



# ERTRAGSWERTVERFAHREN

## IN 7 SCHRITTEN ZUM ERTRAGSWERT

### Schritt 1

Jahresrohertrag – nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten = Jahresreinertrag des Grundstückes

### Schritt 2

Bodenwert x Liegenschaftszinssatz = Bodenwertverzinsung

### Schritt 3

Jahresreinertrag des Grundstückes – Bodenwertverzinsung = Jahresreinertrag der baulichen Anlagen

### Schritt 4

$(LSZ + 1)RND / ((LSZ + 1)RND \times LSZ) = \text{Vervielfältiger}$

### Schritt 5

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen x Vervielfältiger = Ertragswert der baulichen Anlage

### Schritt 6

Ertragswert der baulichen Anlage + Bodenwert = Vorläufiger Ertragswert

### Schritt 7

Vorläufiger Ertragswert – sonstige Kosten = Ertragswert

## BEGRIFFE

### Bodenrichtwert

Bei dem Bodenwert handelt es sich um den Wert eines Grundstückes ohne die darauf gebaute Immobilie. Der Bodenrichtwert wird zum Ende jedes Kalenderjahres in einem Gutachterausschuss der einzelnen Gemeinden ermittelt und gibt Auskunft über Bodenwert pro Quadratmeter.

### Bodenwertverzinsung

Selbst ohne Bebauung eines Grundstückes hat dieses einen Wertzuwachs und wird marktüblich verzinst. Die Bodenwertverzinsung ergibt sich aus dem Bodenwert multipliziert mit dem Liegenschaftszinssatz.

### Liegenschaftszins oder auch Liegenschaftszinssatz

Der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken marktüblich verzinst wird, wird als Liegenschaftszinssatz bezeichnet und regelmäßig vom Gutachterausschuss retrograd ermittelt.

### Jahresrohertrag

Gesamteinnahmen der im Ertragswertverfahren zu bewertenden Immobilie, wie beispielsweise die Bruttokalmmiete inklusive umlagefähiger Betriebskosten.

### Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die beispielsweise bei der Instandhaltung oder Verwaltung eines Gebäudes entstehen. Sie werden unterschieden in umlagefähige und nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten. Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten wie Kontoführung, Verwaltung oder Instandhaltung sind vom Eigentümer zu tragen.

### Jahresreinertrag des Grundstückes

Werden vom Jahresrohertrag die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten abgezogen, erhält man den Jahresreinertrag eines Grundstückes.

### Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer Immobilie wird nach dem Gebäudetyp, dessen Alter sowie dem Zustand des Gebäudes ermittelt.

### Ertragswert

Es handelt sich hierbei um den Verkehrs- bzw. Marktwert einer Kapitalanlage und ist der Wert einer Immobilie für den Eigentümer, der diese nicht zum Eigenbedarf sondern als Renditeobjekt nutzt.

## QUELLE

 **Maklaro**  
Die effizienteste Art Immobilien zu verkaufen