

# Steuerliche Liegenschaftszinssätze 2020 (§§ 184-188 Bewertungsgesetz - BewG)<sup>1</sup>

Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohngeschäftshäuser in  
Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80% und mindestens vier  
Mieteinheiten  
zur Verwendung gemäß § 188 Absatz 2 Bewertungsgesetz (BewG)

Abschließend durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin am 09.09.2020  
beschlossen.

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 40 vom 25.09.2020 Seite 4961 ff.

## 0. Besonderer Hinweis:

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass der statistischen Analyse zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze nur eine geringe Anzahl ausgewerteter Kauffälle für das Jahr 2020 zugrunde liegt. Mögliche Einflüsse der Corona-Pandemie und des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11. Februar 2020 (GVBl. S. 50) -sogenannter Mietendeckel - auf die Liegenschaftszinssätze können daher nicht mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Aufgrund seines gesetzlichen Auftrags veröffentlicht der Gutachterausschuss dennoch die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze.

## 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)<sup>2</sup> in Verbindung mit § 9 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)<sup>3</sup> sowie § 19 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO-BauGB)<sup>4</sup>.

Im Folgenden werden auf dieser Grundlage Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohngeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80% und mindestens vier Mieteinheiten zur Verwendung gemäß § 188 Absatz 2 Bewertungsgesetz (BewG) unter Berücksichtigung der vorgegebenen Restnutzungsdauer nach § 185 Abs. 3 BewG veröffentlicht.

---

<sup>1</sup> BewG in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2451) geändert worden ist.

<sup>2</sup> BauGB in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

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

<sup>4</sup> DVO-BauGB vom 5. Juni 2018 (GVBl. S. 407)

0. Der Gutachterausschuss hat 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 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. In der vorliegenden Untersuchung sind Paketverkäufe nicht berücksichtigt worden, bei denen mehr als vier Grundstücke veräußert wurden.
5. 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 Kaufpreissammlung sind aus dem Kaufpreismaterial des Zeitraumes vom 4. Januar 2017 bis 15. Juni 2020, 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 80% 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**

Bei der Auswertung der Kaufverträge durch den Gutachterausschuss wird als Bodenwert 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

[www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/daten-zur-wertermittlung/artikel.174898.php](http://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/daten-zur-wertermittlung/artikel.174898.php)).

Für die Anwendung der Liegenschaftszinssätze in den Tabellen 2 bis 5 ist im Rahmen der Modellkonformität der Bodenrichtwert zum 01.01.2020 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 [www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php](http://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 [www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156764.php](http://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: [www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156899.php](http://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156899.php) beschrieben.

### **1.5 Durchschnittliche monatliche Objektkaltmiete**

Die **durchschnittliche monatliche Objektmiete (netto kalt in EUR / m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	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 2015<sup>5</sup> anzusetzen. Grundlage der nachstehend genannten Werte sind die entsprechenden, überwiegend auch in der Praxis verwendeten Angaben in der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV)<sup>6</sup>.

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 2020 umgerechnet (November 2014 = 98,3, Februar 2020 = 127,6) veröffentlicht vom Amt für Statistik Berlin – Brandenburg.

Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden folgende jährliche Ansätze gewählt:

**Wohnen:** 14,30 EUR / m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Garagen:** 108 EUR je Platz

**Offene Wagenabstellplätze:** 54 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.

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

<sup>6</sup> 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 (43) und Wedding (68). (Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2020, für die Baujahre 1919 bis 1972, für alle baulichen Unterhaltungszustände und alle stadträumlichen Wohnlagen berechnet.)										
		Monatliche Objektkaltmiete in EUR / m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche								
		3,50 <sup>7</sup>	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00	18,00 <sup>7</sup>
Bodenrichtwert(EUR/m <sup>2</sup> ) 01.01.2020	300 <sup>7</sup>	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,5
	550	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,5
	1.000	0,2	0,4	0,5	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,5
	2.000	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,6
	3.000	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,7
	4.000	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,8
	5.000	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,2	1,9
	6.000	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,2	1,3	2,0
	7.000	0,7	0,9	1,0	1,1	1,1	1,2	1,3	1,4	2,1
	12.000 <sup>7</sup>	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,7	1,8	2,5

