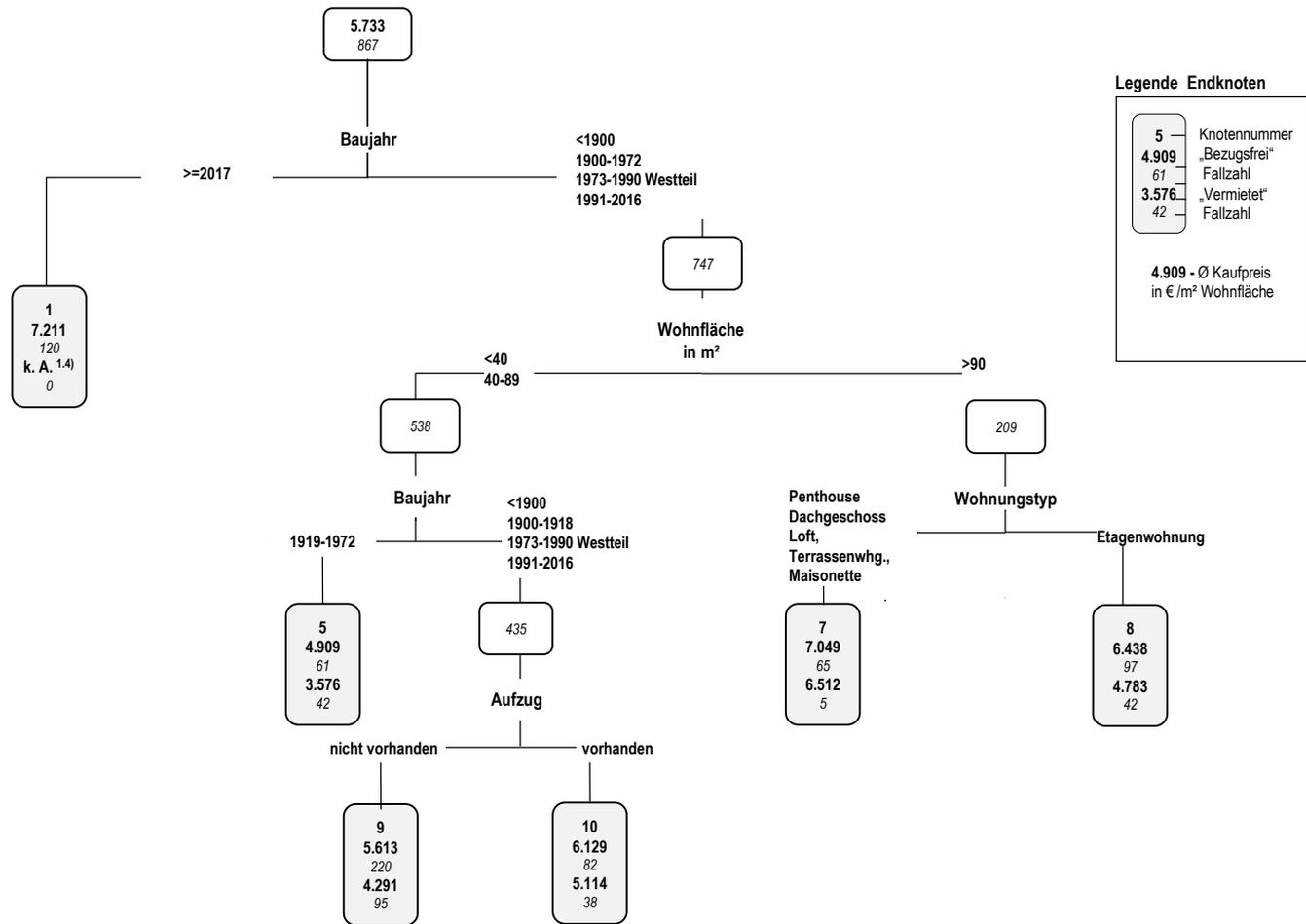
**Legende Endknoten**

1	Knotennummer
6.978	„Bezugsfrei“
226	Fallzahl
4.346	„Vermietet“
55	Fallzahl

6.978 - Ø Kaufpreis  
in € /m² Wohnfläche



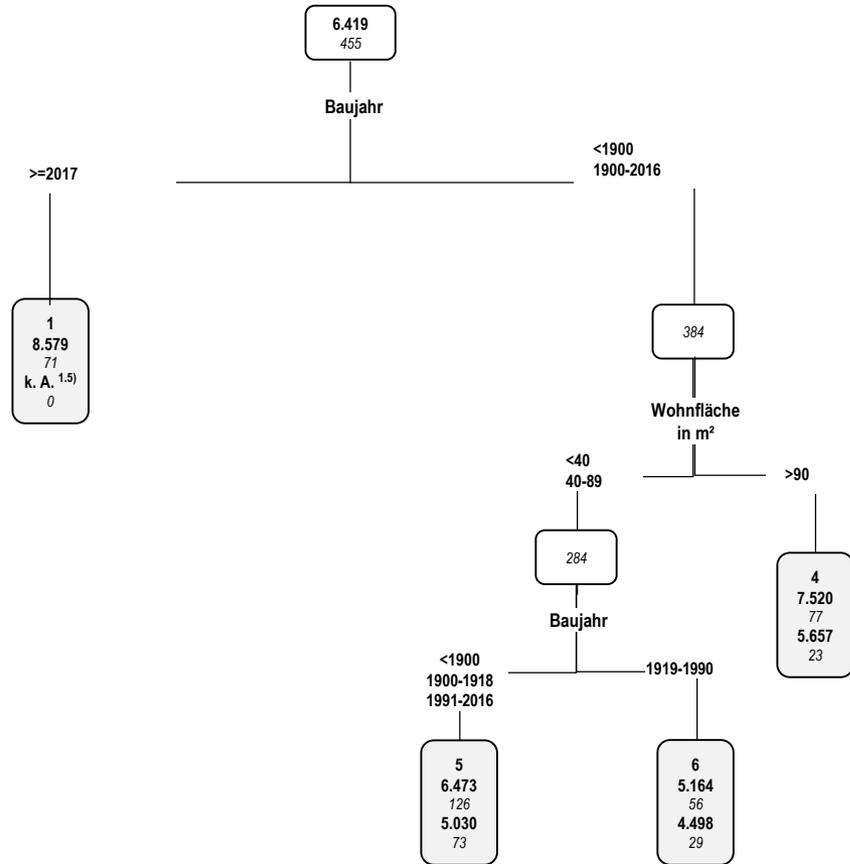
**Bezirksbaum IV-1  
Kreuzberg  
Prenzlauer Berg**



**1.4)**

Für den Endknoten 1 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 20% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum IV-1 ermittelt.

**Bezirksbaum IV-2**  
Mitte



**Legende Endknoten**

4	Knotennummer
7.520	„Bezugsfrei“
77	Fallzahl
5.657	„Vermietet“
23	Fallzahl

7.520 - Ø Kaufpreis  
in € /m² Wohnfläche

1.5)

Für den Endknoten 1 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 20% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum IV-2 ermittelt.