

Steuerliche Liegenschaftszinssätze 2019 (§§ 184-188 Bewertungsgesetz - BewG)¹

Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohngeschäftshäuser in
Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 70% und mindestens vier
Mieteinheiten
zur Verwendung gemäß § 188 Absatz 2 Bewertungsgesetz (BewG)

Abschließend durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin am 29.08.2019
beschlossen.

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 39 vom 20.09.2019 Seite 5898 ff.

1. Vorbemerkungen:

Nach § 188 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG) sind bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens für die steuerliche Bewertung die von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff des Baugesetzbuchs (BauGB) ermittelten örtlichen Liegenschaftszinssätze anzuwenden. Grundlage für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen durch den Gutachterausschuss ist § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB)² in Verbindung mit § 9 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)³ sowie § 19 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO-BauGB)⁴.

Im Folgenden werden auf dieser Grundlage Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohngeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 70% und mindestens vier Mieteinheiten zur Verwendung gemäß § 188 Absatz 2 Bewertungsgesetz (BewG) unter Berücksichtigung der vorgegebenen Restnutzungsdauer nach § 185 Abs. 3 BewG veröffentlicht.

0. Der Gutachterausschuss hat nach Vorgaben der Finanzverwaltung Berlin eine zusätzliche Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ausschließlich für die steuerliche Bewertung nach dem BewG durchgeführt. Der Ableitung der Liegenschaftszinssätze für die steuerliche Bewertung liegt ein Restnutzungsdauermodell nach den Vorgaben des § 185 Abs. 3 BewG zugrunde. Danach wird die Restnutzungsdauer grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag ermittelt. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer beträgt nach Anlage 22 BewG für Mietwohngrundstücke, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Grundstücke 70 Jahre. Weiterhin ist zu beachten, dass die Restnutzungsdauer eines noch nutzbaren Gebäudes regelmäßig mindestens 30 Prozent der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer beträgt. Die weiteren Modellparameter sind im Folgenden beschrieben.
1. Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Der Verordnungsgeber spricht mit dieser Vorgabe den Zinssatz an, der im Ertragswertverfahren (§§ 17 – 20 ImmoWertV) einzusetzen ist. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht identisch mit dem

¹ BewG in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. November 2016 (BGBl. I S. 2464) geändert worden ist.

² BauGB in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

³ ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

⁴ DVO-BauGB vom 5. Juni 2018 (GVBl. S. 407)

- Zinssatz, der sich bei reiner betriebswirtschaftlicher Betrachtung oder bei reiner Risikoabschätzung von Ertragsgrundstücken als Kapitalanlage errechnet.
2. Die Verwendung der ermittelten Liegenschaftszinssätze führt nur dann zu einem marktgerechten Ergebnis, wenn die wertbestimmenden Ansätze (grundstückswirtschaftliche Rahmenbedingungen) in der Ertragswertermittlung nach dem in dieser Veröffentlichung beschriebenen Modell zugrunde gelegt werden – Modellkonformität - (z.B. Durchschnittsmieten, Bodenrichtwert, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer).
 3. Die Liegenschaftszinssätze sind für Objekte mit mindestens vier Mieteinheiten anzuwenden. Sie gelten nicht für Ein-, Zwei- oder Dreifamilienhäuser.
 4. Die nachstehend veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für die steuerliche Bewertung nach dem Ertragswertverfahren zur Verwendung gemäß §§ 184 bis 188 BewG gelten ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung.
 5. Werden renditeorientierte Wohnimmobilien im Paket veräußert, können die nachfolgenden Zinssätze nicht verwandt werden. „Paketverkäufe“ unterliegen nach Einschätzung des Gutachterausschusses besonderen Erwartungen und Kaufentscheidungen. In der vorliegenden Untersuchung sind Paketverkäufe nicht berücksichtigt worden, bei denen mehr als vier Grundstücke veräußert wurden.
 6. Werden renditeorientierte Wohnimmobilien im Rahmen von Unternehmensverkäufen übereignet, sogenannte Share Deals, besteht keine Übersendungspflicht der Vertragsunterlagen an den Gutachterausschuss. Sie werden daher in der Kaufpreissammlung nicht erfasst und sind somit in der vorliegenden Untersuchung nicht enthalten.

