

Vergleichsfaktoren 2021 für den Teilmarkt von Sondernutzungsrechten bzw. Sondereigentum an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen zur Verwendung für steuerliche Zwecke

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 49 vom 5. November 2021 Seite 4481 ff.

A - Vorbemerkungen

1 - Verwendungszweck

Aufgrund des § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB)¹ in Verbindung mit § 19 der Verordnung zur Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch (DVO-BauGB)² werden nachstehend Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt von Sondernutzungsrechten und von Sondereigentum an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen nach § 13 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)³ veröffentlicht.

Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren dienen u.a. der steuerlichen Bedarfsbewertung nach dem 2. Teil des 6. Abschnitts des Bewertungsgesetzes⁴ 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 insgesamt 11.429 zur Analyse geeignete Kauffälle, davon 10.518 Kauffälle im Sondereigentum an Garagen und Sammelgaragen und 911 Kauffälle von Sondernutzungsrechten an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen in der Rechtsform des Wohnungseigentums, mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2020 selektiert worden.

Mit Hilfe der statistischen **Baumanalyse** wurden Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV für Sondereigentum an Garagen und Sammelgaragen und von Sondernutzungsrechten an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen ermittelt.

¹ 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.

² DVO BauGB vom 5. Juni 2018 (GVBl. S. 407)

³ 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.

⁴ 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.

Die hier als statistische Methode verwendete Baumanalyse differenziert die Gesamtheit aller Verkäufe derart, dass sich daraus die ermittelte 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>)

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 die Veräußerung von Sondereigentum von Garagen und Sammelgaragen und Sondernutzungsrechten von Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen. Veräußerungen von Erbbaurechten, Nießbrauch u.ä. sowie von Teileigentum dieses Teilmarktes sind in dieser Analyse nicht enthalten.

B - Grundsätze der Kaufvertragsauswertung

1 - Baujahr

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

2 - 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/>)

3 - Stadträumliche Wohnlage

Die Lage im Stadtgebiet ist eine der Einflussgrößen, insbesondere für den Wert von Bauland, Eigenheimen und Wohnungseigentum, einschließlich des hier untersuchten Teilmarktes.

Als ein Merkmal der unterschiedlichen Qualität des Wohnens in der Stadt fließt bei der Analyse des Kaufpreismaterials in der Regel das Merkmal "Wohnlage" ein. Die Wohnlage spiegelt auch 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

4 - Art des Stellplatzes

1. Garage
Dauerhaft umschlossener Raum zur Einstellung eines Kraftfahrzeuges (auch Doppelgarage).
2. Sammelgarage
Stellplatz in einer Baulichkeit zur Einstellung von mindestens drei Kraftfahrzeugen.
3. Wageneinstellplatz
Kfz-Stellplätze im Freien (incl. Carport)

5 - Rechtliche Qualität des Stellplatzes

1. Rechtlich selbstständiger Stellplatz mit eigenem Miteigentumsanteil am Grundstück und eigener Grundbuchblattnummer (=Sondereigentum)
2. Recht zur Nutzung eines bestimmten, im Gemeinschaftseigentum stehenden Stellplatzes (=Sondernutzungsrecht)

C – Vergleichsfaktoren

Durch die Kaufpreisanalyse ergeben sich die folgenden beiden Bäume mit den jeweiligen Vergleichsfaktoren für:

1. Sondernutzungsrechte an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen
2. Sondereigentum an Garagen und Sammelgaragen
Hinweis: Aus Platzgründen musste der Baum in einen linken und rechten Bereich aufgeteilt werden.

Wie sind die Vergleichsfaktoren anzuwenden?

Folgendes **Beispiel** soll die prinzipiell einfache Anwendung veranschaulichen.

Das zu bewertende Beispielobjekt wird wie folgt beschrieben:

C1 Objektdaten

- *Sondereigentum an einer Garage*
- *im Altbezirk Pankow*
- *mit einem Baujahr 2017*
- *mittlere stadträumliche Wohnlage*
- *Bodenrichtwert zum letzten Stichtag vor Vertragsdatum (2020) mit 2400,- €/m²*

