

**Fachvortrag:**

# **Entwicklung des Immobilienmarktes**

**Referent:**

**Dr. iur. Michael Burg**

Dipl.-Wirtschaftsjurist (FH)

gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter

Sachverständiger für Immobilienbewertung

## Über uns: Haus & Grund Deutschland

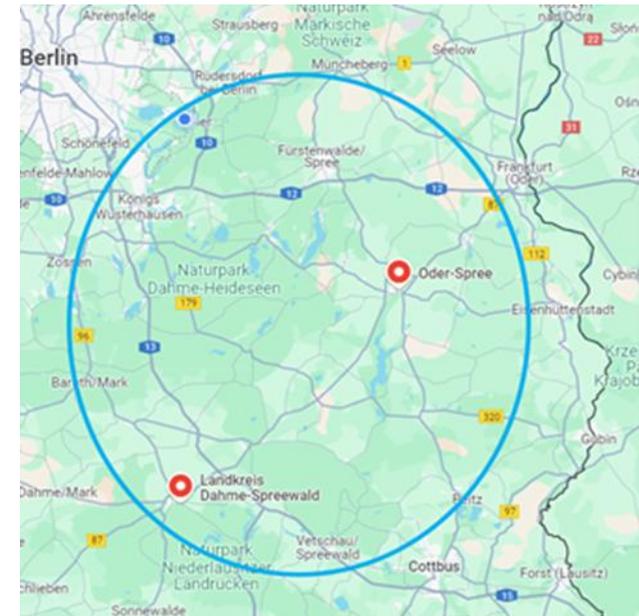
Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.

- ❖ **Gegründet 1893**
- ❖ **Größter Immobilienverband in Deutschland**
- ❖ **Ca. 936.000 Mitglieder**
- ❖ **Interessenvertretung der selbstnutzenden Immobilieneigentümer und Kleinvermieter**
- ❖ **Föderale Struktur: Zentralverband - Landesverbände - Ortsvereine**



## Über uns: Haus & Grund Dahme-Spree e.V.

- ❖ **Interessenvertretung in Landkreisen Oder-Spree und Dahme-Spreewald**
- ❖ **Unterstützung unserer Mitglieder in allen Themenbereichen rund um die selbstgenutzte oder vermietete Immobilie, wie: Recht, Steuern, Absicherung, Rechtsschutz, Vermietung, Finanzierung, Bewertung, Vorsorge- & Nachlassplanung, Energetische Beratung usw.**
- ❖ **Fachvorträge, persönliche Beratung und Vermittlung von Dienstleistern zu exklusiven Sonderkonditionen für Mitglieder**
- ❖ **Ausführliche Infos gern im persönlichen Gespräch an unserem Messestand**



Wohin entwickeln sich die Werte?

# Um was geht es?



# Wie viel ist meine Immobilien wert?



„Preise zahlt man, Werte erhält man!“  
Warren Buffet

# Verkehrswert (Marktwert)

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den **Preis** bestimmt, der in dem **Zeitpunkt**, auf den sich die Ermittlung bezieht, im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** nach den **rechtlichen Gegebenheiten** und **tatsächlichen Eigenschaften**, der **sonstigen Beschaffenheit** und der **Lage** des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung **ohne **Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse**** zu erzielen **wäre.**“ (§ 194 BauGB)

# Konjunkturpakete für Gutachter

## § 198 BewG (Erbschaftsteuer)

- (1) <sup>1</sup>**Weist der Steuerpflichtige nach**, dass der gemeine Wert der wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag niedriger ist als der (von der Finanzverwaltung [m. Ergänzung]) ermittelte Wert, so ist dieser Wert anzusetzen. <sup>2</sup>Für den Nachweis (...) gelten grundsätzlich die (Immobilienwertermittlungsverordnung [m. Formulierung].)
- (2) **Als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts** kann regelmäßig ein Gutachten von Personen, die von einer **staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle** als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken **bestellt oder zertifiziert worden** sind, dienen.

## § 220 BewG (Grundsteuer)

- (2) <sup>1</sup>Der niedrigere gemeine Wert ist als Grundsteuerwert anzusetzen, wenn der **Steuerpflichtige nachweist**, dass der nach den Vorschriften dieses Abschnitts ermittelte **Grundsteuerwert erheblich von dem gemeinen Wert der wirtschaftlichen Einheit** im Feststellungszeitpunkt **abweicht**. <sup>2</sup>Davon ist auszugehen, wenn der **Grundsteuerwert den nachgewiesenen gemeinen Wert um mindestens 40 Prozent übersteigt**. **§ 198 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 gilt entsprechend.**



# Wohin entwickeln sich die Werte?



# Wohin entwickeln sich die Werte?



# Wohin entwickeln sich die Werte?



# Wohin entwickeln sich die Werte?

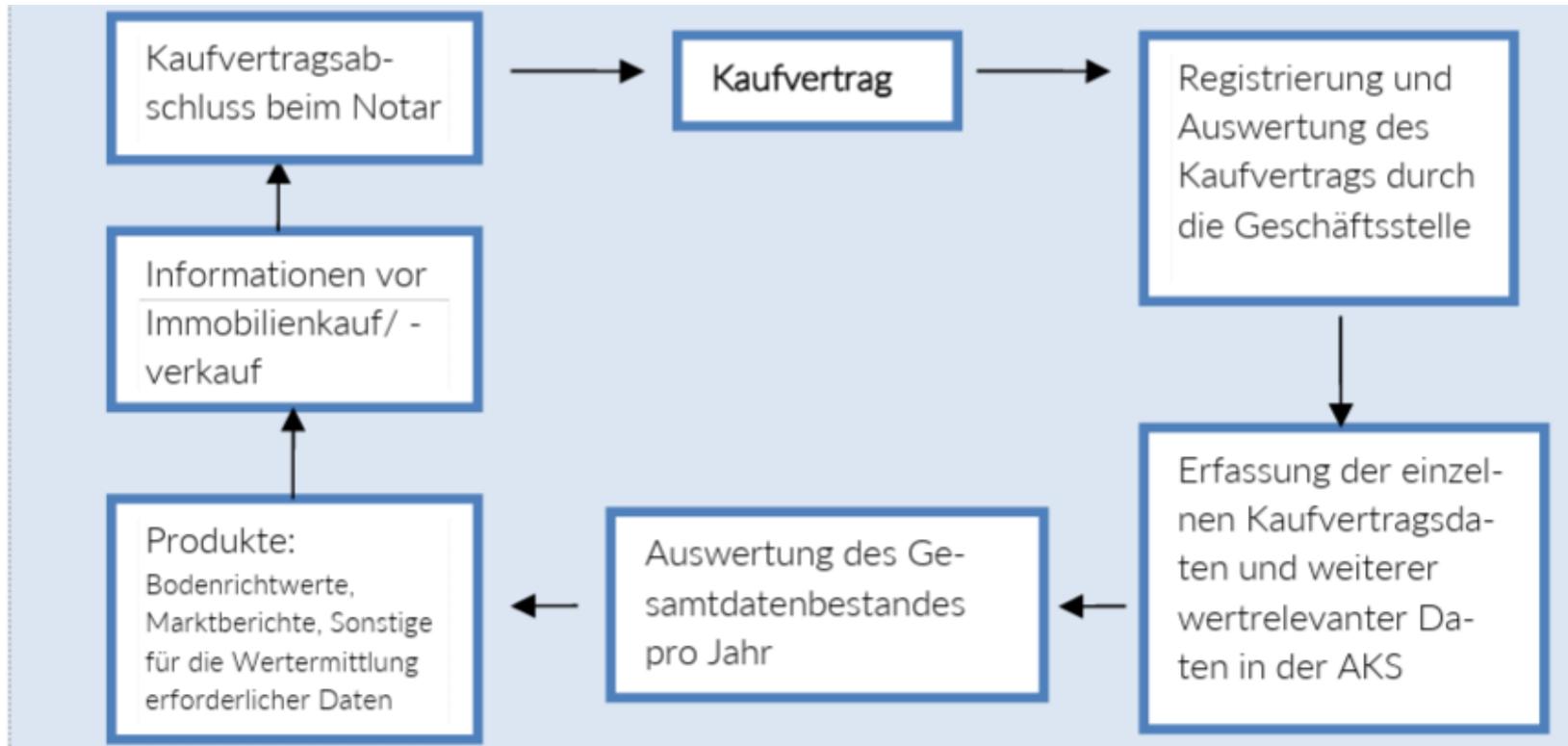


**MSCI-World (6 Monate)**

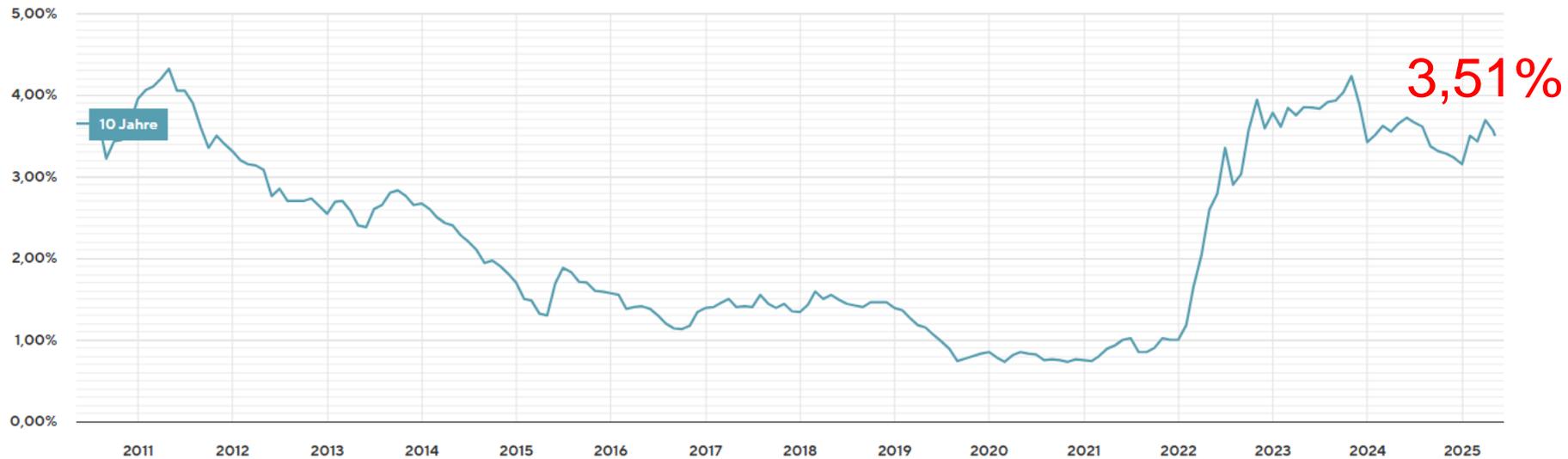
# Wohin entwickeln sich die Werte?



# Wohin entwickeln sich die Werte?



# Wohin entwickeln sich die Werte?



# Wohin entwickeln sich die Werte?

## Interhyp-Bauzins-Trendbarometer

Das Interhyp-Bauzins-Trendbarometer beruht auf den Aussagen des Expertenpanels.  
Werden die Zinsen gleich bleiben, fallen oder steigen?

Zinsentwicklung  
kurzfristig  
(4 Wochen)



83 %



17 %



0 %

Zinsentwicklung  
mittel- bis langfristig  
(6 Monate bis ein Jahr)



