

# Inhaltsverzeichnis

	Vorwort .....	7
	Den Verkehrswert profitabel nutzen .....	8
	Abkürzungen .....	9
<b>1.</b>	<b>Was Sie wissen müssen .....</b>	<b>11</b>
	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
<b>2.</b>	<b>Welche Methoden gibt es? .....</b>	<b>25</b>
	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
<b>3.</b>	<b>Vergleichswertverfahren .....</b>	<b>35</b>
	So berechnen Sie den Vergleichswert .....	36
	Vergleichswertverfahren bei unbebauten Grundstücken .....	36
	Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken .....	38
	Vergleichswertverfahren bei Eigentumswohnungen .....	39
	Grundstücksarten für Vergleichswert .....	40
<b>4.</b>	<b>Ertragswertverfahren .....</b>	<b>45</b>
	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
<b>5. Sachwertverfahren .....</b>	<b>67</b>
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
<b>6. Profi-Tricks der Gutachter .....</b>	<b>103</b>
Baukostenhochrechnung: zeitsparend und einfach .....	104
Machen Sie es wie die Profis .....	107
<b>7. Anwendungsbeispiele .....</b>	<b>111</b>
Verkaufsüberlegungen .....	112
Kaufentscheidung .....	113
Erbauseinandersetzung .....	114
Kaufpreisaufteilung für die Steuer .....	114
Entnahme aus einem Betriebsvermögen .....	127
Erbschaftsteuer .....	130
Stichwortverzeichnis .....	139