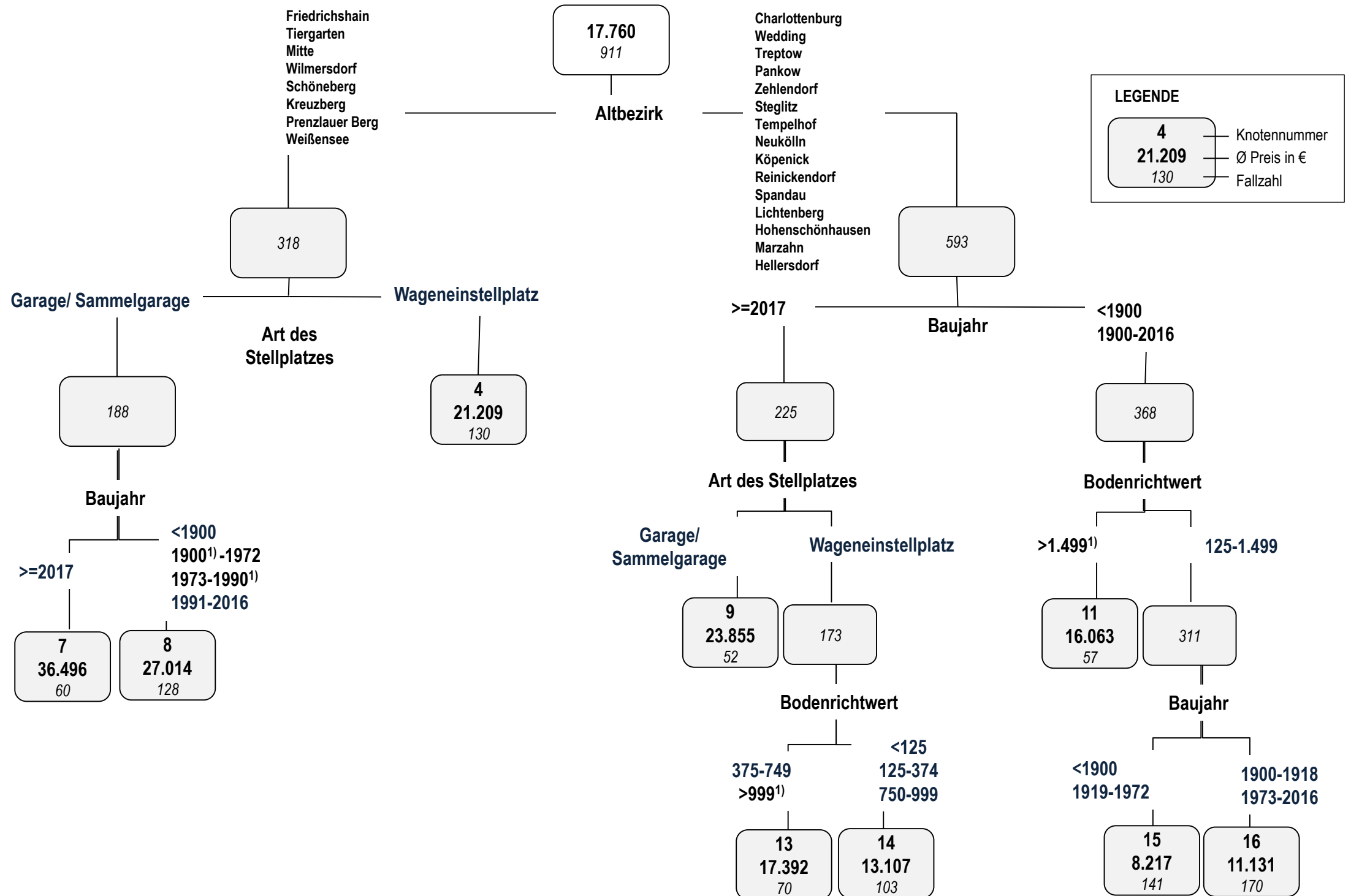
C2 Baumanalyse

1. Baum für Sondereigentum an Garagen und Sammelgaragen in Berlin (rechte Baumhälfte)
2. Bodenrichtwert „>=1.500“
3. Baujahr „<1900, 1900-1918, 1973-1990 Ostteil, >1990“
4. Altbezirke „, Spandau, Lichtenberg, Steglitz, Neukölln, Reinickendorf, Tempelhof, Treptow, Köpenick, Pankow, Prenzlauer Berg, Wedding, Weißensee, Friedrichshain, Hellersdorf, Hohenschönhausen, Marzahn.“
5. Altbezirk „Steglitz, Pankow, Prenzlauer Berg, Wedding, Friedrichshain“
6. **Vergleichsfaktor: Endknoten 26 = 33.150,- EUR/Garage**

siehe nachstehende Bäume:

