

Ertragswertverfahren

Inhaltsverzeichnis

- [1 Einfach erklärt](#)
- [2 Wann wird das Ertragswertverfahren angewendet?](#)
- [3 Wie funktioniert das Ertragswertverfahren?](#)
 - [3.1 1. Ermittlung des jährlichen Ertrags](#)
 - [3.2 2. Abzug pauschaler Kosten](#)
 - [3.3 3. Aufteilung in Boden und Gebäude](#)
 - [3.4 4. Kapitalisierung des Gebäudeertrags](#)
 - [3.5 5. Addition zum Grundstückswert](#)
- [4 Besonderheit bei der Grundsteuer](#)
- [5 Warum ist das Verfahren umstritten?](#)
- [6 Merksatz](#)
- [7 Rechtliche Einordnung](#)
 - [7.1 Im Einzelnen](#)
 - [7.1.1 1. Steuerrecht \(Hauptrechtsgebiet\)](#)
 - [7.1.2 2. Öffentliches Recht](#)
 - [7.1.3 3. Immobilienbewertungsrecht \(untergeordnet\)](#)

Rechtsgebiet: Steuerrecht - Grundsteuer; Immobilienbewertung

Das **Ertragswertverfahren** ist ein **Bewertungsverfahren für Immobilien**, bei dem nicht der Bauaufwand oder der Kaufpreis im Vordergrund steht, sondern die **Erträge**, die mit der **Immobilie** erzielt werden können.

1 Einfach erklärt

Zitat

Eine **Immobilie** ist so viel wert, wie sie auf Dauer an Miete einbringen kann.

Genau von diesem Gedanken geht das Ertragswertverfahren aus.

2 Wann wird das Ertragswertverfahren angewendet?

Vor allem bei **renditeorientierten Immobilien**, z. B.:

- Mietwohnungen
- Mehrfamilienhäuser
- vermietete Eigentumswohnungen

Im Rahmen der **neuen Grundsteuer (Bundesmodell)** wird es u. a. für **Wohnungseigentum verwendet**.

3 Wie funktioniert das Ertragswertverfahren?

Vereinfacht in **5 Schritten**:

3.1 1. Ermittlung des jährlichen Ertrags

- Ansatz einer **typisierten Nettokaltmiete**
- multipliziert mit der **Wohnfläche**
- ergibt den **Rohertrag** der [Immobilie](#)

3.2 2. Abzug pauschaler Kosten

- pauschaler Abschlag für Bewirtschaftungskosten
- ergibt den **Reinertrag**

3.3 3. Aufteilung in Boden und Gebäude

- Der Ertrag des Bodens wird getrennt betrachtet
- Grundlage: **Bodenrichtwert**

3.4 4. Kapitalisierung des Gebäudeertrags

- Der verbleibende Gebäudeertrag wird
- mit einem **Liegenschaftszinssatz** abgezinst
- abhängig u. a. von Lage und Nutzung

3.5 5. Addition zum Grundstückswert

- Gebäudewert + Bodenwert
- ergibt den **Ertragswert** (Grundsteuerwert)

4 Besonderheit bei der Grundsteuer

Im Grundsteuer-[Bundesmodell](#):

- werden **keine tatsächlichen Mieten** angesetzt,
- sondern **gesetzlich festgelegte Durchschnittsmieten**.

Ziel ist:

- **Automatisierung**,
- **Massenbewertung**,
- Vermeidung eines erneuten Bewertungsstaus.

5 Warum ist das Verfahren umstritten?

- Gute und schlechte Lagen werden **nicht immer exakt** unterschieden.
- Hochwertige Wohnungen werden oft **unterbewertet**,
- einfache Wohnungen teilweise **überbewertet**.

Der BFH hält diese Ungenauigkeiten aber für **verfassungsrechtlich zulässig**.

6 Merksatz

Zitat

Beim Ertragswertverfahren zählt nicht, was die [Immobilie](#) gekostet hat, sondern was sie einbringt – zumindest typischerweise.

7 Rechtliche Einordnung

? **Steuerrecht**

genauer: **Grundsteuerrecht / Bewertungsrecht**

7.1 Im Einzelnen

7.1.1 1. Steuerrecht (Hauptrechtsgebiet)

Das Ertragswertverfahren ist im hier relevanten Zusammenhang Teil des:

- **Bewertungsrechts** (Bewertungsgesetz – [BewG](#))
- **Grundsteuerrechts** (Grundsteuergesetz – [GrStG](#))

?? Es dient der **Feststellung des Grundsteuerwerts**, der Grundlage für die Grundsteuer ist.

Typische [Normen](#):

- §§ 249 ff. [BewG](#) (Bewertung des Grundvermögens)
- § 252 [BewG](#) (Ertragswertverfahren)
- Verbindung zum [GrStG](#)

7.1.2 2. Öffentliches Recht

- Steuerrecht ist Teil des [öffentlichen Rechts](#).
- Fragen der **Verfassungsmäßigkeit** ([Art. 3 GG](#)) spielen eine Rolle.

7.1.3 3. Immobilienbewertungsrecht (untergeordnet)

- Technisch-methodischer Bereich
- Auch relevant außerhalb des Steuerrechts (z. B. Verkehrswertermittlung),
- hier aber **nur als Hilfsdisziplin**, nicht als Hauptrechtsgebiet.