33 %



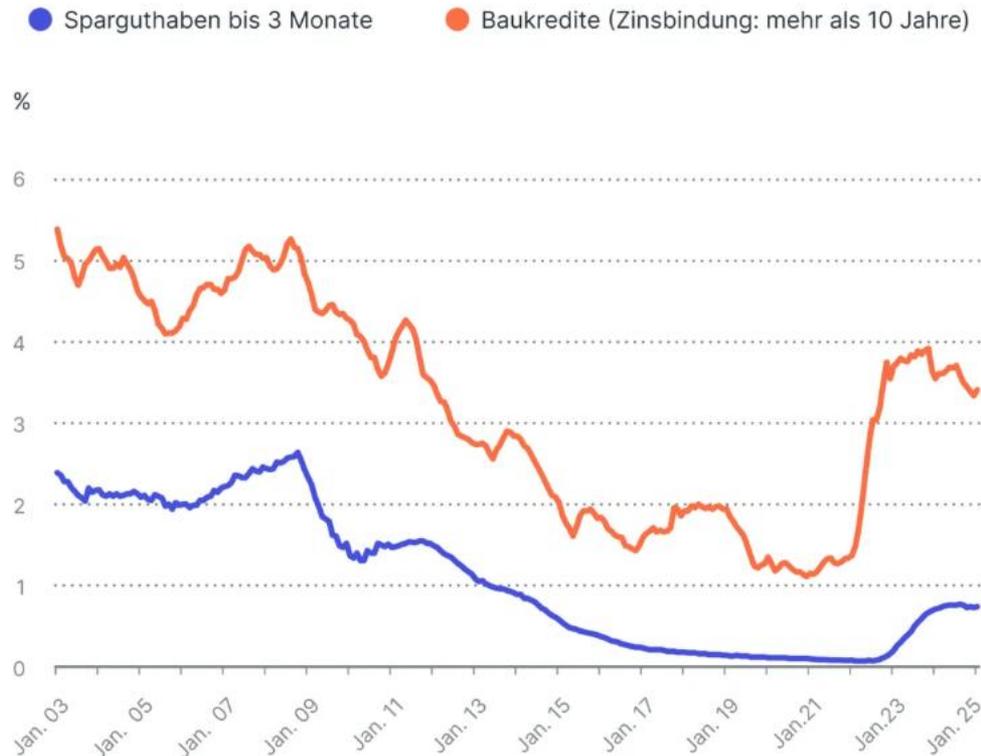
67 %



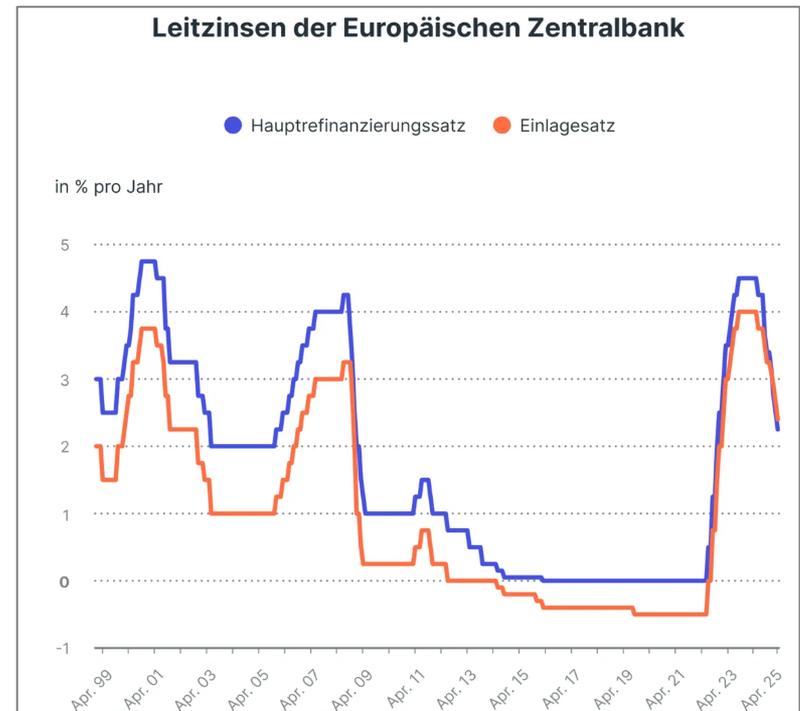
0 %

# Wohin entwickeln sich die Werte?

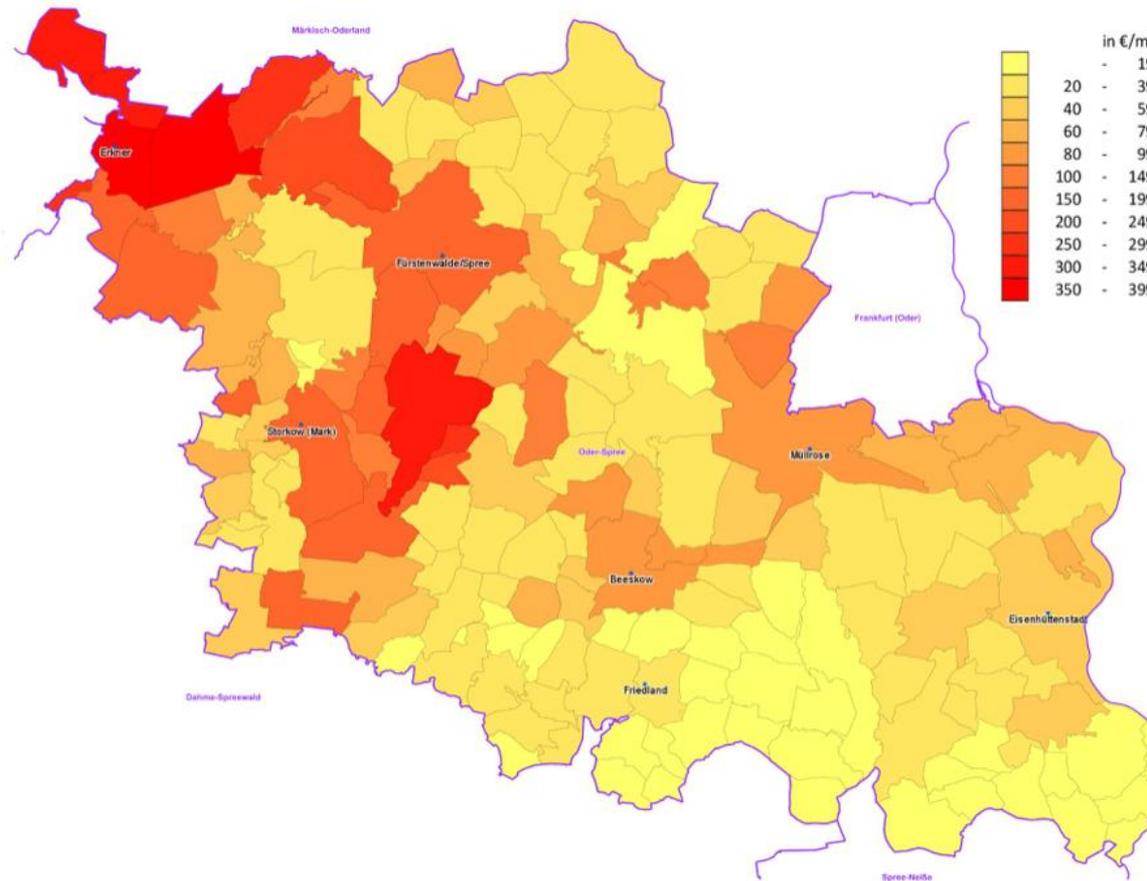
## Sparzinsen vs. Bauzinsen



# Wohin entwickeln sich die Werte?



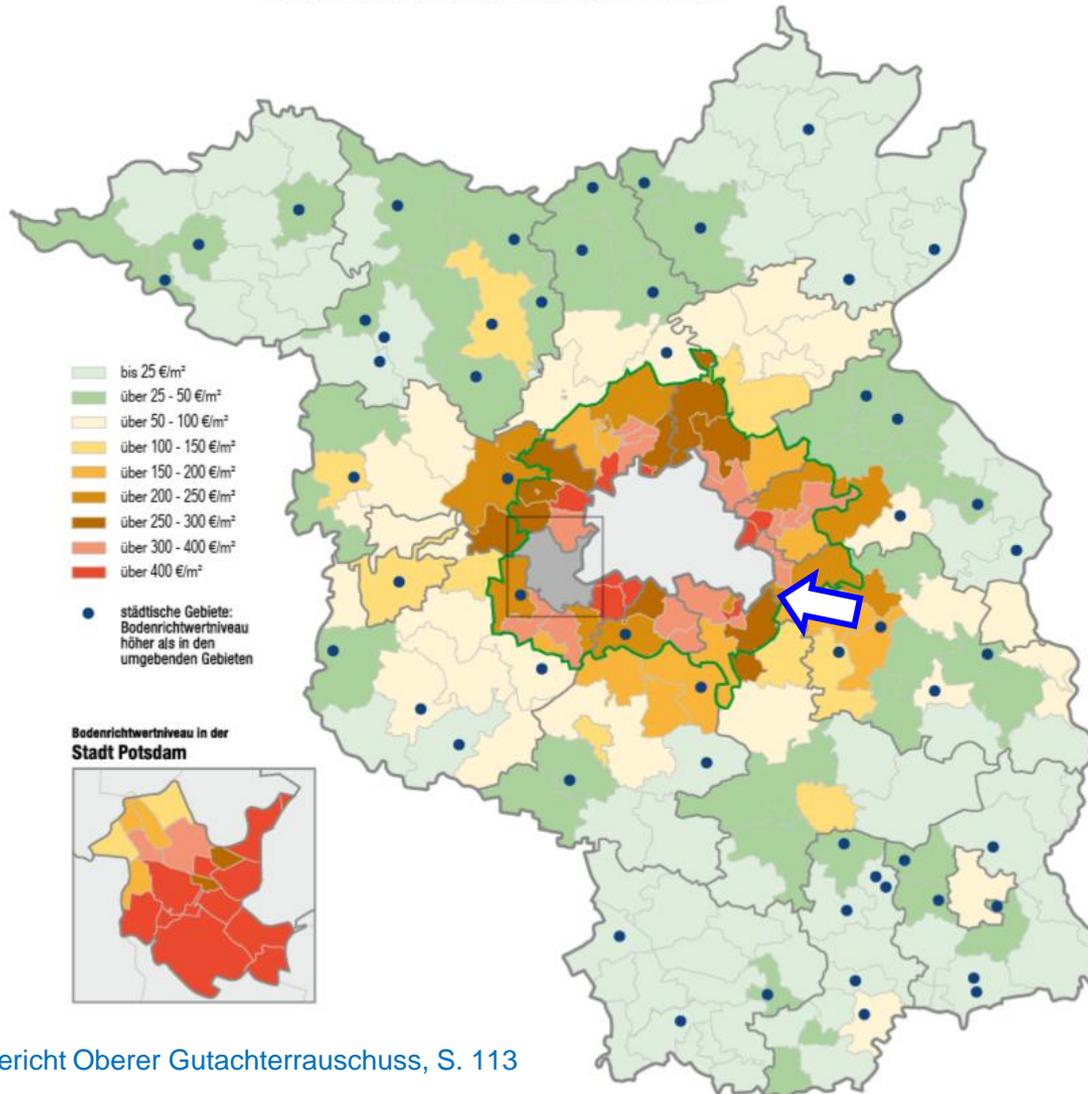
# Wohin entwickeln sich die Werte?



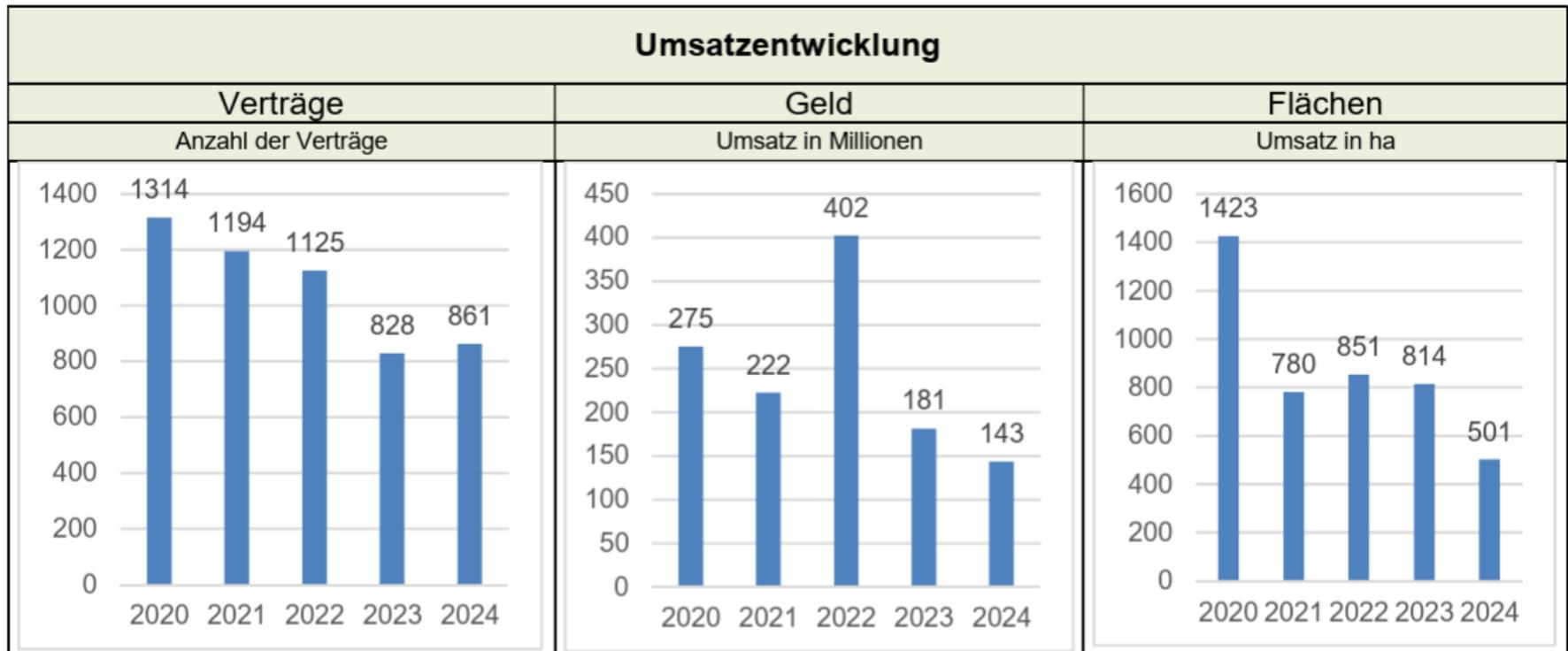
Jahr	Index	Anzahl
2013	78,8	51
2014	94,9	56
2015	100,0	43
2016	112,3	28
2017	146,5	31
2018	204,7	46
2019	220,5	19
2020	272,2	36
2021	385,4	26
2022	433,0	10
2023	332,9	10

1) berlinnahe Raum  
(Gemarkungen Schöneiche, Woltersdorf, Erkner, Gosen, Grünheide)

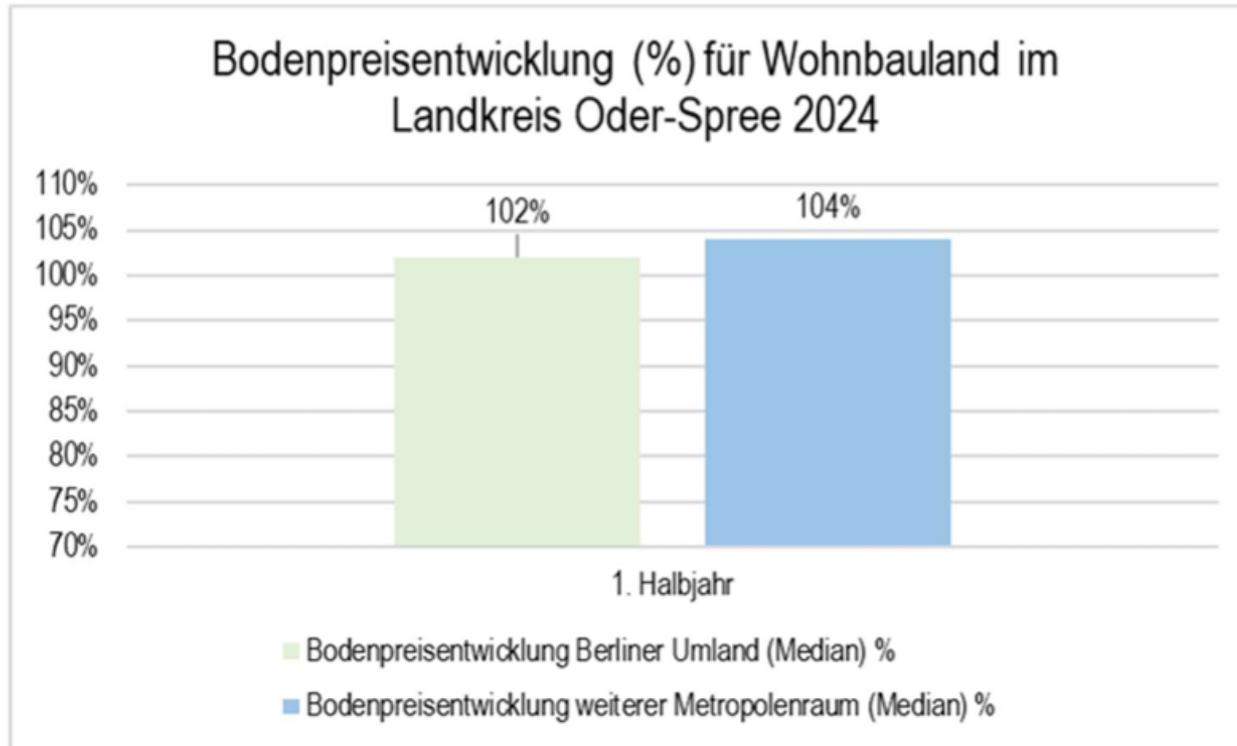
**Bodenrichtwertniveau für  
erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des  
individuellen Wohnungsbaus mittlerer Lage**



# Wohin entwickeln sich die Werte?



# Wohin entwickeln sich die Werte?



# Wohin entwickeln sich die Werte?

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder)  
**Bauland für den individuellen Wohnungsbau**