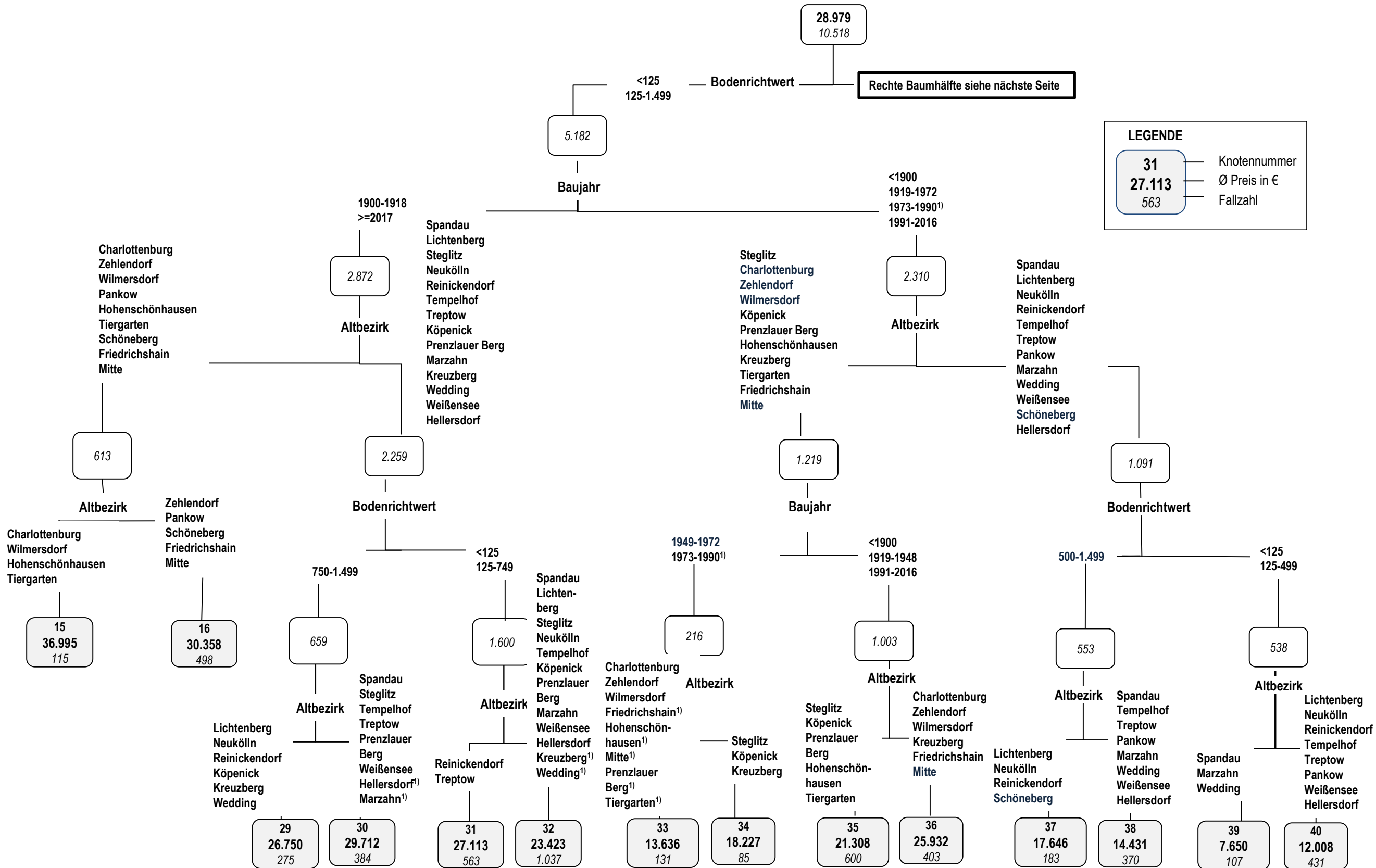
Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an: gaa@sensw.berlin.de oder an Frau Prokott (Tel. (030) 90139-5234).