Anhand der vom Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreis-sammlung sind aus dem Kaufpreismaterial des Zeitraumes vom 6. Januar 2016 bis 18. Juni 2019, bei dem anhand der Eigentümerangaben die Ertragssituation bekannt war, mit Hilfe mathematisch statistischer Analysen gemäß § 14 ImmoWertV die nachstehenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Mietwohn- und Geschäftshäusern mit einem gewerblichen Mietanteil bis 70% nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt worden.

Es wurden grundsätzlich nur Kauffälle aus Wohngebieten sowie Gebieten mit misch- oder kerngebiets-typischen Nutzungen (Darstellung im Bodenrichtwertatlas typische Nutzungsart = W, M1, M2) berücksichtigt. Fälle in Gewerbegebieten, in Gebieten für sonstige Flächen und Gemeinbedarfsflächen (Darstellung im Bodenrichtwertatlas typische Nutzungsart = G, Gp, SF, GB) fanden keine Berücksichtigung. Darüber hinaus wurde die Recherche auf eine gebietstypische GFZ $\geq 0,4$ beschränkt.

Objekte, die z.B. zur Vorbereitung von baulichen Maßnahmen teilentmietet waren, wurden bei der Analyse nicht berücksichtigt. Objekte, die einen größeren Leerstand als 20% der Wohneinheiten aufwiesen, wurden ebenfalls nicht berücksichtigt.

Bei Objekten mit weniger als 20% leerstehenden Wohneinheiten wird kein struktureller Leerstand unterstellt. Für diesen Leerstand wurde eine durchschnittliche Wohnungsmiete aus dem Objekt in Ansatz gebracht.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze wurden mit folgenden Ansätzen abgeleitet:

1.1 Bodenwert

Als Bodenwert wird der letzte vor dem Kaufzeitpunkt veröffentlichte und hinsichtlich der tatsächlichen GFZ angepasste Bodenrichtwert angesetzt. Der Einfluss der tatsächlichen GFZ wurde mithilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten GFZ – Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt (veröffentlicht im Amtsblatt 2004, S. 1101/1102, siehe

<https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/daten-zur-wertermittlung/artikel.174898.php>).

Für die Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist im Rahmen der Modellkonformität das Bodenrichtwertniveau 01.01.2019 anzusetzen.

1.2 Stadträumliche Wohnlagen

Eine Einflussgröße ist die Lage im Stadtgebiet. 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 definiert:

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

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

1.3 Bezirke / Altbezirke

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 Kaufpreise bzgl. der Altbezirke auf die 23 Bezirke vor der Verwaltungsreform ab.

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

1.4 Baulicher Unterhaltungszustand

Eine weitere Einflussgröße auf den Wert von bebauten Grundstücken ist der bauliche Zustand der baulichen Anlagen. Er fließt in die Analyse des Kaufmaterials ein und wird mit 3 Zustandsnoten beschrieben. Der bauliche Zustand wird nach den folgenden 3 Zustandsnoten unterschieden:

1. Gut
2. Normal
3. Schlecht

Die Kriterien zur Differenzierung der baulichen Zustand werden unter der Internetadresse: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156899.php> beschrieben.

1.5 Durchschnittliche monatliche Objektkaltmiete

Die **durchschnittliche monatliche Objektmiete (netto kalt in EUR / m² Wohn-/Nutzfläche)** ist die auf das Gesamtobjekt berechnete monatliche Durchschnittsmiete incl. nutzflächenbezogener gewerblicher Mieterträge (Ladenräume, Büroräume, Praxen, Lagerräume etc.) sowie der Mieterträge aus sonstiger Vermietung (Garagen, Stellplätze etc.).

1.6 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Der Ableitung der Reinerträge aus den Jahresroherträgen (**netto**) liegen folgende jährliche Ansätze von Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) zugrunde:

1.6.1 Verwaltungskosten (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Die **Verwaltungskosten** sind nach Tabelle 1 anzusetzen.