Lage	Anzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	
		Median	Spanne
weiterer Metropolitanraum	18 (22)	78 (81)	10 – 223 (12 – 676)
Berliner Umland	18 (11)	308 (280)	150 – 375 (116 – 508)

(Klammerwerte zeigen das Vorjahresniveau)

# Wohin entwickeln sich die Werte?

## Bebaute Grundstücke / Wohneigentum

### Berliner Umland

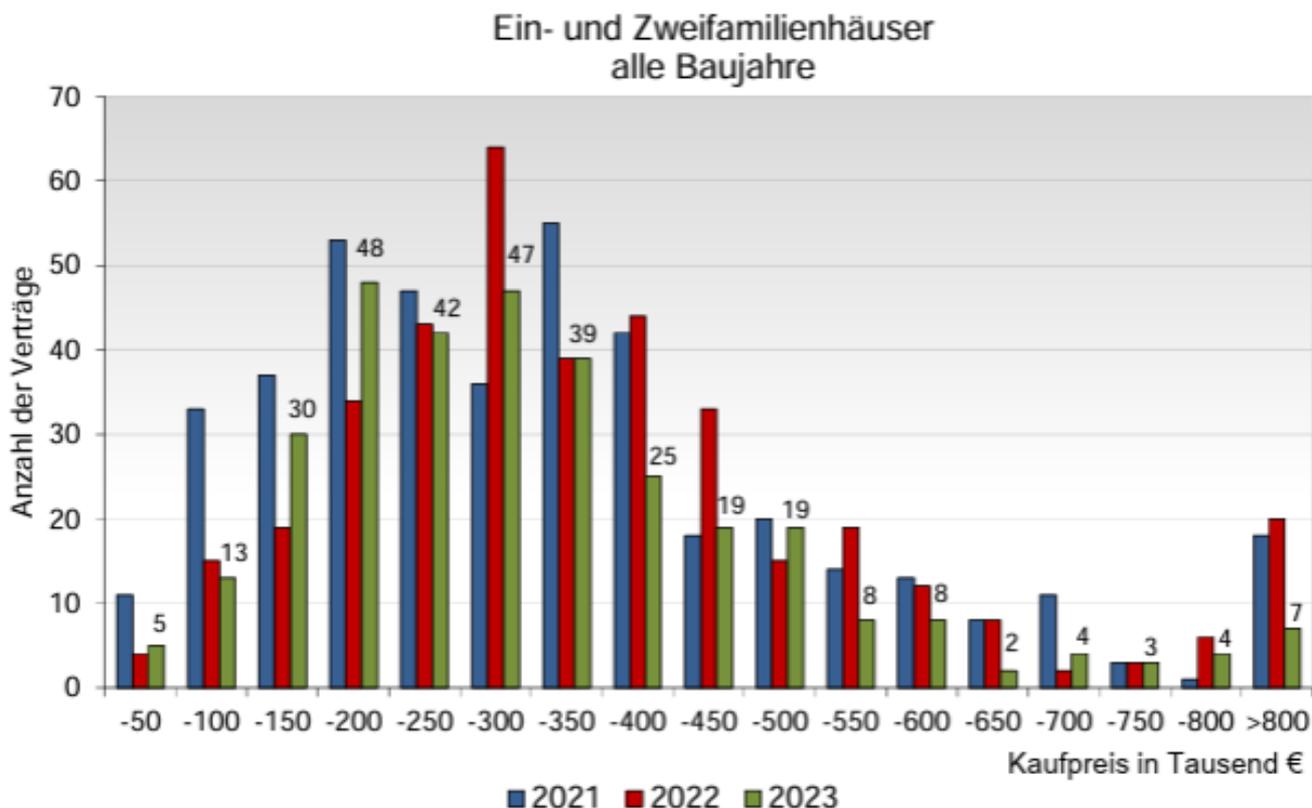
Gebäudetyp	Anzahl	Kaufpreis in €	
		Median	Spanne
Ein- und Zweifamilienhäuser	52 (32)	400.000 (450.000)	155.000 – 847.000 (140.000 – 826.000)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	3 (6)	381.000 (380.000)	300.000 – 430.000 (259.000 – 480.000)
Mehrfamilienhäuser	1 (1)	- (-)	- (-)
Wohneigentum (Erstverkauf)	6 (8)	357.000 (347.000)	263.000 -430.000 (315.000 – 450.000)
Wohneigentum (Weiterverkauf)	35 (17)	160.000 (180.000 )	70.000 – 520.000 (95.000 – 715.000)

# Wohin entwickeln sich die Werte?

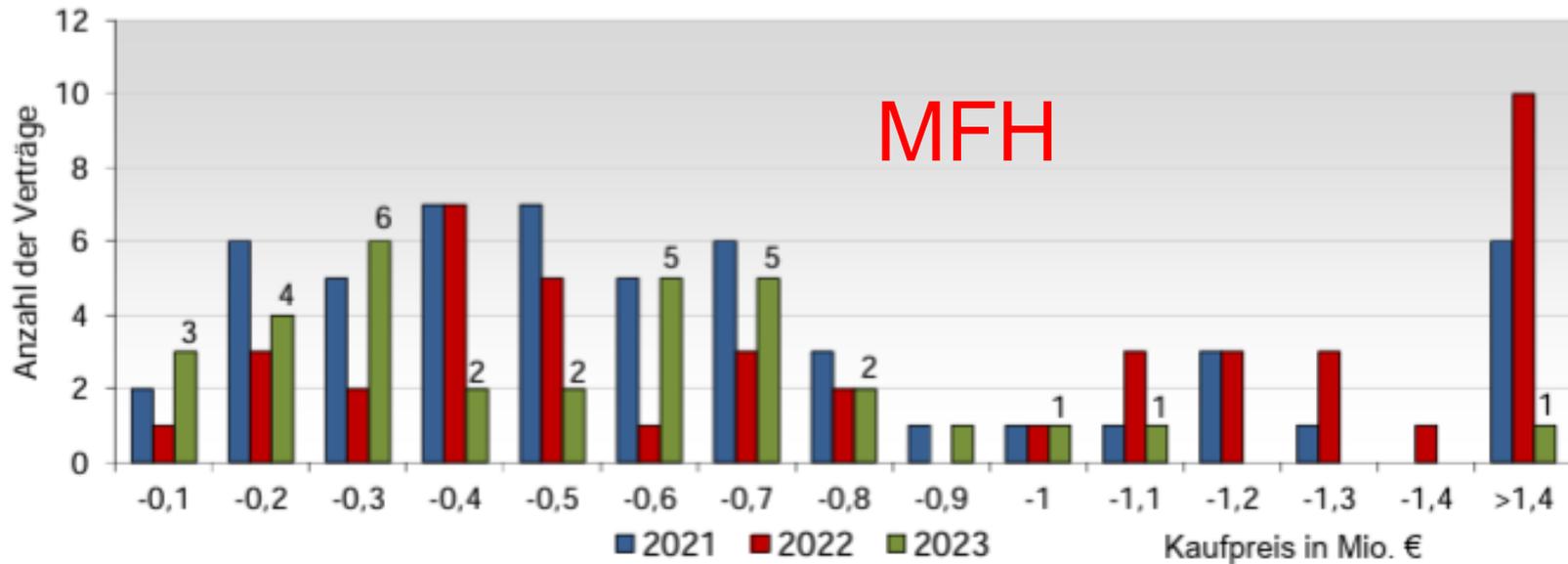
## Weiterer Metropolenraum

Gebäudetyp	Anzahl	Kaufpreis in €	
		Median	Spanne
Ein- und Zweifamilienhäuser	108 (84)	247.000 (265.000)	74.000 – 930.000 (53.000 – 540.000)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	13 (24)	175.000 (205.000)	45.000 – 325.000 (40.000 – 650.000)
Mehrfamilienhäuser	3 (6)	240.000 (266.000)	90.000 – 352.000 (48.000 – 599.000)
Wohneigentum (Erstverkauf)	1 (2)	- (675.000)	- (-)
Wohneigentum (Weiterverkauf)	33 (29)	116.000 (125.000)	30.000 – 585.000 (41.000 – 400.000)

# Wohin entwickeln sich die Werte?



# Wohin entwickeln sich die Werte?

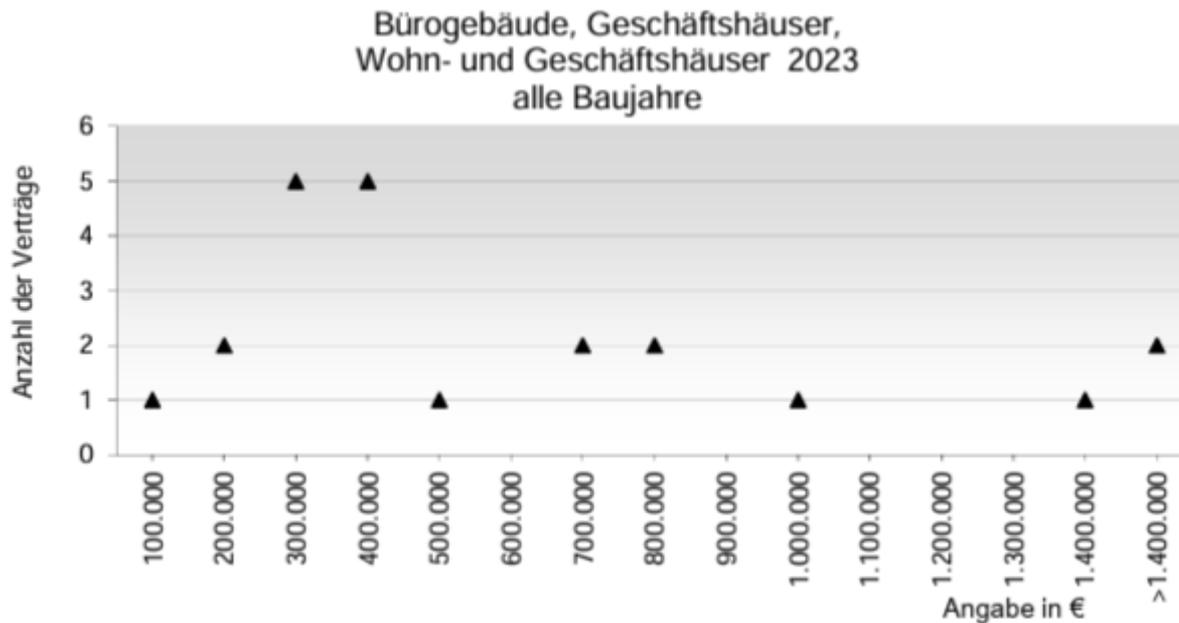


# Wohin entwickeln sich die Werte?

Region: Berliner Umland 2 Kauffälle aus dem dreijährigen Auswertezeitraum (6 bis 27 WE)			2021 1 Kauffall	2022 1 Kauffall	2023 0 Kauffälle
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz LIZI22 [%] (Spanne)		
Anzahl der Kauffälle	2				
Zeitraum der Stichprobe	09/2021 – 03/2022	24.12.2021			
Bodenrichtwert [€/m²]	300 – 360	330			
Wohnfläche [m²] (pro WE)	442 – 1.884	1.163			
Restnutzungsdauer [Jahre]	54 – 55	55			
Rohertragsfaktor	24,9 – 31,0	28,0	1,9 (1,5 - 2,3)	1,5	2,3
monatliche Nettokaltmiete [€/m²]	6,2 – 7,0	6,6			
Baujahr	1996 – 1996	1996			

**MFH**

# Wohin entwickeln sich die Werte?

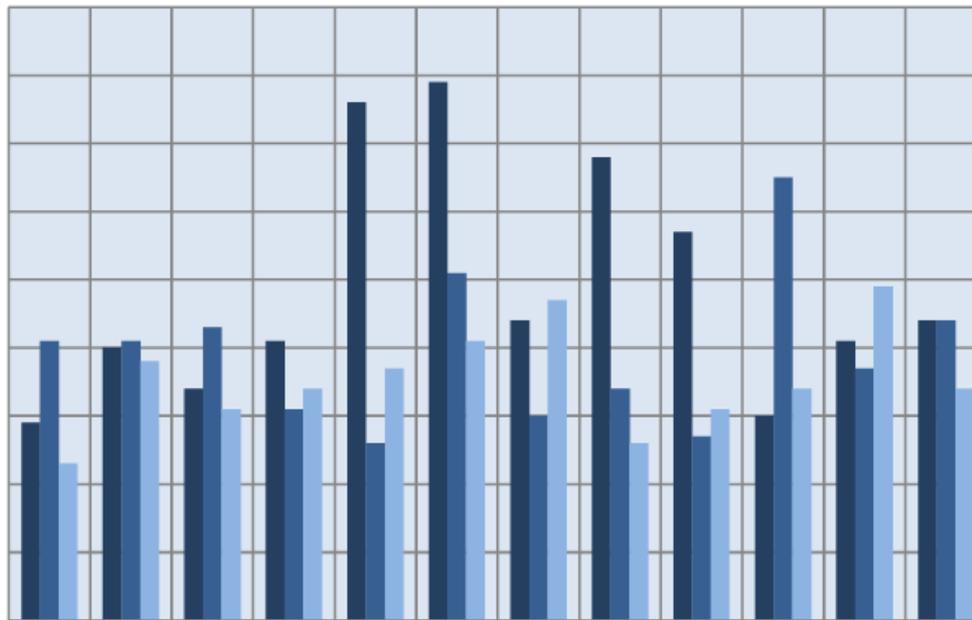


# Wohin entwickeln sich die Werte?

<b>Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (Kauffallanzahl)</b>			
<b>Region</b>	<b>Berliner Umland ohne Potsdam</b>	<b>Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte</b>	<b>kreisfreie Städte ohne Potsdam</b>
<b>Zeitraum</b>			
<b>2017 – 2019</b>	4,4 % (33)	5,8 % (92)	**
<b>2018 – 2020</b>	3,9 % (38)	5,6 % (109)	3,8 % (29)
<b>2019 – 2021</b>	3,2 % (28)	4,4 % (129)	3,6 % (29)
<b>2020 – 2022</b>	3,3 % (32)	4,1 % (124)	3,1 % (32)
<b>2021 – 2023</b>	2,8 % (30)	3,6 % (95)	2,6 % (19)
** wegen besonderer Marktverhältnisse keine Liegenschaftszinsermittlung möglich			