Vergleichsfaktoren für Sondernutzungsrechte von Garagen, Sammelgaragen, Wageneinstellplätzen in Berlin



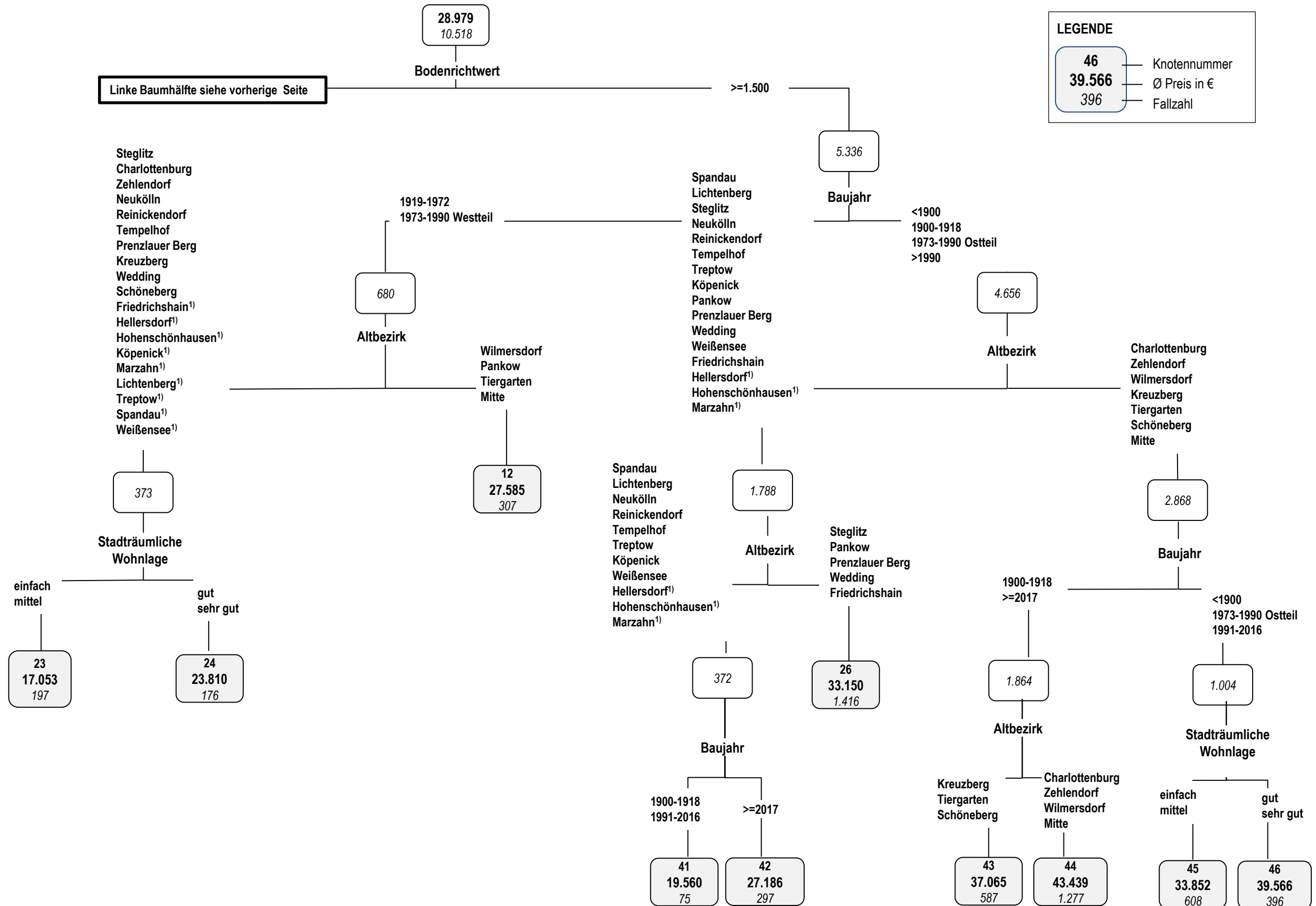
1) Empfehlung des Gutachterausschusses ausschließlich für die steuerliche Bewertung.

Vergleichsfaktoren für Sondereigentum von Garagen und Sammelgaragen in Berlin



1) Empfehlung des Gutachterausschusses ausschließlich für die steuerliche Bewertung.

Vergleichsfaktoren für Sondereigentum von Garagen und Sammelgaragen in Berlin



1) Empfehlung des Gutachterausschusses ausschließlich für die steuerliche Bewertung.