

**Christoph Ziercke**  
Diplom-Sachverständiger (DIA) für bebaute und  
unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten  
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024  
in Firma  
Wertmanagement GmbH



## **Preisliste für Gutachten über eine kürzere Restnutzungsdauer einer Immobilie**

Mit Urteil vom 28.07.2021 (IX R 25/19) stellte der Bundesfinanzhof klar, dass für den Ansatz einer verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer eines Gebäudes nach § 7 Abs. 4 Satz 2 Einkommensteuergesetz (EStG) nicht zwingend ein Bausubstanzgutachten erforderlich ist. Stattdessen können auch andere geeignete Methoden verwendet werden, um die tatsächliche Nutzungsdauer darzulegen. Allerdings war bisher nicht eindeutig geklärt, welche Methoden konkret als geeignet anzusehen sind.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit Urteil vom 23.01.2024 (IX R 14/23) entschieden, dass der einfache Verweis auf die nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) modellhaft ermittelte Gesamt- und Restnutzungsdauer eines Gebäudes nicht ausreicht, um eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer nachzuweisen.

Für eine solche Schätzung bedarf es vielmehr eines Sachverständigengutachtens. Dieses Gutachten muss die individuellen Gegebenheiten des Objekts berücksichtigen, insbesondere durchgeführte oder unterlassene Instandsetzungen oder Modernisierungen. Durch dieses BFH-Urteil wird also bestätigt, dass ein auf die Vorgaben der ImmoWertV gestütztes Sachverständigengutachten geeignet ist, Aufschluss über die tatsächliche Nutzungsdauer zu geben.

Gem. Schreiben des Bundesministeriums für Finanzen vom 22.02.2023 ist bei der Bestimmung einer kürzeren tatsächlichen (Rest)nutzungsdauer eine an der größtmöglichen Wahrscheinlichkeit orientierte Schätzung zugrunde zu legen. Es finden alle technischen und wirtschaftlichen Umstände des Gebäudes Berücksichtigung, sofern diese einen entscheidenden Einfluss auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes haben.

Nach vorgenannten Schreiben des Bundesministeriums für Finanzen liegen folgende maßgebliche Sachverhalte für die Schätzung einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer vor:

1. technischer Verschleiß von einzelnen Bauteilen,
2. wirtschaftliche Entwertung und
3. rechtliche Gegebenheiten, welche die Nutzungsdauer eines Gegenstands begrenzen können

Aus Sicht des Bundesministeriums für Finanzen ist es zudem nicht sachgerecht, wenn eine isolierte Verwendung der Modelle bzw. Modellansätze der ImmoWertV 2021 bzw. die dazugehörigen Anlagen zur ImmoWertV 2021 für Zwecke des Nachweises einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer stattfindet.

Somit werden die Modellansätze der ImmoWertV 2021 als Grundlage für die Herleitung einer individuellen Nutzungsdauer der Immobilie verwendet. Hierbei erfolgt eine individuelle Anpassung an das Objekt anhand der vorgenannten Kriterien des Bundesministeriums der Finanzen.

**Christoph Ziercke**  
Diplom-Sachverständiger (DIA) für bebaute und  
unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten  
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024  
in Firma  
Wertmanagement GmbH



## Preisliste für Gutachten über eine kürzere Restnutzungsdauer einer Immobilie

### BITTE BEACHTEN SIE:

Bitte klären Sie vorab mit Ihrem Steuerberater, ob eine Erstellung eines derartigen Gutachtens für Sie Sinn ergibt.

### HONORARÜBERSICHT

Immobilientyp	Honorar (netto)
Einfamilienhaus	750,00 €
Eigentumswohnung	700,00 €
Mehrfamilienhaus	850,00 €
Wohn- und Geschäftshaus	850,00 €

Die nachstehenden Preise für eine Wertermittlung richten sich grundsätzlich nach dem ermittelten Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Ferner entstehen diese Preise unabhängig vom vorliegenden Unterlagenumfang sowie von der Art der zu bewertenden Immobilie.

Bestehen grundstücksgleiche Rechte (eingetragen im Grundbuch) oder liegt ein wesentlich erhöhter Aufwand bei der Durchführung des Auftrags nachweislich durch den Auftragnehmer vor, so werden die aufgelisteten Mehrkosten zusätzlich berücksichtigt und mit dem dargestellten Nettobetrag addiert. Sämtliche Preisangaben in der nachstehenden Aufstellung verstehen sich als Nettobeträge. Dies bedeutet, dass neben dem Nettobetrag die gesetzliche Mehrwertsteuer, die nachweislich angefallenen Nebenkosten sowie ggf. die nachstehenden Mehrkosten berechnet werden:

**Christoph Ziercke**  
Diplom-Sachverständiger (DIA) für bebaute und  
unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten  
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024  
in Firma  
Wertmanagement GmbH



**Preisliste für Gutachten über eine kürzere Restnutzungsdauer einer Immobilie**

<b>Position</b>	<b>Mehrkosten (netto)</b>
Grundstücksgleiche Rechte (Baulasten, Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs, etc.)	350,00 €
Denkmalschutz (unabhängig von dessen inhaltlichen Umfang)	400,00 €
Umfangreiche Ermittlung und Erfassung einer Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahme	300,00 €
Umfangreiche Ermittlung und Erfassung eines nachhaltigen Jahresrohertrags	300,00 €
Ermittlung der Brutto-Grundfläche anhand von vorliegenden Grundrissen	300,00 €
Ermittlung der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung anhand von vorliegenden Grundrissen	350,00 €
Beschleunigte Bearbeitung des Auftrags	400,00 €