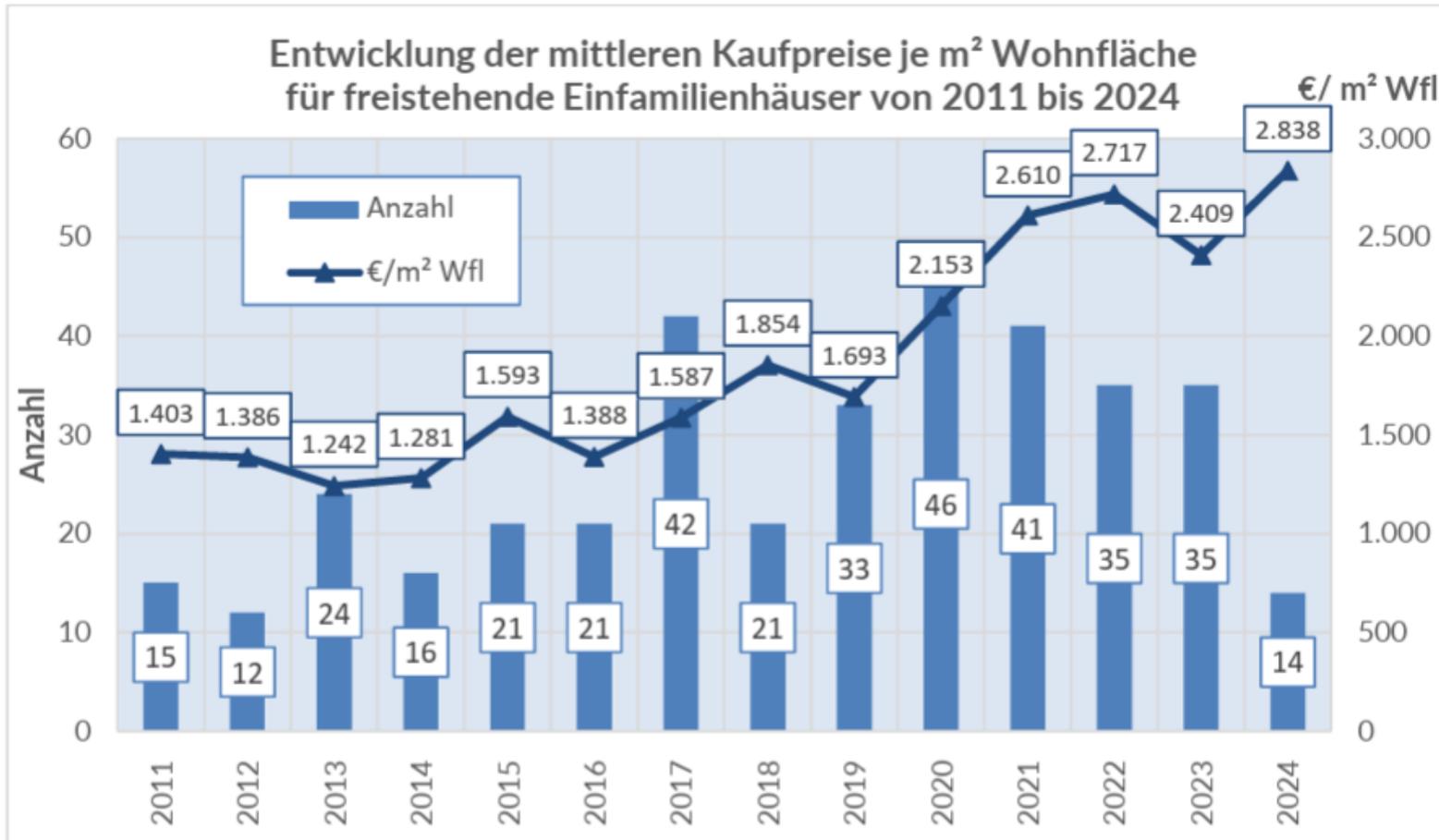
# Wohin entwickeln sich die Werte?

Kauffallzahlen im Jahresverlauf 2022 bis 2024

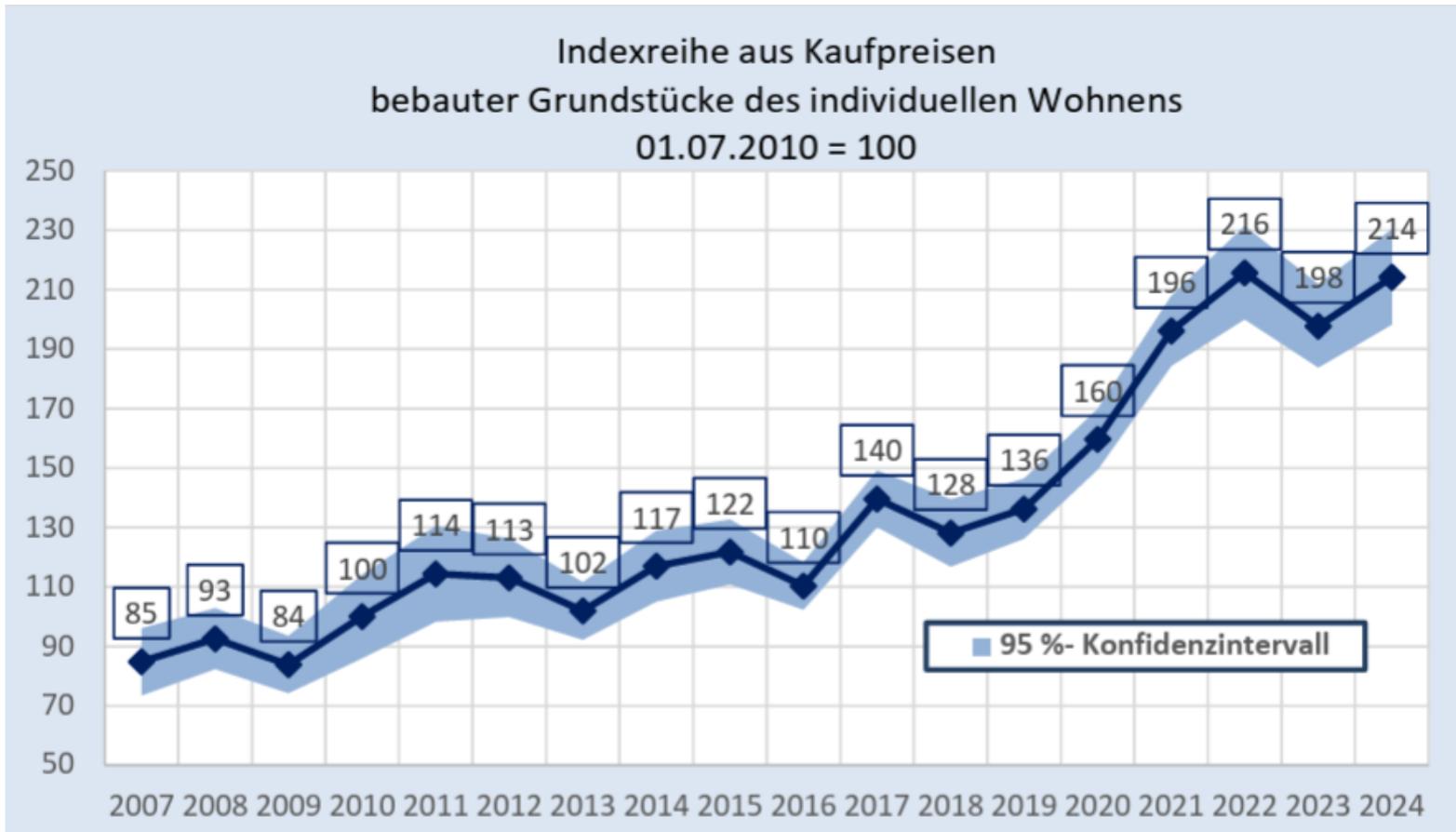


	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
2022	29	40	34	41	76	79	44	68	57	30	41	44
2023	41	41	43	31	26	51	30	34	27	65	37	44
2024	23	38	31	34	37	41	47	26	31	34	49	34

