

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Vorwort | 7 |
| Den Verkehrswert profitabel nutzen | 8 |
| Abkürzungen | 9 |
| 1. Was Sie wissen müssen | 11 |
| Realistische Verkehrswerte | 12 |
| Verzichten Sie auf ein formelles Gutachten | 13 |
| Geheime Quellen der Profis | 15 |
| Immobilienwertermittlungsverordnung | 15 |
| Gesuchte Größe: Verkehrswert | 15 |
| Tendenz-Checkliste: Kaufpreise | 17 |
| Wie viel kostet ein Gutachten? | 20 |
| 2. Welche Methoden gibt es? | 25 |
| Drei Methoden zur Verkehrswertermittlung | 26 |
| Abgrenzung der Bewertungsverfahren | 27 |
| Individuelle Besonderheiten | 30 |
| So runden Sie das Ergebnis auf oder ab | 31 |
| Allgemein anerkannte Rundungsregeln | 31 |
| Vertrauen Sie Ihrer Berechnung | 31 |
| Wie lange profitieren Sie von der eigenen Berechnung? | 32 |
| 3. Vergleichswertverfahren | 35 |
| So berechnen Sie den Vergleichswert | 36 |
| Vergleichswertverfahren bei unbebauten Grundstücken | 36 |
| Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken | 38 |
| Vergleichswertverfahren bei Eigentumswohnungen | 39 |
| Grundstücksarten für Vergleichswert | 40 |
| 4. Ertragswertverfahren | 45 |
| Der Ablauf des Ertragswertverfahrens | 46 |
| So ermitteln Sie den Bodenwert | 46 |

| | |
|---|------------|
| So bestimmen Sie den Wert der baulichen Anlagen | 47 |
| Die wichtigsten Fachbegriffe | 48 |
| Liegenschaftszinssätze | 53 |
| Vereinfachtes Ertragswertverfahren | 55 |
| 5. Sachwertverfahren | 67 |
| Der Ablauf des Sachwertverfahrens | 68 |
| Bodenwert bei unbebauten und bebauten Grundstücken | 68 |
| Preise für Gebäude | 74 |
| Sachwert ermitteln | 85 |
| Vorsicht: Baunebenkosten | 86 |
| Gutachter-Faustregel | 88 |
| Keine Probleme mit dem umbauten Raum! | 90 |
| Auf die Lebensdauer kommt es an | 94 |
| Preise für Außenanlagen | 98 |
| 6. Profi-Tricks der Gutachter | 103 |
| Baukostenhochrechnung: zeitsparend und einfach | 104 |
| Machen Sie es wie die Profis | 107 |
| 7. Anwendungsbeispiele | 111 |
| Verkaufsüberlegungen | 112 |
| Kaufentscheidung | 113 |
| Erbauseinandersetzung | 114 |
| Kaufpreisaufteilung für die Steuer | 114 |
| Entnahme aus einem Betriebsvermögen | 127 |
| Erbschaftsteuer | 130 |
| Stichwortverzeichnis | 139 |