Tabelle 1 – Verwaltungskosten in Prozent pro Jahr

Summe Wohn-/ Nutzfläche		Durchschnittliche monatliche Objektmiete (netto kalt in EUR / m ² Wohn-/Nutzfläche)												
		3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00	12,00	13,00	14,00	28,00
Summe Wohn-/ Nutzfläche (m ²)	400	8,7	7,7	6,9	6,4	6,0	5,6	5,4	5,1	4,9	4,8	4,6	4,5	3,4
	1.000	8,1	7,1	6,3	5,8	5,4	5,1	4,8	4,5	4,3	4,2	4,0	3,9	2,8
	2.000	7,8	6,8	6,1	5,5	5,1	4,8	4,5	4,2	4,0	3,9	3,7	3,6	2,5
	3.000	7,7	6,6	5,9	5,4	5,0	4,6	4,4	4,1	3,9	3,7	3,6	3,4	2,4
	4.000	7,6	6,6	5,8	5,3	4,9	4,6	4,3	4,0	3,8	3,7	3,5	3,4	2,3
	5.000	7,6	6,5	5,8	5,3	4,8	4,5	4,2	4,0	3,8	3,6	3,4	3,3	2,2
	6.000	7,5	6,5	5,7	5,2	4,8	4,5	4,2	3,9	3,7	3,6	3,4	3,3	2,2
	7.000	7,5	6,4	5,7	5,2	4,8	4,4	4,1	3,9	3,7	3,5	3,4	3,2	2,2
	8.000	7,5	6,4	5,7	5,2	4,7	4,4	4,1	3,9	3,7	3,5	3,4	3,2	2,1
	9.000	7,5	6,4	5,7	5,1	4,7	4,4	4,1	3,9	3,7	3,5	3,3	3,2	2,1

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden. Die kursiv dargestellten Werte sind Minimum- und Maximumwerte.

1.6.2 Instandhaltungskosten (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Die **Instandhaltungskosten** sind in Anlehnung an die Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts vom 12. November 2015⁵ anzusetzen. Grundlage der nachstehend genannten Werte sind die entsprechenden, überwiegend auch in der Praxis verwendeten Angaben in der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV)⁶.

Zur Vermeidung von Wertsprüngen werden vom Gutachterausschuss für alle Baujahre dieselben Instandhaltungskosten angesetzt. Innerhalb des Untersuchungszeitraumes erfolgt keine Anpassung nach der Ertragswertrichtlinie. Die in der Ertragswertrichtlinie veröffentlichten Instandhaltungskosten gelten für das Jahr 2015. Diese wurden mithilfe des Preisindex Berlin für Bauleistungen am Bauwerk, Instandhaltung von Mehrfamiliengebäuden ohne Schönheitsreparaturen - Basis 2015 = 100 auf das Jahr 2019 umgerechnet (November 2014 = 98,3, Februar 2019 = 119,8) veröffentlicht vom Amt für Statistik Berlin – Brandenburg.

Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden folgende jährliche Ansätze gewählt:

Wohnen: 13,40 EUR / m² Wohnfläche

Garagen: 101 EUR je Platz

Offene Wagenabstellplätze: 51 EUR je Platz

Eine darüber hinausgehende Differenzierung erfolgt nicht.

Den Instandhaltungskosten für **gewerbliche Nutzung** wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen.

50 vom Hundert für Nebennutzungen, wie z.B. Werkstatt, Lager etc. im Keller.

1.6.3 Mietausfallwagnis (§ 19 Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV)

Mietausfallwagnis: 2% der jährlichen Netto-Kaltmiete für Wohnnutzung und 4% der jährlichen Netto-Kaltmiete für gewerbliche und sonstige Nutzung, entsprechend der Kaufvertragsauswertung.

1.7 Restnutzungsdauer (§ 185 Abs. 3 BewG)

- Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 70 Jahre.
- Bei Gebäuden, die ein Alter von 49 Jahren oder mehr haben, beträgt die Restnutzungsdauer 21 Jahre.
- Ansonsten (bei Gebäuden mit einem Alter unter 49 Jahren) errechnet sich die Restnutzungsdauer aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Gebäudealter.

⁵ Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

⁶ Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.

2. Liegenschaftszinssätze

Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage der unter 1. beschriebenen Modellannahmen und der sich hierfür ergebenden Regressionsgleichungen berechnet worden.

Die Ergebnisse der multiplen linearen Regressionen sind im Folgenden differenziert nach vier Altbezirksgruppen dargestellt.

Für die nachfolgenden vier Tabellen gilt:

Die Fallzahlen stehen in Klammern.

Für die Altbezirke Treptow und Köpenick konnten keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden.

