Immobilienwerte im steuerlichen Mandat

Welcher Wert zu welchem Zweck und Stichtag – und was wir für eine Wertermittlung benötigen. Zum Weitergeben an Mandantinnen und Mandanten.

1. Typische Bewertungsanlässe

Anlass	Inhalt	Hinweis
Erbschaft und Schenkung	Bewertung zum steuerlich maßgeblichen Bewertungsstichtag, insbesondere zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts	§ 198 BewG
Kaufpreisaufteilung	Gutachten zur nachvollziehbaren Aufteilung eines Kaufpreises auf Grund und Boden sowie Gebäude	BFH, Urteil vom 21.07.2020, IX R 26/19
Restnutzungsdauer	Gutachten zur tatsächlichen Nutzungsdauer eines Gebäudes	§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG
Entnahme und Übertragung	Bewertung zu einem vereinbarten Stichtag nach dem vorgegebenen Wertbegriff	steuerliche Einordnung durch die Steuerberatung

2. Nachweis nach § 198 BewG in Kürze

- Abs. 1: Nachweis, dass der gemeine Wert am Bewertungsstichtag niedriger ist als der nach §§ 179, 182 bis 196 BewG ermittelte Wert.
- Abs. 2: Als Nachweis kann regelmäßig ein Gutachten des Gutachterausschusses oder einer Person dienen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle bestellt oder zertifiziert ist.
- Abs. 3: Auch ein Kaufpreis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Stichtag kann dienen, wenn die Verhältnisse unverändert sind.

> Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024: DIAZert (DIA Consulting AG, DAkkS-Akkreditierung D-ZP-16018-01-00), „Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) – Marktwertermittlung von Standardimmobilien“, gültig bis 05.02.2031. Ob das Finanzamt ein Gutachten anerkennt, entscheidet das Finanzamt, im Streitfall das Gericht. Ob sich ein Nachweis lohnt, beurteilt die Steuerberatung; als erste Orientierung geben wir vorab eine kostenlose und unverbindliche Ersteinschätzung des möglichen Marktwerts; sie ist kein schriftliches Gutachten.

3. Unterlagen für den Start

☐ Objektadresse und Immobilienart

☐ Bewertungszweck und maßgeblicher Wertbegriff

☐ gewünschter Bewertungsstichtag

☐ vorhandene Grundstücks- und Gebäudeunterlagen

☐ Angaben zu Modernisierungen und zum Objektzustand, bei Rückwirkung möglichst mit Belegen zum Stichtag

☐ gegebenenfalls vorhandene steuerliche Bescheide

Weitere Unterlagen fordern wir nach Prüfung des Auftrags an. Bitte senden Sie vor der Beauftragung keine vertraulichen Mandantendaten. Sensible Unterlagen übermitteln Sie nach der Beauftragung bevorzugt über das Portal Ihrer Kanzlei; ist das nicht möglich, vereinbaren wir im Einzelfall einen verschlüsselten Übermittlungsweg.

4. Honorar (inkl. 19 % MwSt.) und Zeitbedarf

Leistung	Honorar
Ersteinschätzung	kostenfrei und unverbindlich; erste Orientierung, kein schriftliches Gutachten, keine Verpflichtung zur späteren Maklerbeauftragung
Kurzgutachten (Festpreis = Honorar + Ortstermin-Pauschale 233,24 €; Köln/Rhein-Erft, außerhalb zzgl. Anfahrt laut Angebot)	bis 450.000 €: 1.392,30 € + 233,24 € = 1.625,54 € · über 450.000 bis 1 Mio. €: 1.642,20 € + 233,24 € = 1.875,44 € · darüber nach Vereinbarung
Verkehrswertgutachten (BVS-Honorarrichtlinie 2026, Tabelle 1; Ortstermin im Honorar enthalten; Abrechnung nach Fertigstellung)	bis 150.000 €: 3.273 € · 300.000 €: 3.844 € · 500.000 €: 4.284 € · 1 Mio. €: 5.188 € · 2 Mio. €: 6.640 €; Zwischenwerte linear
Nebenkostenpauschale	5–10 % des Tabellenhonorars ohne USt., zzgl. 19 % USt. (Beispiel: Honorar 2.750 € netto/3.273 € brutto → Pauschale 137,50–275,00 € netto/163,63–327,25 € brutto)
Zuschläge (nur wenn erforderlich, vorab im Vertrag)	Rechte/Belastungen +20–50 % je Recht · zurückliegende oder mehrere Stichtage +20–30 % je Stichtag (ab dem 11. Jahr mind. +30 %) · Unterlagenbeschaffung/Wohnflächenermittlung +10–30 % · Eilauftrag +10–50 % · mehrere Auftraggeber 238 € · Aktualisierung eines eigenen Gutachtens (bis 3 Jahre) 60–90 % des Tabellenhonorars
Kaufpreisaufteilung, Restnutzungsdauer, Mietwert, Beleihungswert	Angebot auf Anfrage

Alle Honorare und ihre Bestandteile: immobiliengutachter-motyl.de/leistungen/honorar/. Die BVS-Honorarrichtlinie ist keine gesetzliche Gebührenordnung. Ein Verkehrswertgutachten liegt in der Regel ca. 4–6 Wochen nach Ortstermin und Eingang der Unterlagen vor.

5. Zusammenarbeit

- Auftragnehmerin und Rechnungsstellerin ist die COLOGNE IMMOBILIEN GmbH; Gutachten unter der Marke Sachverständigen- und Ingenieurbüro Motyl.
- Gutachtenauftrag und Maklerauftrag sind getrennt; ein Gutachten verpflichtet nicht zum Verkauf.
- Auftraggeber und Empfänger des Ergebnisses legen wir vor Beginn schriftlich fest.
- Wir erbringen keine Steuerberatung; Berechnung und Erklärung bleiben bei Ihrer Kanzlei.

COLOGNE IMMOBILIEN GmbH · Hauptstr. 19–21 · 50226 Frechen · Telefon 02234 250 96 15 · info@cologneimmobilien.de · cologneimmobilien.de
Alexander Motyl, Geschäftsführer, Wirtschaftsjurist (LL.M.), gem. DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Immobiliengutachter (DIAZert DIA-IB-685) · Recognised European Valuer (REV) der TEGoVA, Registriernummer REV-DE/IVD/2026/5 · DEKRA-zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, Stufe D3 (Spezialimmobilien), zertifiziert nach den Vorgaben der DEKRA, Zertifikat PC25416-00030.
Allgemeine Information, Stand 01.11.2026. Keine Rechts- oder Steuerberatung; maßgeblich sind Gesetz, Gericht bzw. Finanzamt und Ihre Beratung im Einzelfall.