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

<sup>7</sup> Minimum-/Maximum-Werte



### 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 Spandau (69), Neukölln (90), Pankow (51), Tiergarten (39) und Kreuzberg (49). (Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2020, für die Baujahre 1919 bis 1972, für alle baulichen Unterhaltungszustände und alle stadträumlichen Wohnlagen berechnet.)										
		Monatliche Objektkaltmiete in EUR / m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche								
		3,50 <sup>8</sup>	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00	18,00 <sup>8</sup>
Bodenrichtwert(EUR/m <sup>2</sup> ) 01.01.2020	300 <sup>8</sup>	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,4	1,5	2,2
	550	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	2,2
	1.000	0,9	1,1	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	2,2
	2.000	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	2,3
	3.000	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	2,4
	4.000	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,8	2,5
	5.000	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,8	1,9	2,6
	6.000	1,3	1,5	1,6	1,7	1,7	1,8	1,9	2,0	2,7
	7.000	1,4	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,7
	12.000 <sup>8</sup>	1,8	2,0	2,1	2,2	2,3	2,3	2,4	2,5	3,2

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

<sup>8</sup> 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 Marzahn (6), Wilmersdorf (24), Steglitz (35), Hellersdorf (9) und Zehlendorf (6). (Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2020, für die Baujahre 1919 bis 1972, für alle baulichen Unterhaltungszustände und alle stadträumlichen Wohnlagen berechnet.)										
		Monatliche Objektkaltmiete in EUR / m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche								
		3,50 <sup>9</sup>	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00	18,00 <sup>9</sup>
Bodenrichtwert(EUR/m <sup>2</sup> ) 01.01.2020	300 <sup>9</sup>	1,9	2,1	2,2	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	3,2
	550	1,9	2,1	2,2	2,3	2,4	2,4	2,5	2,6	3,3
	1.000	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	3,3
	2.000	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	3,4
	3.000	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,7	2,8	3,5
	4.000	2,2	2,4	2,5	2,6	2,6	2,7	2,8	2,9	3,6
	5.000	2,3	2,5	2,6	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,6
	6.000	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,7
	7.000	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,8
	12.000 <sup>9</sup>	2,9	3,1	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	4,2

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

<sup>9</sup> 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 Charlottenburg (74), Mitte (27), Schöneberg (68), Tempelhof (61), Prenzlauer Berg (50), Reinickendorf (94), Weißensee (24), Friedrichshain (50) und Hohenschönhausen (7). (Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2020, für die Baujahre 1919 bis 1972, für alle baulichen Unterhaltungszustände und alle stadträumlichen Wohnlagen berechnet.)										
		Monatliche Objektkaltmiete in EUR / m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche								
		3,50 <sup>10</sup>	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00	18,00 <sup>10</sup>
Bodenrichtwert(EUR/m <sup>2</sup> ) 01.01.2020	300 <sup>10</sup>	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,0	2,7
	550	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,7
	1.000	1,4	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,7
	2.000	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,8
	3.000	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,9
	4.000	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	3,0
	5.000	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,3	2,4	3,1
	6.000	1,8	2,0	2,1	2,2	2,3	2,3	2,4	2,5	3,2
	7.000	1,9	2,1	2,2	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	3,2
	12.000 <sup>10</sup>	2,3	2,5	2,6	2,7	2,8	2,8	2,9	3,0	3,7

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.

<sup>10</sup> 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):	- 0,6
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 bis 1948):	± 0,0
Baujahre 1949 bis 1972:	± 0,0
Baujahre 1973 bis 1990 im Westteil:	+1,2
Baujahre 1973 bis 1990 im Ostteil:	+1,2*
Baujahre 1991 bis 2002:	+1,6
Baujahr nach 2002:	+1,6*

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

\* Empfehlung des Gutachterausschusses ausschließlich für die steuerliche Bewertung.