# Wohin entwickeln sich die Werte?

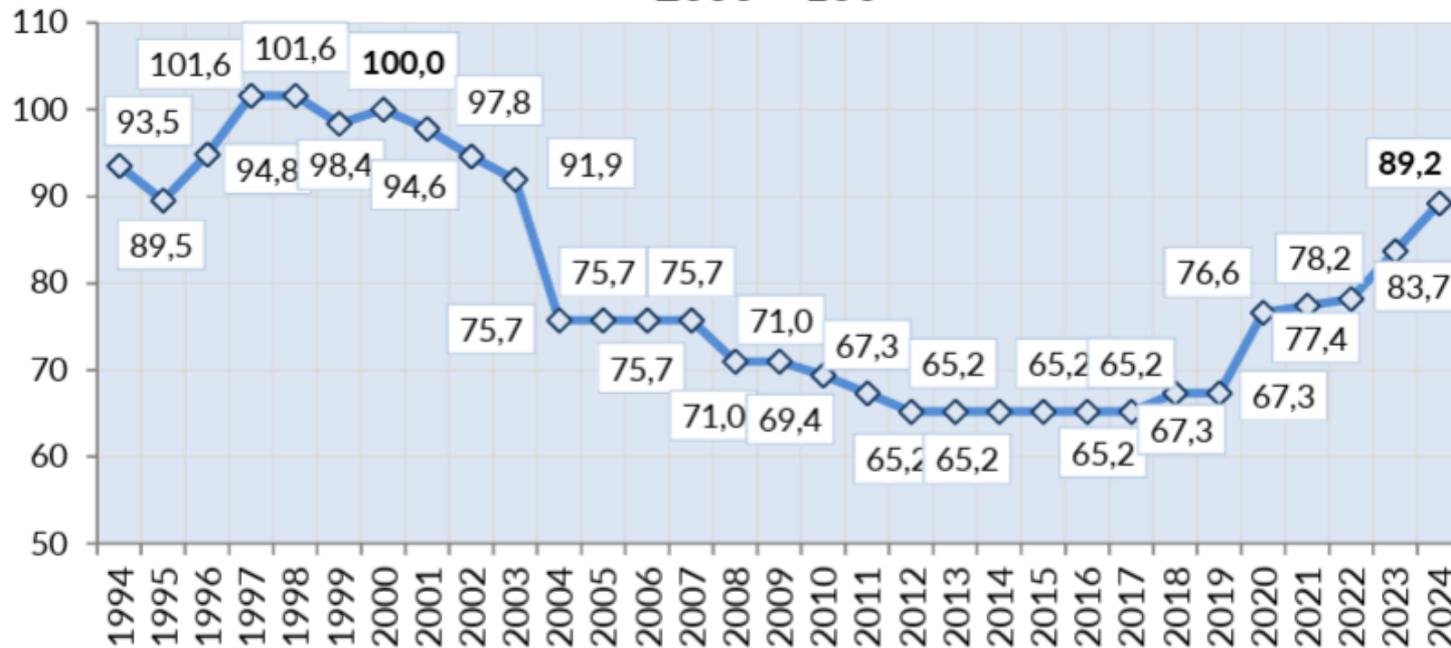


# Wohin entwickeln sich die Werte?

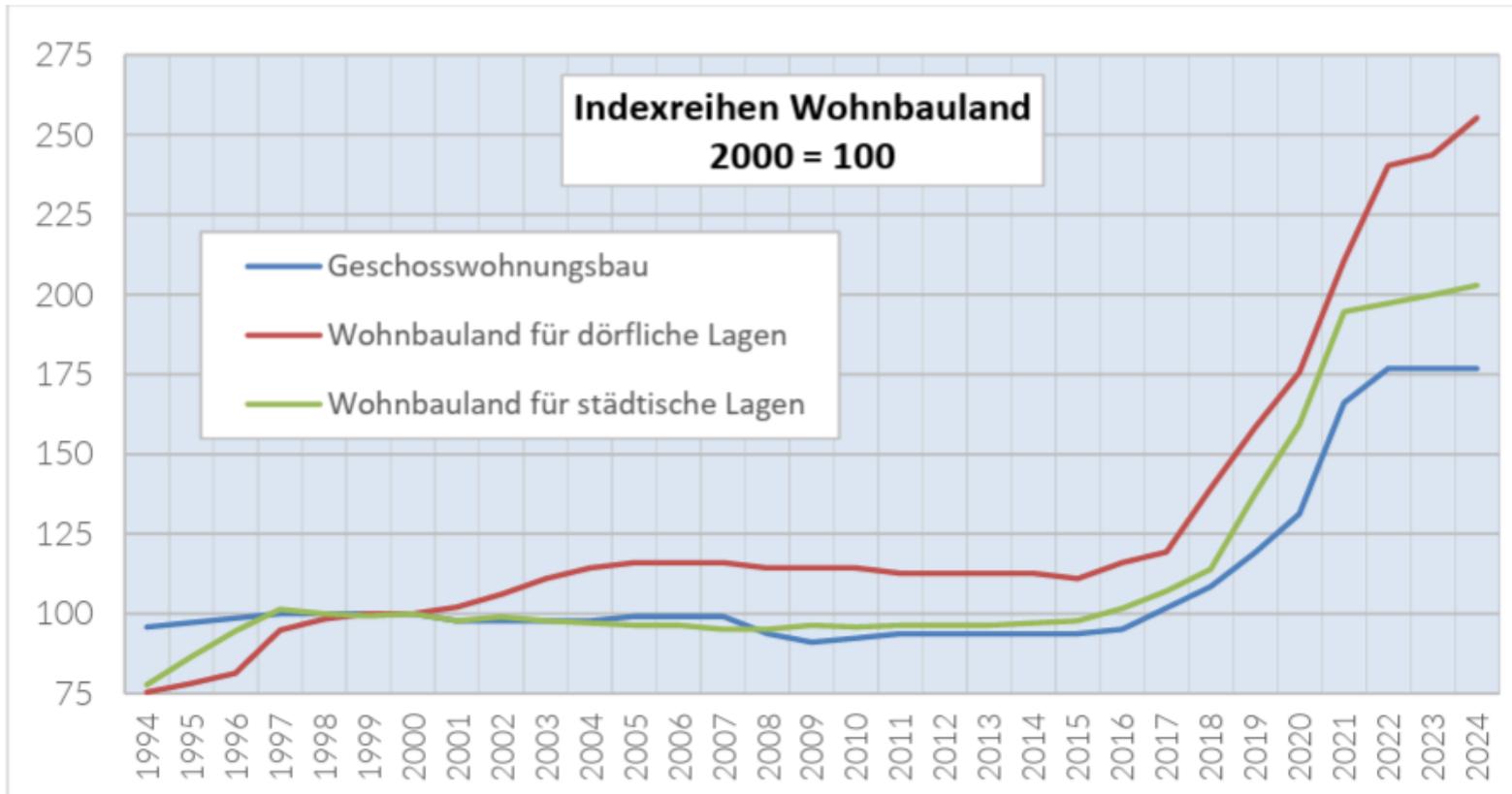


# Wohin entwickeln sich die Werte?

Index für gewerbliche Bauflächen  
2000 = 100

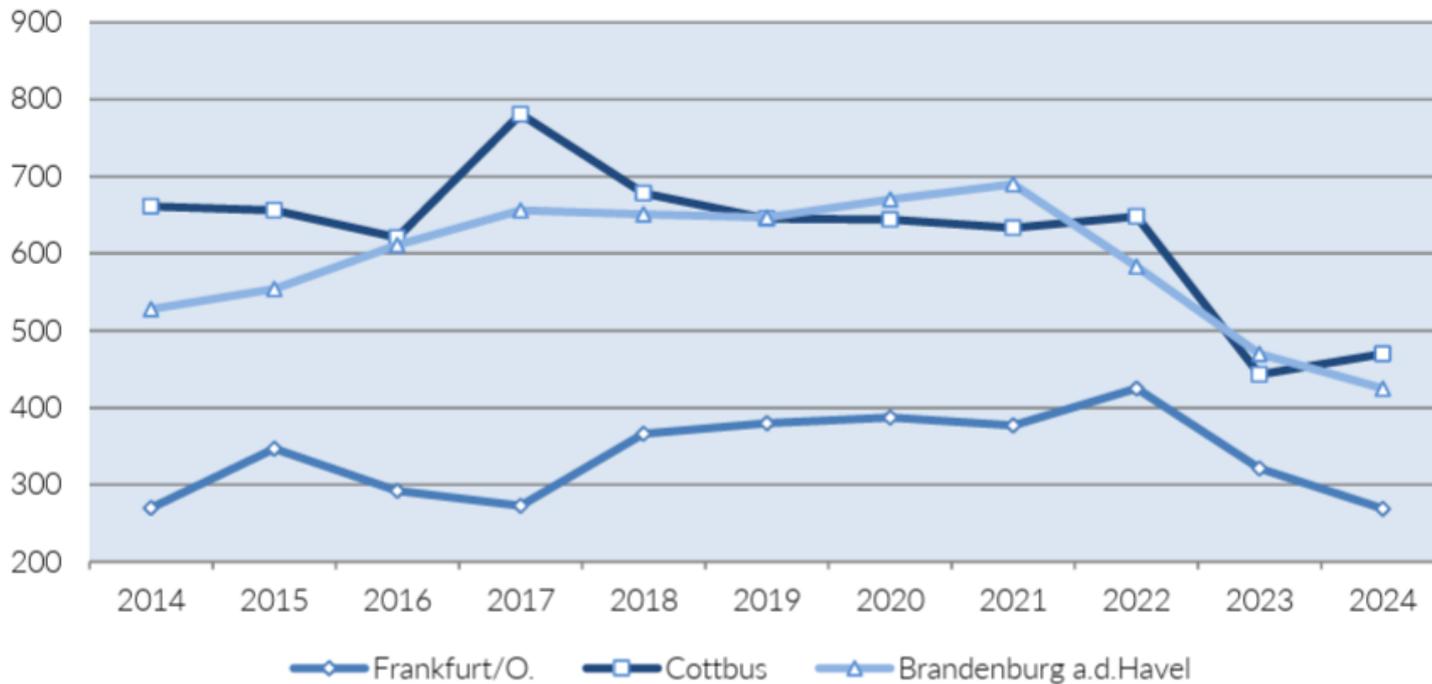


# Wohin entwickeln sich die Werte?

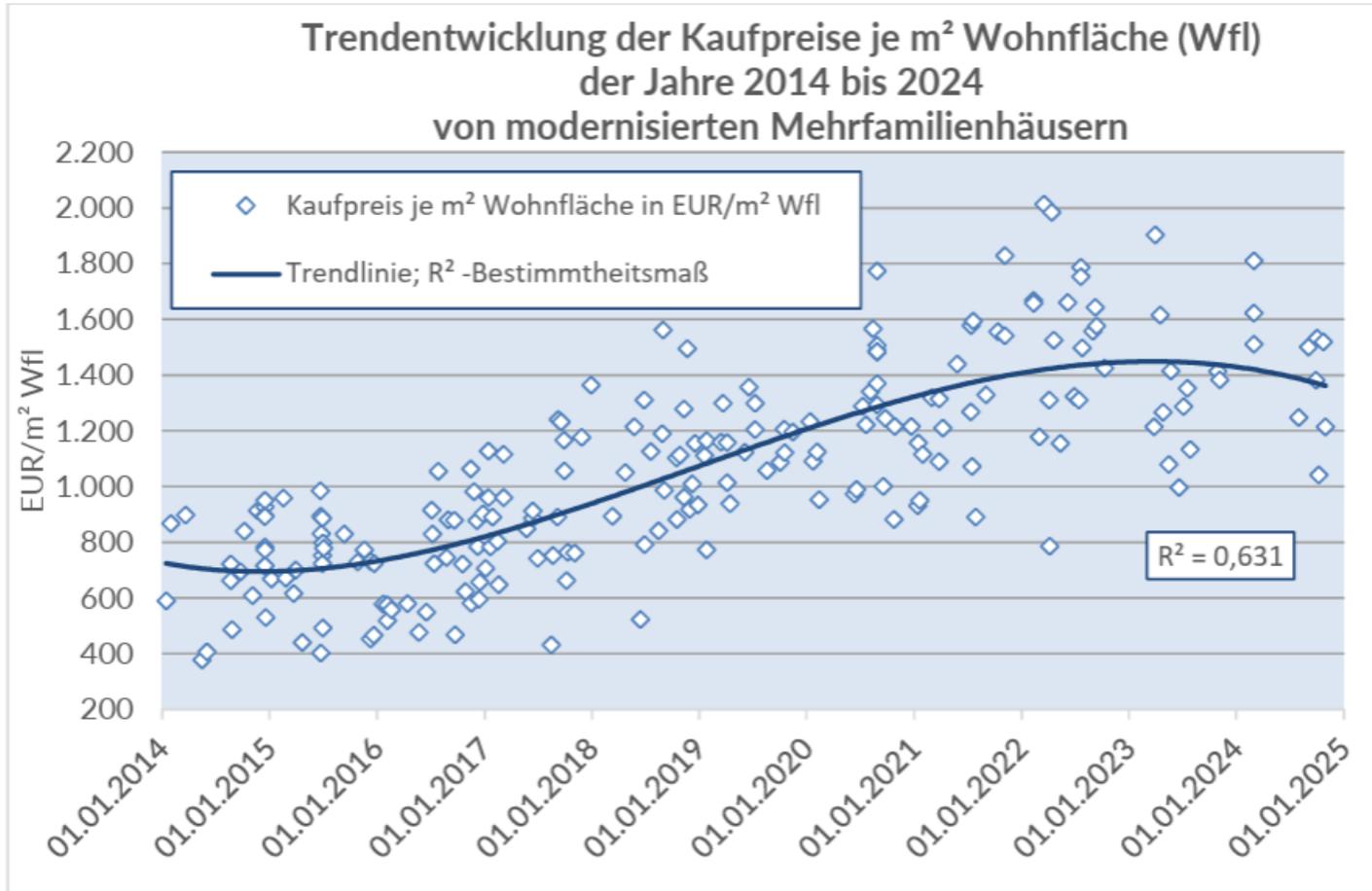


# Wohin entwickeln sich die Werte?

Anzahl der Kauffälle



# Wohin entwickeln sich die Werte?



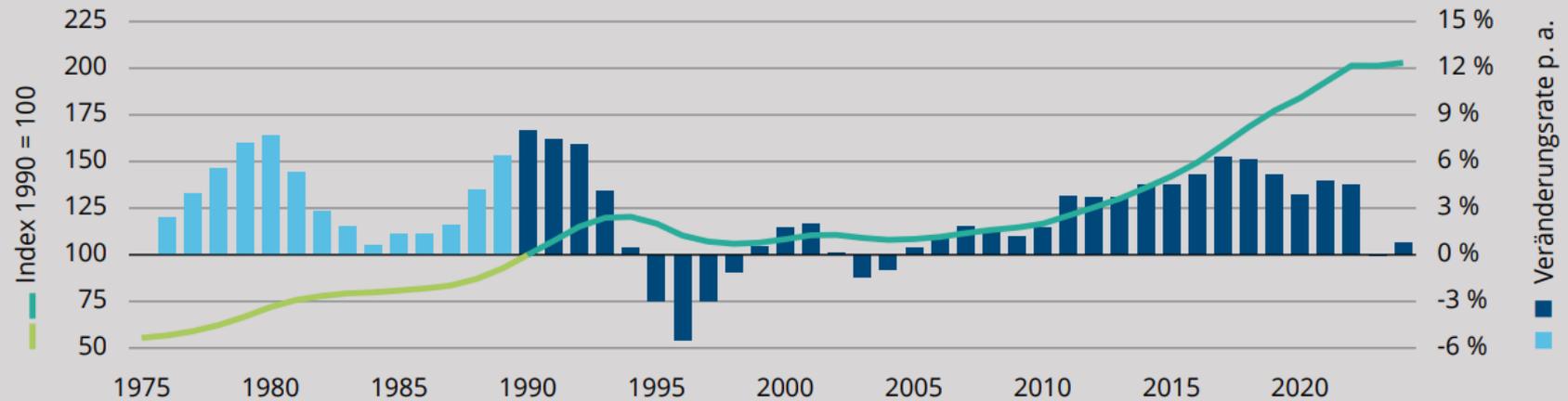
# Wohin entwickeln sich die Werte?

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser			
Datenbasis: 2022 - 2024			
Stichtag: 01.07.2023			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel (7 Kauffälle)			
Rentierlicher Bodenwert	170 €/m <sup>2</sup> - 420 €/m <sup>2</sup>	287 €/m <sup>2</sup>	<b>2,0 %</b> <b>(0,4 - 3,7 %)</b>
Wohn- u. Nutzfläche	402 m <sup>2</sup> - 1.136 m <sup>2</sup>	684 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	27 Jahre - 32 Jahre	29 Jahre	
Rohertragsfaktor	15,4 - 20,9	18,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn-u. Nutzfläche)	5,2 €/m <sup>2</sup> - 10,0 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>	

# Wohin entwickeln sich die Werte?

## bulwiengesa-Immobilienindex

1975 bis 2024 für Gesamtdeutschland\*

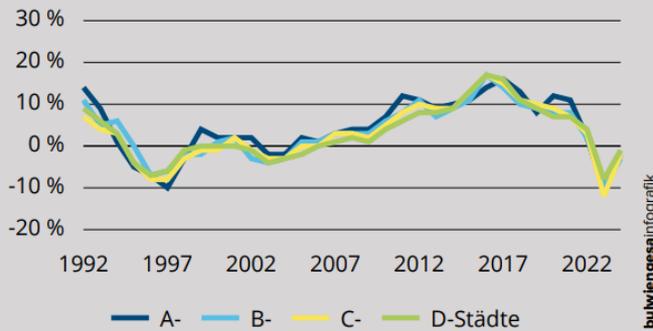


\* bis 1990 früheres Bundesgebiet, ab 1990 Gesamtdeutschland

# Wohin entwickeln sich die Werte?

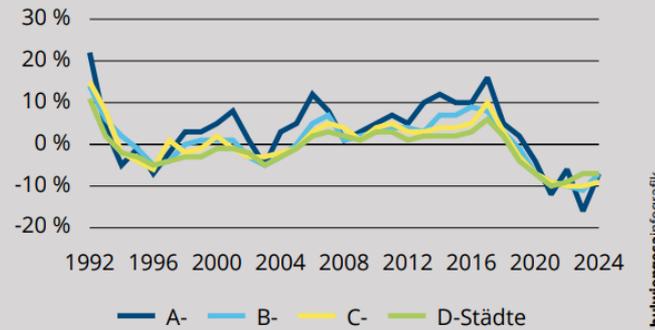
**Wertentwicklung von neuwertigen Mehrfamilienhäusern in guten Lagen**

1992 bis 2024, Veränderungsrate p. a.



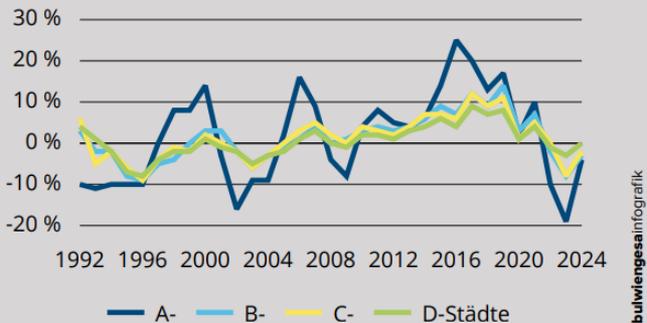
**Wertentwicklung von neuwertigen Einzelhandelsimmobilien in 1a-Lagen**

1992 bis 2024, Veränderungsrate p. a.



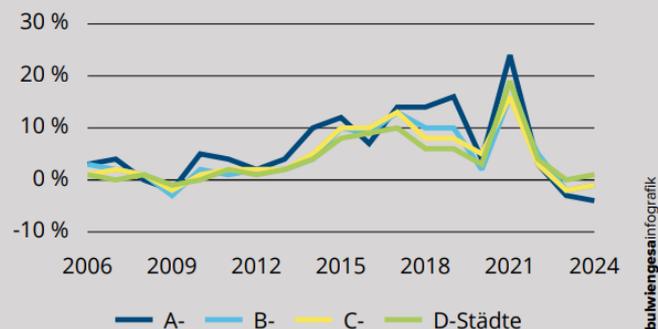
**Wertentwicklung von neuwertigen Büroimmobilien in zentralen Lagen**

1992 bis 2024, Veränderungsrate p. a.

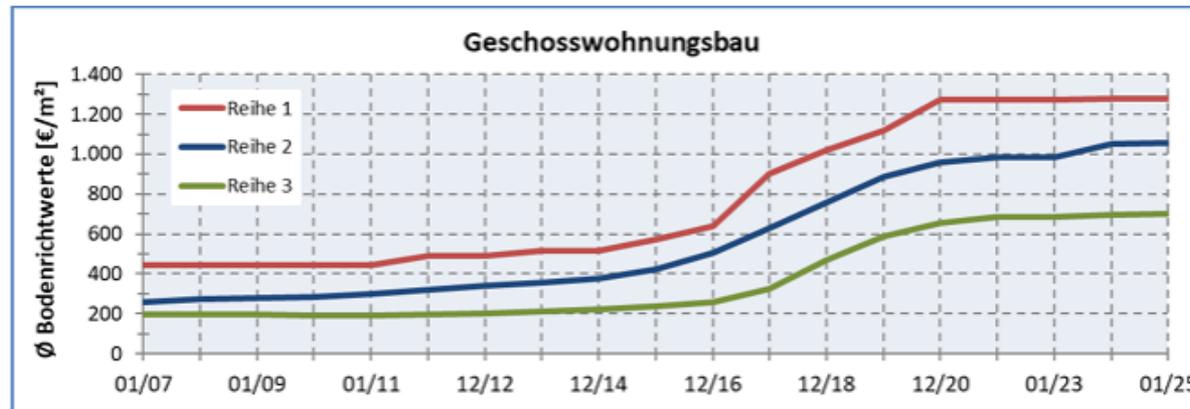
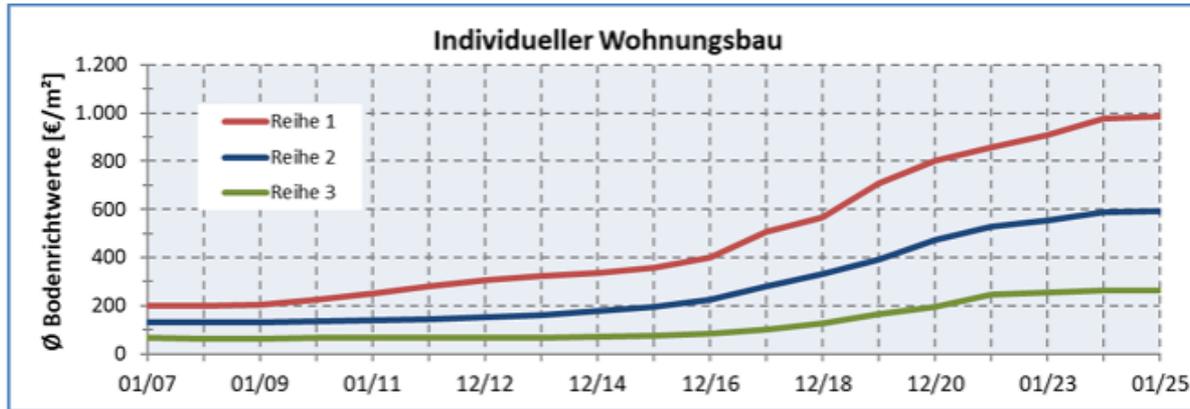


**Wertentwicklung von neuwertigen Logistikimmobilien in guten Logistiklagen**

2006 bis 2024, Veränderungsrate p. a.