Zur Verwendung für steuerliche Zwecke gemäß § 188 Abs. 2 Bewertungsgesetz

(unter Berücksichtigung der vorgegebenen Restnutzungsdauer nach § 185 Abs. 3 BewG)

Tabelle 2

Liegenschaftszinssätze für Objekte in den Altbezirken Lichtenberg (60) und Wedding (92). (Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2019, für die Baujahre ab 1973, für Objekte ohne gewerblichen Anteil am Nettojahresrohertrag, einem guten, normalen und schlechten baulichen Unterhaltungszustand und einer einfachen, mittleren, guten und sehr guten stadträumlichen Wohnlage berechnet.)										
		Durchschnittliche monatliche Objektmiete (netto kalt in EUR / m ² Wohn-/Nutzfläche)								
		2,50 ⁷	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00	19,00 ⁷
Bodenrichtwert(EUR/m ²) 01.01.2019	250 ⁷	1,3	1,7	1,9	2,0	2,2	2,4	2,5	2,7	4,0
	400	1,3	1,7	1,9	2,0	2,2	2,4	2,5	2,7	4,0
	1.000	1,3	1,7	1,9	2,1	2,2	2,4	2,5	2,7	4,0
	2.000	1,4	1,8	1,9	2,1	2,3	2,4	2,6	2,8	4,1
	3.000	1,4	1,8	2,0	2,1	2,3	2,5	2,6	2,8	4,1
	4.000	1,5	1,9	2,0	2,2	2,4	2,5	2,7	2,8	4,2
	5.000	1,5	1,9	2,1	2,2	2,4	2,6	2,7	2,9	4,2
	6.000	1,5	1,9	2,1	2,3	2,4	2,6	2,8	2,9	4,2
	10.000 ⁷	1,7	2,1	2,3	2,5	2,6	2,8	2,9	3,1	4,4

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

Zur Verwendung für steuerliche Zwecke gemäß § 188 Abs. 2 Bewertungsgesetz

(unter Berücksichtigung der vorgegebenen Restnutzungsdauer nach § 185 Abs. 3 BewG)

Tabelle 3

Liegenschaftszinssätze für Objekte in den Altbezirken Charlottenburg (68), Friedrichshain (71), Kreuzberg (79), Mitte (34), Neukölln (112), Pankow (63), Prenzlauer Berg (76), Schöneberg (61), Spandau (86) und Tiergarten (44). (Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2019, für die Baujahre ab 1973, für Objekte ohne gewerblichen Anteil am Nettojahresrohertrag, einem guten, normalen und schlechten baulichen Unterhaltungszustand und einer einfachen, mittleren, guten und sehr guten stadträumlichen Wohnlage berechnet.)										
		Durchschnittliche monatliche Objektmiete (netto kalt in EUR / m ² Wohn-/Nutzfläche)								
		2,50 ⁸	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00	19,00 ⁸
Bodenrichtwert(EUR/m ²) 01.01.2019	250 ⁸	1,9	2,3	2,5	2,7	2,8	3,0	3,1	3,3	4,6
	400	1,9	2,3	2,5	2,7	2,8	3,0	3,2	3,3	4,6
	1.000	1,9	2,4	2,5	2,7	2,9	3,0	3,2	3,3	4,7
	2.000	2,0	2,4	2,6	2,7	2,9	3,1	3,2	3,4	4,7
	3.000	2,0	2,4	2,6	2,8	2,9	3,1	3,3	3,4	4,7
	4.000	2,1	2,5	2,7	2,8	3,0	3,1	3,3	3,5	4,8
	5.000	2,1	2,5	2,7	2,9	3,0	3,2	3,4	3,5	4,8
	6.000	2,2	2,6	2,7	2,9	3,1	3,2	3,4	3,6	4,9
	10.000 ⁸	2,3	2,8	2,9	3,1	3,3	3,4	3,6	3,7	5,1

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

⁸ Minimum-/Maximum-Werte

Zur Verwendung für steuerliche Zwecke gemäß § 188 Abs. 2 Bewertungsgesetz

(unter Berücksichtigung der vorgegebenen Restnutzungsdauer nach § 185 Abs. 3 BewG)

