

Thema: Anlässe der Immobilienbewertung

Identifizieren Sie einen Lösungsansatz für die Problematik in der objektiven und subjektiven Werttheorie.

Ein Lösungsansatz ist die zweckbezogene Werttheorie, in der eine Individualisierung des Bewertungsproblems erfolgt. In Abhängigkeit vom Bewertungshintergrund kann jedes Individuum einem Wirtschaftsgut in einer konkreten Bewertungssituation einen individuellen Wert beimessen.

Worauf sind die Probleme bei der Immobilienbewertung zurückzuführen? Nennen Sie mindestens zwei Aspekte.

- # Die mangelnde Vergleichbarkeit von Immobilien
- # Die Informationsversorgung als Voraussetzung der Bewertung
- # Die klare Formulierung und Einhaltung von Bewertungsvorschriften in Form von Zielen der Entscheidungsträger

Nennen und erläutern Sie die Bewertungszwecke nach Pfnür anhand derer eine Systematisierung der Bewertungsanlässe vorgenommen werden kann.

- (1) Steuerliche Bewertung der Immobilie ist im Steuerrecht zur Ermittlung der Steuerbemessungsgrundlagen erforderlich.
- (2) Bilanzielle Bewertung der Immobilie ist im Bilanzrecht, bei der Anschaffung sowie bei Neubewertungen erforderlich.
- (3) Sicherungsbezogene Bewertung der Immobilie umfasst die versicherungstechnische Bewertung als Grundlage zur Kalkulation der Gebäudeversicherungen.
- (4) Steuerungsbezogene Bewertung der Immobilie umfasst die Bereitstellung und Evaluierung des Immobilienbestands auf seine Kosten-, Nutzen- und Risikowirkungen.
- (5) Transaktionsbezogene Bewertung der Immobilie umfasst die Vorbereitung von Markttransaktionen.

Nennen Sie für die Bewertungszwecke jeweils einen konkreten Bewertungsanlass, der während der Nutzungsphase des Immobilienbetriebs von Bedeutung sein kann.

- # Steuerliche Bewertung: Bemessungsgrundlage der Gewerbesteuer
- # Bilanzielle Bewertung: Bestimmung der Buchwerte
- # Steuerungsbezogene Bewertung: Grundlage für Verrechnungspreise
- # Transaktionsbezogene Bewertung: Bestimmung des Grenzpreises bei Kauf
- # Sicherungsbezogene Bewertung: Bemessungsgrundlage für Versicherungsbeiträge