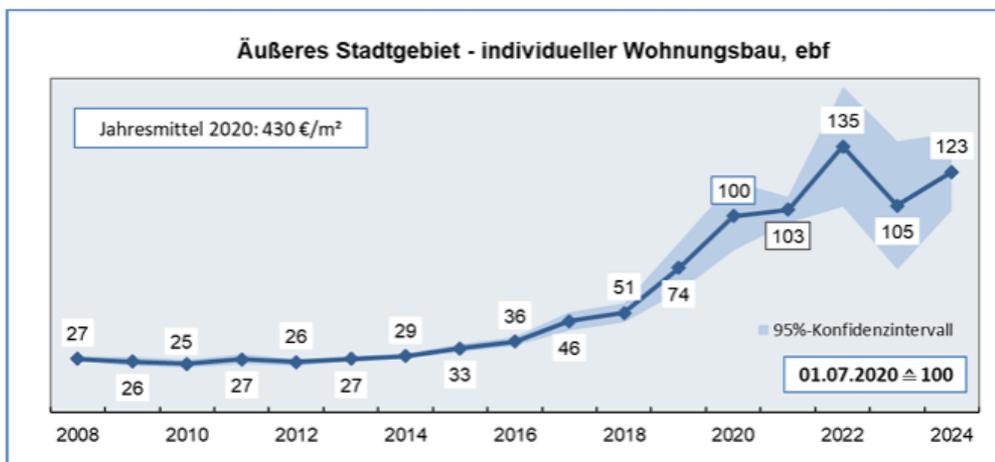
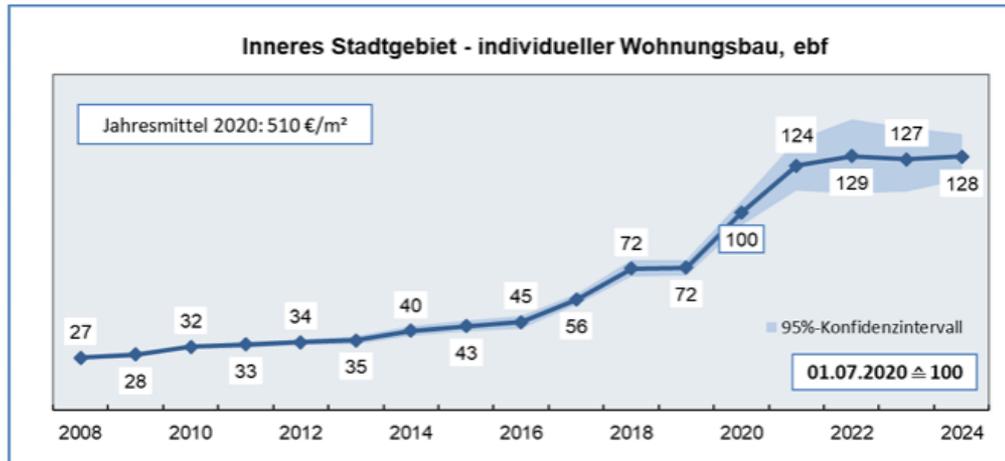


# Wohin entwickeln sich die Werte?



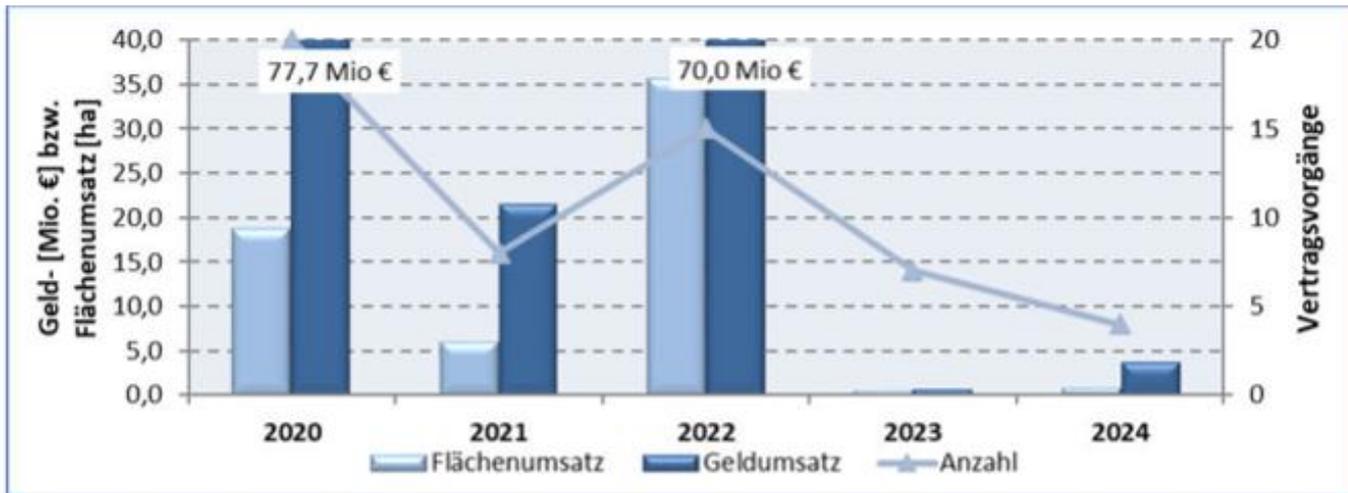
- Reihe 1: Potsdamer Stadtzentrum
- Reihe 2: Wohn- bzw. Mischgebiete in guter bis sehr guter Wohnlage<sup>5</sup>
- Reihe 3: Wohn- bzw. Mischgebiete in einfacher bis mittlerer Wohnlage

# Wohin entwickeln sich die Werte?



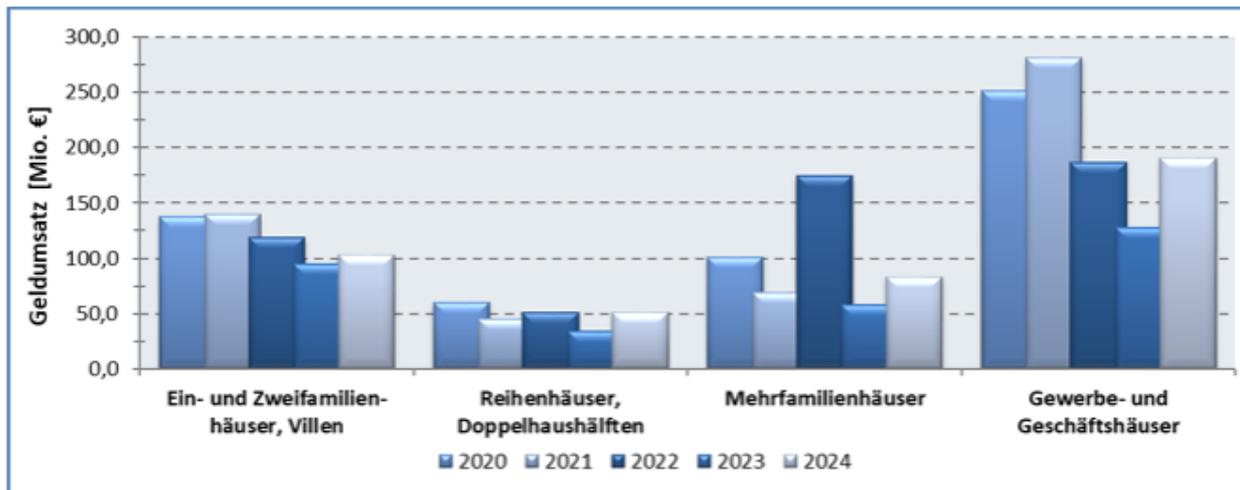
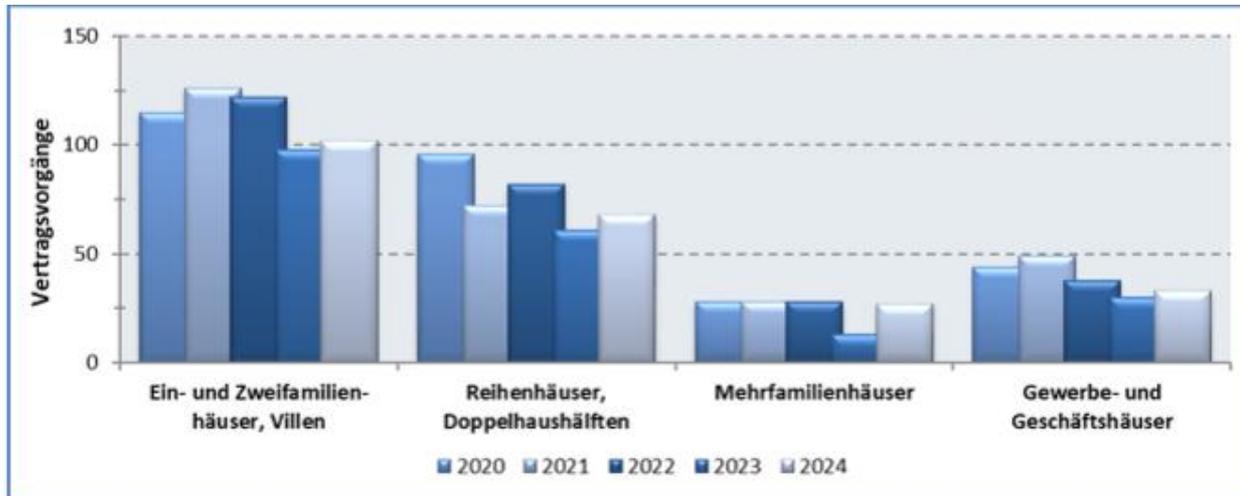
# Wohin entwickeln sich die Werte?

Potsdam, Bauland für Gewerbe: 4 Verkäufe, Geldumsatz 3,9 Mio. €, Flächenumsatz 1 ha.



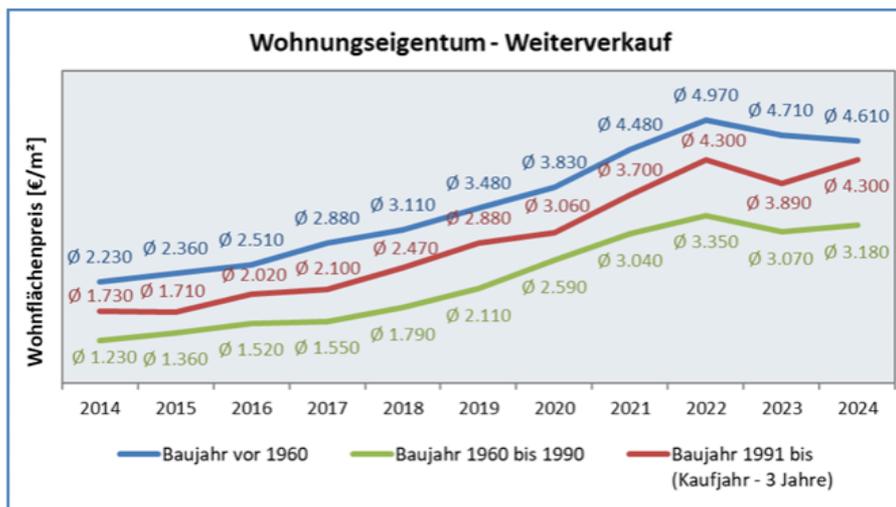
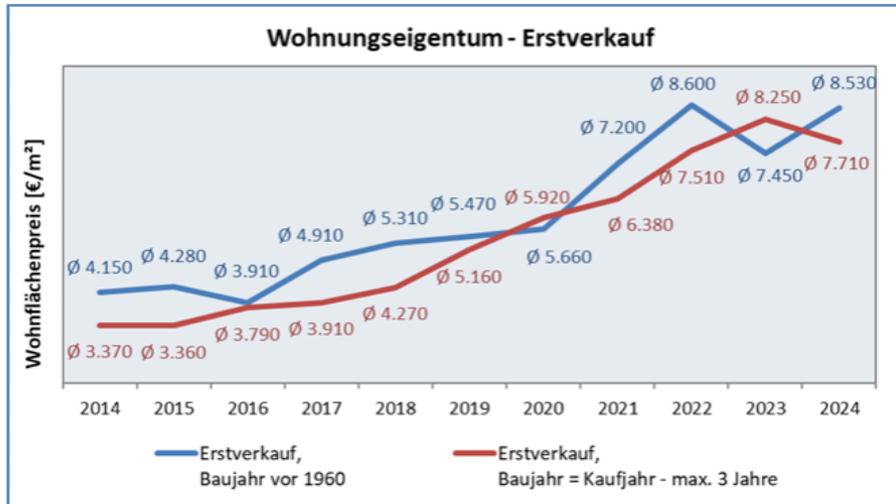
# Wohin entwickeln sich die Werte?