Tabelle 4

Liegenschaftszinssätze für Objekte in den Altbezirken Hohenschönhausen (8), Reinickendorf (94), Tempelhof (69), Weißensee (22) und Wilmersdorf (40). (Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2019, für die Baujahre ab 1973, für Objekte ohne gewerblichen Anteil am Nettojahresrohertrag, einem guten, normalen und schlechten baulichen Unterhaltungszustand und einer einfachen, mittleren, guten und sehr guten stadträumlichen Wohnlage berechnet.)										
		Durchschnittliche monatliche Objektmiete (netto kalt in EUR / m ² Wohn-/Nutzfläche)								
		2,50 ⁹	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00	19,00 ⁹
Bodenrichtwert(EUR/m ²) 01.01.2019	250 ⁹	2,3	2,7	2,9	3,0	3,2	3,4	3,5	3,7	5,0
	400	2,3	2,7	2,9	3,1	3,2	3,4	3,5	3,7	5,0
	1.000	2,3	2,8	2,9	3,1	3,2	3,4	3,6	3,7	5,0
	2.000	2,4	2,8	3,0	3,1	3,3	3,5	3,6	3,8	5,1
	3.000	2,4	2,8	3,0	3,2	3,3	3,5	3,7	3,8	5,1
	4.000	2,5	2,9	3,0	3,2	3,4	3,5	3,7	3,9	5,2
	5.000	2,5	2,9	3,1	3,3	3,4	3,6	3,7	3,9	5,2
	6.000	2,6	3,0	3,1	3,3	3,5	3,6	3,8	4,0	5,3
	10.000 ⁹	2,7	3,2	3,3	3,5	3,6	3,8	4,0	4,1	5,4

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

⁹ Minimum-/Maximum-Werte

Zur Verwendung für steuerliche Zwecke gemäß § 188 Abs. 2 Bewertungsgesetz

(unter Berücksichtigung der vorgegebenen Restnutzungsdauer nach § 185 Abs. 3 BewG)

Tabelle 5

Liegenschaftszinssätze für Objekte in den Altbezirken Hellersdorf (16), Marzahn (12), Steglitz (54) und Zehlendorf (8). (Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2019, für die Baujahre ab 1973, für Objekte ohne gewerblichen Anteil am Nettojahresrohertrag, einem guten, normalen und schlechten baulichen Unterhaltungszustand und einer einfachen, mittleren, guten und sehr guten stadträumlichen Wohnlage berechnet.)										
		Durchschnittliche monatliche Objektmiete (netto kalt in EUR / m² Wohn-/Nutzfläche)								
		2,50¹⁰	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00	19,00¹⁰
Bodenrichtwert(EUR/m²) 01.01.2019	250¹⁰	2,8	3,2	3,4	3,6	3,7	3,9	4,0	4,2	5,5
	400	2,8	3,2	3,4	3,6	3,7	3,9	4,0	4,2	5,5
	1.000	2,8	3,3	3,4	3,6	3,7	3,9	4,1	4,2	5,6
	2.000	2,9	3,3	3,5	3,6	3,8	4,0	4,1	4,3	5,6
	3.000	2,9	3,3	3,5	3,7	3,8	4,0	4,2	4,3	5,6
	4.000	3,0	3,4	3,6	3,7	3,9	4,0	4,2	4,4	5,7
	5.000	3,0	3,4	3,6	3,8	3,9	4,1	4,3	4,4	5,7
	6.000	3,1	3,5	3,6	3,8	4,0	4,1	4,3	4,5	5,8
	10.000¹⁰	3,2	3,7	3,8	4,0	4,1	4,3	4,5	4,6	6,0

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

¹⁰ Minimum-/Maximum-Werte

Bei Abweichung des Bewertungsobjektes von den oben genannten Eigenschaften in den Tabellen 2, 3, 4 und 5 ändert sich der Liegenschaftszinssatz (gemäß § 188 Abs. 2 BewG) wie folgt:

Baujahresgruppe:

Altbauten (Baujahre vor 1919):	- 2,4
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 bis 1948):	- 1,9
Baujahre 1949 bis 1972:	- 1,8
Baujahre 1973 bis 1990 im Westteil:	± 0,0
Baujahre 1973 bis 1990 im Ostteil:	± 0,0
Baujahre 1991 bis 2002:	± 0,0
Baujahr nach 2002:	± 0,0

Gewerblicher Mietanteil am Nettojahresrohertrag in Prozent:

0	± 0,0
10	+ 0,1
20	+ 0,2
30	+ 0,3
40	+ 0,4
50	+ 0,5
60	+ 0,5
70	+ 0,6

Weitere Einflussfaktoren auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes sind gemäß Untersuchungsergebnis nicht signifikant nachgewiesen.

Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial:

Für die nachfolgenden drei Tabellen sind in der oberen Zeile die Mittelwerte, in der mittleren Zeile kursiv die 5%- bzw. 95%-Perzentile der Einzelwerte und in der unteren Zeile die Minimum-/Maximum-Werte dargestellt.