## Statistische Angaben zum verwendeten Datenmaterial:

Für die nachfolgenden Tabellen 6, 8 und 9 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	Nettorein- ertragsanteil (%)	Kaufpreis pro Geschoss- fläche (EUR/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis pro Wohn-/Nut- fläche (EUR/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis/ Nettojahren- rohertrag	Durchschnittliche monatliche Objektmiete (netto kalt in EUR/m <sup>2</sup> /Wohn- /Nutzfläche)	gewerblicher Mietanteil in %	Verwaltungs- kosten % p.a.
944	75,7	2.150	2.710	30,2	7,60	12,9	5,2
	<i>68,1-82,6</i>	<i>1.314-3.355</i>	<i>1.702-4.151</i>	<i>19,8-44,2</i>	<i>5,12-11,17</i>	<i>0,0-49,0</i>	<i>4,1-6,3</i>
	<i>54,8-87,5</i>	<i>759-6.761</i>	<i>1.019-6.596</i>	<i>13,5-70,2</i>	<i>3,40-18,20</i>	<i>0,0-80,0</i>	<i>3,3-7,8</i>

**Tabelle 7**

Verwaltungskosten pro Mieteinheit	
Anzahl der Mieteinheiten	Mittelwert der Ver- waltungskosten p.a.
4 bis 8	416
9 bis 15	356
16 bis 30	329
31 bis 50	306
>50	279

**Tabelle 8**

Alle Baujahre						
Anzahl	Grund- stücks- fläche (m <sup>2</sup> )	Wertrele- vante Ge- schoss- fläche (m <sup>2</sup> )	Tat- sächli- che GFZ	Wohn-/ Nutzfläche m <sup>2</sup>	Bodenwert EUR/m <sup>2</sup>	Bodenricht- wert (01.01.2020) EUR/m <sup>2</sup>
944	1.067	2.209	2,29	1.650	2.537	3.134
	<i>358-2.494</i>	<i>563-4.464</i>	<i>0,49-3,99</i>	<i>448-3.375</i>	<i>380-6.875</i>	<i>550-7.000</i>
	<i>160-14.634</i>	<i>308-46.126</i>	<i>0,27-6,03</i>	<i>200-45.374</i>	<i>190-11.920</i>	<i>320-12.000</i>

**Tabelle 9**

Alle Baujahre					
Alter der Objekte Jahre	Rest- nutzungs- dauer Jahre	Bauzustand		Stadträumliche Wohnlage	
		gut	normal	einfache	mittlere
		schlecht		gute	sehr gute
		Anteil in %		Anteil in %	
93	25	12	87	45	37
<i>23-135</i>	<i>21-47</i>	1		17	1
<i>17-152</i>	<i>21-53</i>				

**Tabelle 10**

Baujahresgruppe	Anzahl
Altbauten (Baujahre vor 1919):	612
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 bis 1948):	38
Baujahre 1949 bis 1972:	117
Baujahre 1973 bis 1990 im Westteil:	93
Baujahre 1973 bis 1990 im Ostteil:	0
Baujahre 1991 bis 2002:	84
Baujahr nach 2002:	0
Gesamt	944

**Tabelle 11**

Jahr	Anzahl
2017:	376
2018	311
2019:	237
2020:	20
Gesamt:	944

## Wie sind die Liegenschaftszinssätze anzuwenden?

Die zwei folgenden Beispiele sollen den Rechengang veranschaulichen.

### Beispiel 1 (Tabelle 5)

Das zu bewertende Beispielobjekt wird wie folgt beschrieben:

Lage im Altbezirk:	Charlottenburg
Lage in einer Bodenrichtwertzone von:	7.000 EUR/m <sup>2</sup>
Monatliche Objektkaltmiete:	10,00 EUR/ m <sup>2</sup>
Baujahr:	1905

Ermittlung des Ausgangswerts (Tabelle 5, Wertezeile 9, Wertespalte 7):	+2,5
Baujahr 1905:	<u>-0,6</u>
Ergebnis:	1,9

Somit ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz für das zu bewertende Grundstück von **1,9**.

## Beispiel 2 (Tabelle 2)

Das zu bewertende Beispielobjekt wird wie folgt beschrieben:

Lage im Altbezirk:	Wedding
Lage in einer Bodenrichtwertzone von:	1.000 EUR/m <sup>2</sup>
Monatliche Objektkaltmiete:	5,00 EUR/ m <sup>2</sup>
Baujahr:	1910

Ermittlung des Ausgangswerts (Tabelle 2, Wertezeile 3, Wertespalte 2):	+0,4
Baujahr 1910:	<u>-0,6</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).