Potsdam



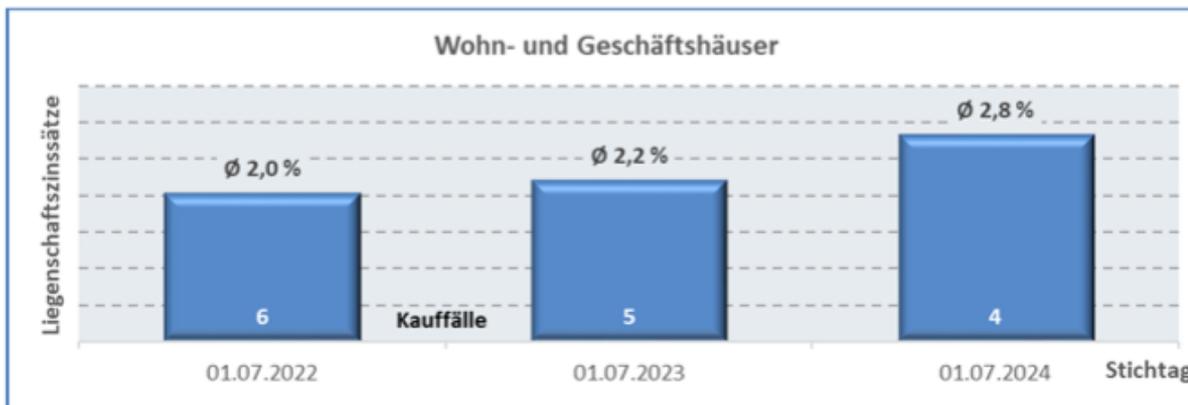
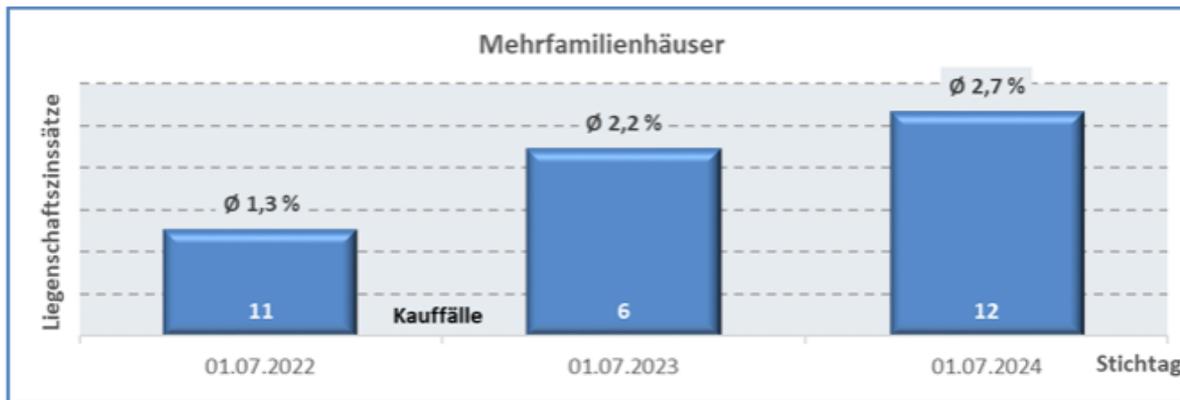
# Wohin entwickeln sich die Werte?

Potsdam



# Wohin entwickeln sich die Werte?

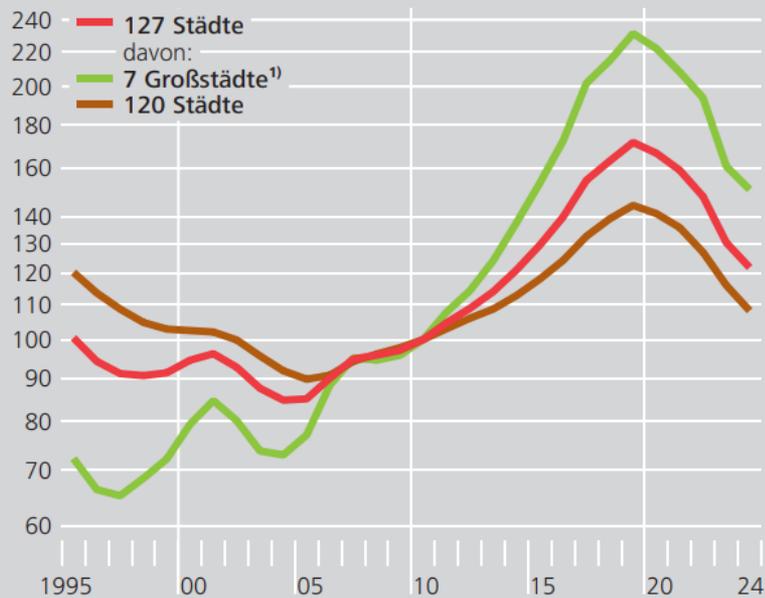
## Potsdam



# Wohin entwickeln sich die Werte?

## Preise für Gewerbeimmobilien\*) in Deutschland nach Städtegruppen

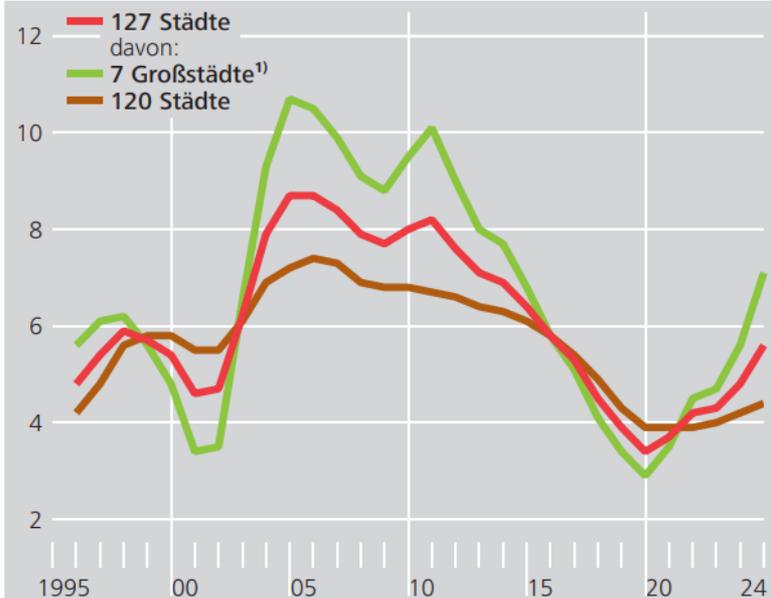
2010 = 100, log. Maßstab



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Angaben der bulwiengesa AG.  
\* Büro- und Einzelhandelsimmobilien (Core-Objekte). **1** Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.  
Deutsche Bundesbank

## Leerstandsquote für Büroimmobilien in Deutschland

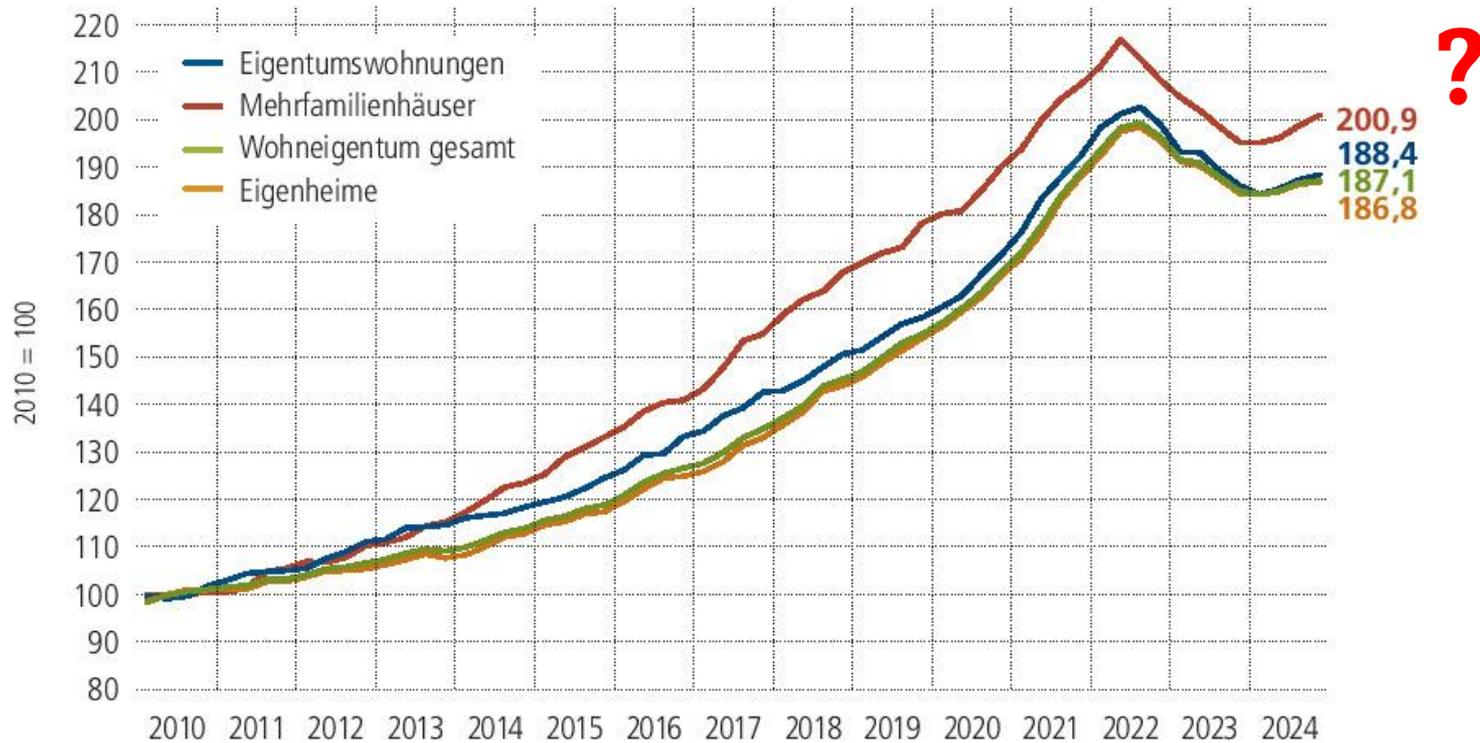
in %



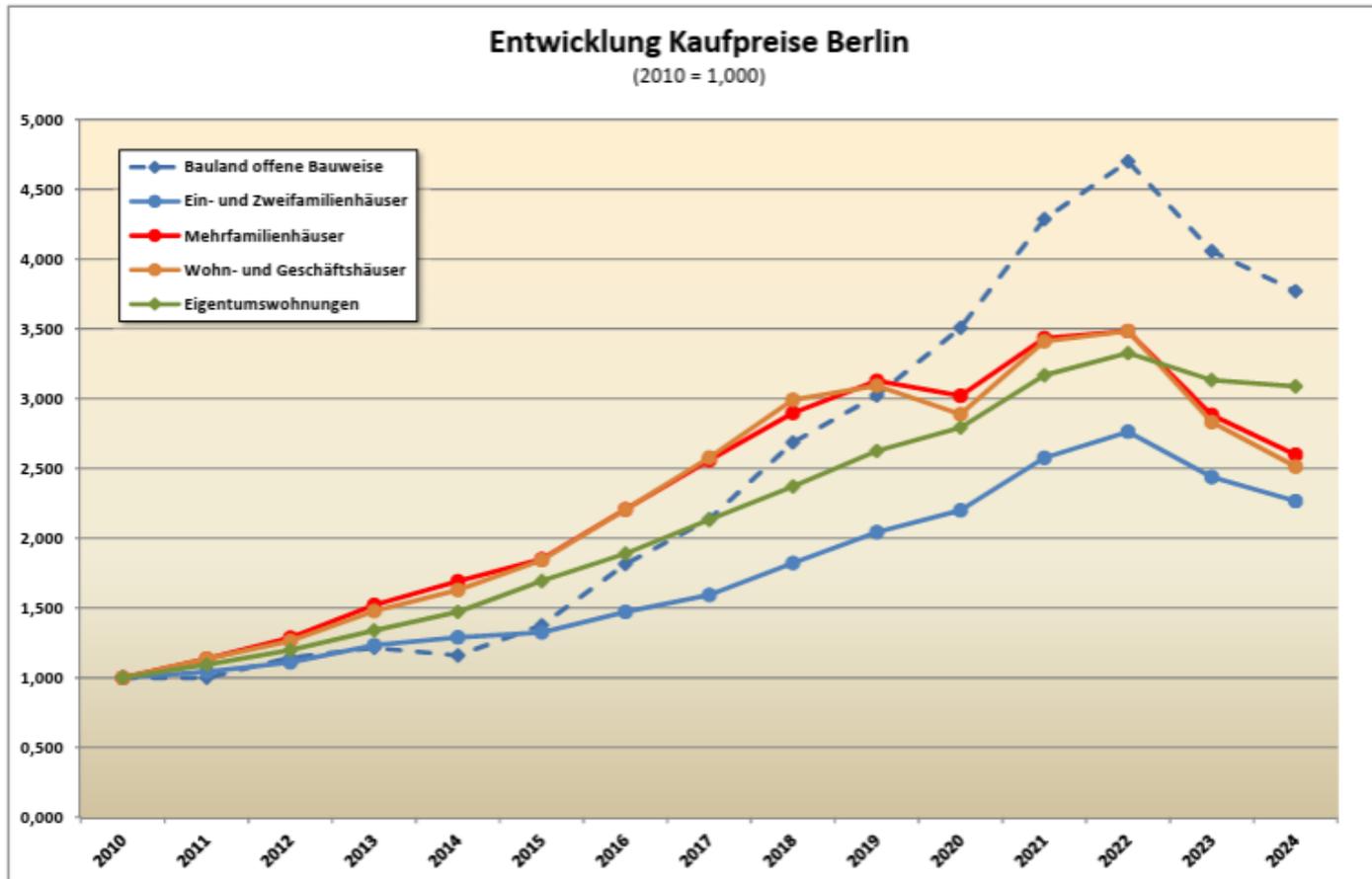
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Angaben der bulwiengesa AG.  
**1** Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.  
Deutsche Bundesbank