Die vorgenannten Preise sind Nettopreise und verstehen sich daher zzgl. Nebenkosten, den genannten möglichen Mehrkosten und der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

**Christoph Ziercke**  
Diplom-Sachverständiger (DIA) für bebaute und  
unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten  
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024  
in Firma  
Wertmanagement GmbH



## Preisliste für Gutachten über eine kürzere Restnutzungsdauer einer Immobilie

### AUFSTELLUNG DER NEBENKOSTEN

Während der Vorbereitung und der Bearbeitung eines Verkehrswertgutachtens fallen verschiedene Nebenkosten beim Auftragnehmer an, die mit entsprechendem Nachweis mit dem Auftraggeber abgerechnet werden. Ferner beinhaltet ein Pauschalhonorar ausschließlich die Erstellung des Verkehrswertgutachtens, nicht die Nebenkosten. Zu diesen Nebenkosten können zählen:

- Fotokopien (s/w) werden mit 0,60 €/Stück abgerechnet
- Kosten für Kartenausschnitte, die aufgrund des allgemeinen Urheberrechts kostenpflichtig sind  
(z. B. Falk, Marco Polo, Euro Cities AG, [www.geoport.de](http://www.geoport.de), etc.), mit entsprechendem Nachweis.
- Die Kosten für Standortinformationen (z. B. vom Anbieter geoport, [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de), etc.),
- Auskünfte aus Kaufpreissammlungen von Gutachterausschüssen
- Auskünfte aus Mietdatenbanken
- Fahrtkosten werden mit 0,60 €/km berechnet (innerhalb der Kernstadt Hamelns ohne Berechnung).
- Der Zeitaufwand für die Reisezeit (Anfahrt, Besichtigung, ggf. Besuch öffentlicher Stellen, Rückfahrt) wird mit einem Stundensatz gem. 8.2 (150,00 € netto/Std.) berechnet.
- Bei notwendigen Reisen werden die anfallenden Auslagen wie z. B. Bahnfahrt 2. Klasse, Flugzeug Economy Class, Übernachtungskosten etc. berechnet.
- Gebühren, die durch öffentliche Stellen (z. B. Amtsgerichte, Katasterämter, Baurechts- bzw. Bauprüfabteilungen eines Bauamts), entstehen.
- Sofern eine beschleunigte Bearbeitung erfolgen soll, wird das Honorar mit einem Faktor i. H. v. 1,3 multipliziert.
- Versand des erstellten Verkehrswertgutachtens mit Einschreiben/Rückschein: Bis zu 10,00 € netto Versandpauschale

Diese Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit Sämtliche Nebenkosten sind vom Unternehmer nachzuweisen und detailliert aufzulisten.

**Christoph Ziercke**  
Diplom-Sachverständiger (DIA) für bebaute und  
unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten  
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024  
in Firma  
Wertmanagement GmbH



## Preisliste für Gutachten über eine kürzere Restnutzungsdauer einer Immobilie

### Ihre kompetenten Ansprechpartner für Wertermittlungen



#### **Geschäftsführer**

Dipl.-Betr. (FH) Christoph Ziercke  
Dipl.-Sachverständiger (DIA)

für bebaute und unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten

**Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024**

Tel.: (05151) 556 85 75

Handy: (0176) 31 21 51 32

Fax: (05151) 556 87 90

Email: [c.ziercke@wertmanagement-gmbh.de](mailto:c.ziercke@wertmanagement-gmbh.de)



#### **Assistenz der Geschäftsführung**

Angela Zirpel

Tel.: (05151) 556 85 76

Fax: (05151) 556 87 90

Email: [a.zirpel@wertmanagement-gmbh.de](mailto:a.zirpel@wertmanagement-gmbh.de)

**Christoph Ziercke**  
Diplom-Sachverständiger (DIA) für bebaute und  
unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten  
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024  
in Firma  
Wertmanagement GmbH



**Preisliste für Gutachten über eine kürzere Restnutzungsdauer einer Immobilie**

**Impressum**

Wertmanagement GmbH, 164er Ring 16, 31785 Hameln

vertreten durch:

Diplom Sachverständiger (DIA) Christoph Ziercke, Geschäftsführer

Registereintrag: Wertmanagement GmbH Herr Christoph Ziercke

Email: [c.ziercke@wertmanagement-gmbh.de](mailto:c.ziercke@wertmanagement-gmbh.de)

Internet: [www.wertmanagement-gmbh.de](http://www.wertmanagement-gmbh.de)

Postanschrift:

164er Ring 16, 31785 Hameln

Tel. (05151) 556 85 75, Fax (05151) 556 87 90

Registergericht: Amtsgericht Hannover, Registernummer: HRB 2027839

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz: DE 258 434 200

Aufsichtsbehörde:

IHK Hannover, Bischofsholer Damm 91, 30173 Hannover

Erweiterte Gewerbeerlaubnis gem. § 34c GewO

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:

Christoph Ziercke (Geschäftsführer), 164er Ring 16, 31785 Hameln