Tabelle 6

Alle Baujahre							
Anzahl	Nettoreinertragsanteil (%)	Kaufpreis pro wertrelevanter Geschossfläche (EUR/m ²) ¹¹	Kaufpreis pro Wohn-/Nutzfläche (EUR/m ²)	Kaufpreis/Nettojahresrohertrag	Durchschnittliche monatliche Objektmiete (netto kalt in EUR / m ² Wohn-/Nutzfläche)	gewerblicher Mietanteil in %	Verwaltungskosten % p.a.
1.169	76,1	1.988	2.488	28,8	7,31	12,2	5,3
	<i>68,4-82,6</i>	<i>1.150-3.163</i>	<i>1.478-3.872</i>	<i>18,2-43,0</i>	<i>4,91-10,58</i>	<i>0,0-43,0</i>	<i>4,3-6,4</i>
	45,6-88,3	622-6.761	925-6.944	13,1-59,8	2,59-18,55	0,0-70,0	3,0-8,6

Tabelle 7

Alle Baujahre						
Anzahl	Grundstücksfläche (m ²)	Wertrelevante Geschossfläche (m ²)	Tatsächliche GFZ	Wohn-/Nutzfläche m ²	Bodenwert EUR/m ²	Bodenrichtwert (01.01.2019) EUR/m ²
1.169	1.046	2.137	2,29	1.585	1.900	2.813
	<i>354-2.385</i>	<i>558-4.500</i>	<i>0,50-3,94</i>	<i>432-3.369</i>	<i>304-5.440</i>	<i>420-6.000</i>
	98-19.279	256-26.346	0,28-6,03	200-19.451	174-11.920	250-10.000

Tabelle 8

Alle Baujahre					
Alter der Objekte Jahre	Restnutzungsdauer Jahre	Bauzustand		Stadträumliche Wohnlage	
		gut	normal	einfache	mittlere
		schlecht		gute	bevorzugte
		Anteil in %		Anteil in %	
92	25	16	83	51	32
22-139	21-48	1		16,5	0,5
3-152	21-67				

¹¹ Wertrelevante Geschossfläche, ist die Geschossfläche, die nach der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) auch die Flächen enthält, die der wirtschaftlichen Nutzung dienen, aber nach baurechtlichen Bestimmungen nicht anzurechnen sind.

Tabelle 9

Baujahresgruppe	Anzahl
Altbauten (Baujahre vor 1919):	756
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 bis 1948):	58
Baujahre 1949 bis 1972:	132
Baujahre 1973 bis 1990 im Westteil:	106
Baujahre 1973 bis 1990 im Ostteil:	3
Baujahre 1991 bis 2002:	111
Baujahr nach 2002:	3
Gesamt	1.169

Tabelle 10

Jahr	Anzahl
2016:	417
2017:	373
2018	309
2019:	70
Gesamt:	1.169

Wie sind die Liegenschaftszinssätze anzuwenden?

Die zwei folgenden Beispiele sollen den Rechengang veranschaulichen.

Beispiel 1 (Tabelle 4)

Das zu bewertende Beispielobjekt wird wie folgt beschrieben:

Lage im Altbezirk:	Reinickendorf
Lage in einer Bodenrichtwertzone von:	3.000 EUR/m ²
Monatliche Objektkaltmiete:	7,00 EUR/ m ²
Baujahr:	1905
Gewerblicher Rohertrag:	50 %

Ermittlung des Ausgangswerts (Tabelle 4, Wertezeile 5, Wertespalte 4):	+3,2
Baujahr 1905:	-2,4
50 % gewerblicher Rohertrag:	<u>+0,5</u>
Ergebnis:	1,3

Somit ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz für das zu bewertende Grundstück von **1,3**.

Beispiel 2 (Tabelle 2)

Das zu bewertende Beispielobjekt wird wie folgt beschrieben:

Lage im Altbezirk:	Lichtenberg
Lage in einer Bodenrichtwertzone von:	400 EUR/m ²
Monatliche Objektkaltmiete:	5,00 EUR/ m ²
Baujahr:	1938
Gewerblicher Rohertrag:	0 %

Ermittlung des Ausgangswerts (Tabelle 2, Wertezeile 2, Wertespalte 2):	+1,7
Baujahr 1938:	-1,9
0 % gewerblicher Rohertrag:	<u>0,0</u>
Ergebnis:	-0,2

Somit ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz für das zu bewertende Grundstück von **-0,2**.

Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an Herrn Lange (Tel. (030) 90139-5232) oder Frau Prokott (Tel. (030) 90139-5234).