# Wohin entwickeln sich die Werte?

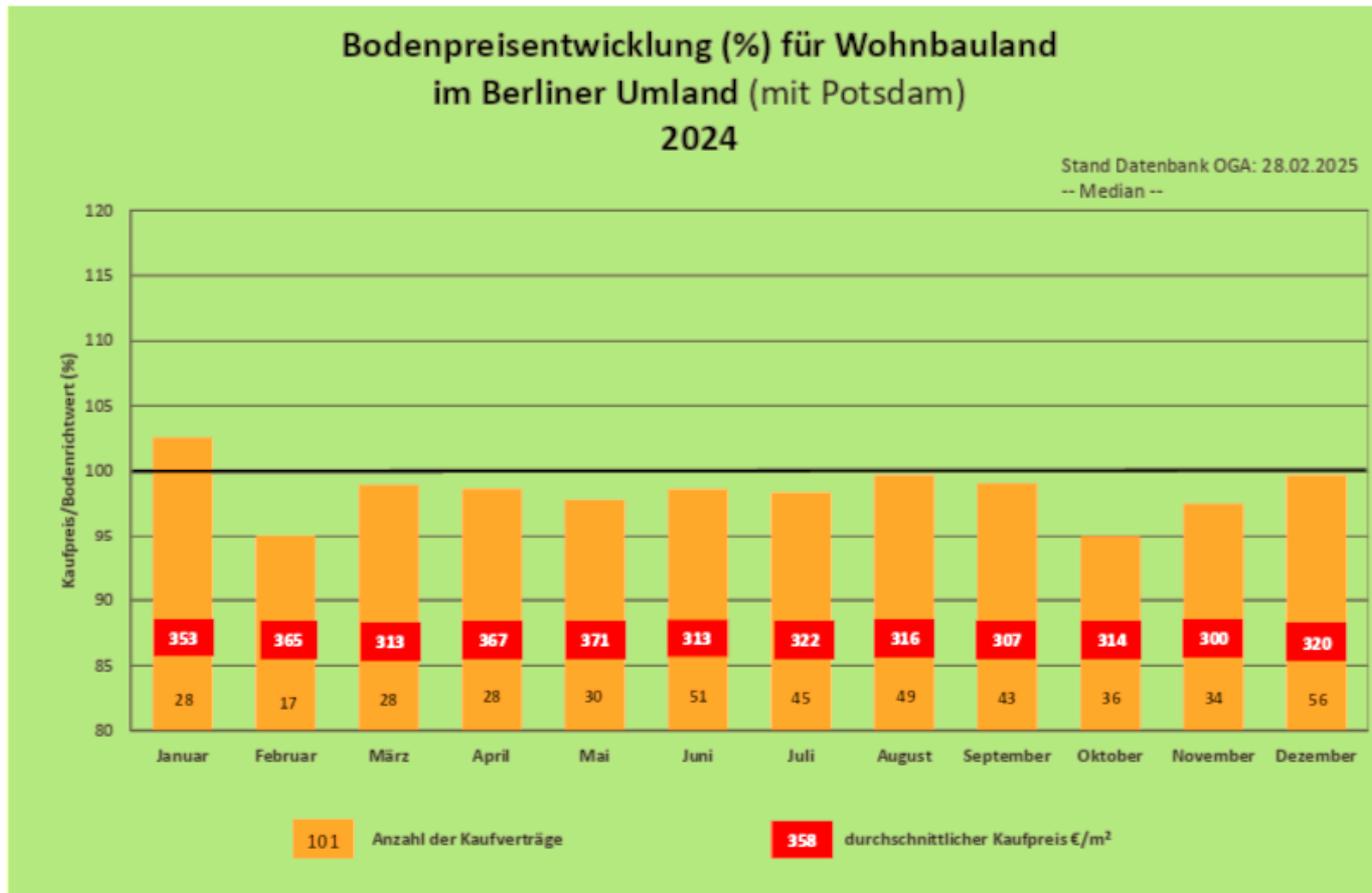
vdp-Index  
Preisentwicklung langfristig



# Wohin entwickeln sich die Werte?



# Wohin entwickeln sich die Werte?



# Wohin entwickeln sich die Werte?

Grundstücksmarkt I. - IV. Quartal 2024 im Land Brandenburg im Vergleich zum I. - IV. Quartal 2023									
	Kaufverträge			Geldumsatz			Flächenumsatz		
	Anzahl		Veränderung	Mio. €		Veränderung	Hektar		Veränderung
	2023 I. - IV. Quartal	2024 I. - IV. Quartal		2023 I. - IV. Quartal	2024 I. - IV. Quartal		2023 I. - IV. Quartal	2024 I. - IV. Quartal	
<b>Brandenburg insgesamt</b>	24.609	25.387	( + 3 % )	5.771	6.350	( + 10 % )	23.932	25.075	( + 5 % )
<b>Unbebaute Bauflächen</b>	4.100	3.949	( - 4 % )	1.000	685	( - 31 % )	987	823	( - 17 % )
Davon: individueller Wohnungsbau	3.037	3.032	( ± 0 % )	383	375	( - 2 % )	344	355	( + 3 % )
Mehrfamilienhäuser	324	353	( + 9 % )	82	198	( + 142 % )	48	88	( + 84 % )
gewerbliche Nutzung	332	264	( - 20 % )	505	78	( - 85 % )	522	296	( - 43 % )
<b>Bebaute Grundstücke</b>	10.205	11.087	( + 9 % )	3.658	4.325	( + 18 % )	2.496	2.917	( + 17 % )
Davon: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	5.347	6.097	( + 14 % )	1.709	2.003	( + 17 % )	984	1.036	( + 5 % )
Reihen- und Doppelhäuser	1.805	1.886	( + 4 % )	464	510	( + 10 % )	149	136	( - 9 % )
Geschoss- wohnungsbau	503	570	( + 13 % )	386	628	( + 63 % )	122	149	( + 23 % )
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	3.580	4.052	( + 13 % )	837	992	( + 19 % )	–	–	–
Davon: Erstverkauf von Eigentumswohnungen	983	1.205	( + 23 % )	364	432	( + 19 % )	–	–	–
Weiterverkauf von Eigentumswohnungen	2.098	2.279	( + 9 % )	436	505	( + 16 % )	–	–	–
<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen</b>	4.826	4.543	( - 6 % )	224	261	( + 17 % )	19.043	19.878	( + 4 % )

Bemerkung: Die Umsatzzahlen beziehen sich auf alle registrierten Kaufverträge. Es können daraus keine Durchschnittspreise abgeleitet werden.

# Wohin entwickeln sich die Werte?

Der Berliner Grundstücksmarkt 2024 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum <sup>1)</sup>										
Teilmarkt	Kauffälle			Geldumsatz			Fläche			Änderung mittl. KP <sup>6)</sup>
	Anzahl		Änderung um	Mio. €		Änderung um	ha		Änderung um	
	2023	2024		2023	2024		2023	2024		
Unbebaute Grundstücke	679	759	12%	741,8	811,6	9%	143,0	108,6	-24%	
<i>davon in 0 (0) Paketen<sup>2)</sup></i>	0	0		0,0	0,0		0,0	0,0		
davon:										
Individueller Wohnungsbau	385	497	29%	152,5	196,4	29%	26,7	41,0	53%	-8%
Geschosswohnungsbau	52	85	63%	106,0	243,2	129%	11,4	17,9	57%	
Misch-/Kerngebietsflächen	5	7	40%	134,3	185,6	38%	1,5	2,3	55%	
Gewerbeflächen	34	25	-26%	274,5	127,0	-54%	31,7	15,3	-52%	

© Gutachterausschuss Berlin, vorläufige Umsatzzahlen 2024

# Unternehmensnachfolge

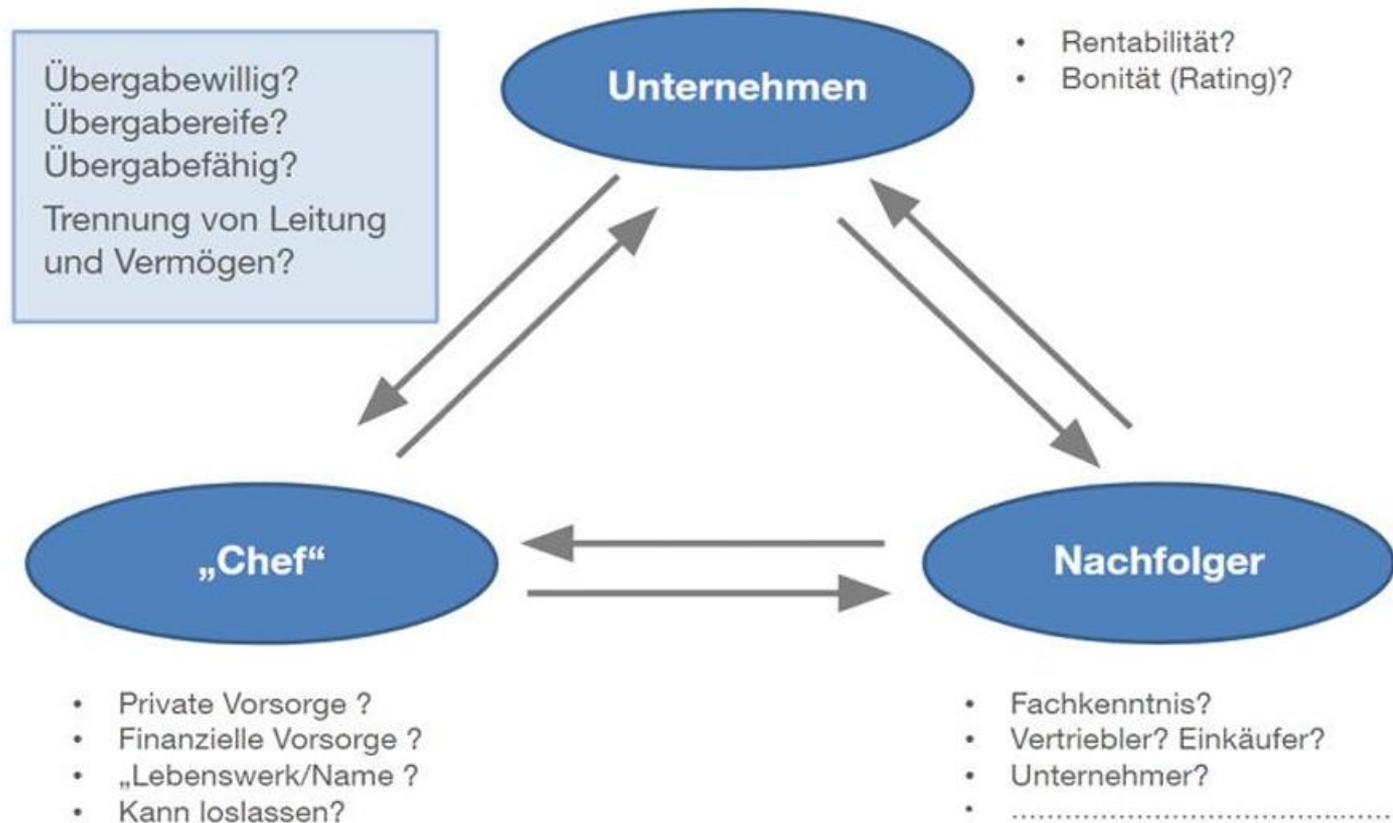
# Unternehmensnachfolge



# Unternehmensnachfolge



# Unternehmensnachfolge

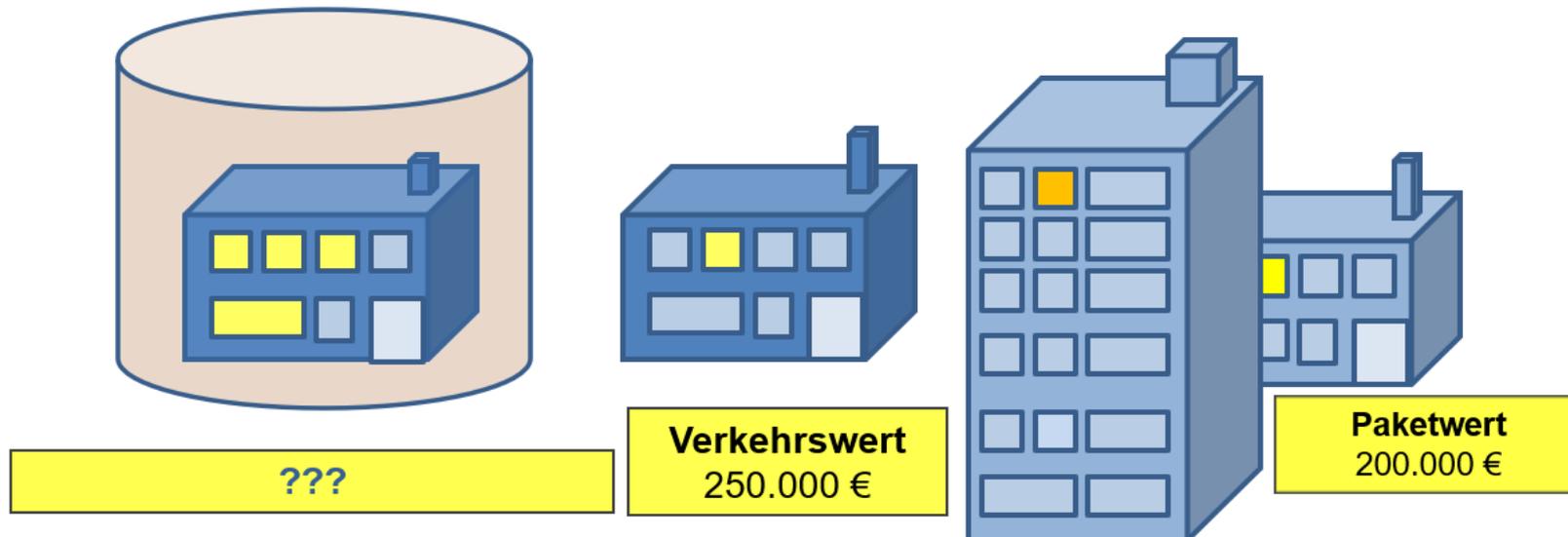


# Unternehmensnachfolge

Aktiva	Bilanz	Passiva
<p><b>I. Anlagevermögen</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Grundstücke, Bauten</li> <li>2. Techn. Anlagen, Maschinen</li> <li>3. Fahrzeuge / Fuhrpark</li> <li>4. Betriebs- / Geschäftsausstattung</li> </ol> <p><b>II. Umlaufvermögen</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Roh-, Hilfs-, Betriebsstoffe</li> <li>2. Unfertige Erzeugnisse</li> <li>3. Fertige Erzeugnisse</li> <li>4. Handelswaren</li> <li>5. Forderungen aus Lieferungen &amp; Leistungen</li> <li>6. Postgiroguthaben</li> <li>7. Bankguthaben</li> <li>8. Kasse</li> </ol>	<p><b><u>I. Eigenkapital</u></b></p> <p><b>II. Fremdkapital</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hypotheken</li> <li>2. <u>Darlehen / Kredite</u></li> <li>3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen &amp; Leistungen</li> </ol>	<p><b>Inklusive Überschuss / Gewinn</b> (Immobilie als Kostenposition)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unbebaute Grundstücke</li> <li>- bebaute Grundstücke</li> <li>- Gebäude</li> <li>- Bauten auf fremden Grund u. Boden</li> <li>- Grundstücksgleiche Rechte</li> </ul>

# Wert einer Betriebsimmobilie

- I. Immobilie **außerhalb** eines Unternehmens (= Privatvermögen)
- II. Immobilie **innerhalb** eines Unternehmens (= Betriebsvermögen)
- III. Immobilie **als** Unternehmen



# Wert einer Betriebsimmobilie

„Der Wert eines unbebauten oder bebauten Betriebsgrundstücks, das für die betriebliche Leistungserstellung des Unternehmens dienen soll und in Zukunft weiterhin wirtschaftlich mit dem Unternehmen verbunden sein wird, ist im Allgemeinen **verschieden vom Wert derselben Immobilie**, die in Zukunft ohne die Unternehmensvor- und -nachteile verselbstständigt wird.“

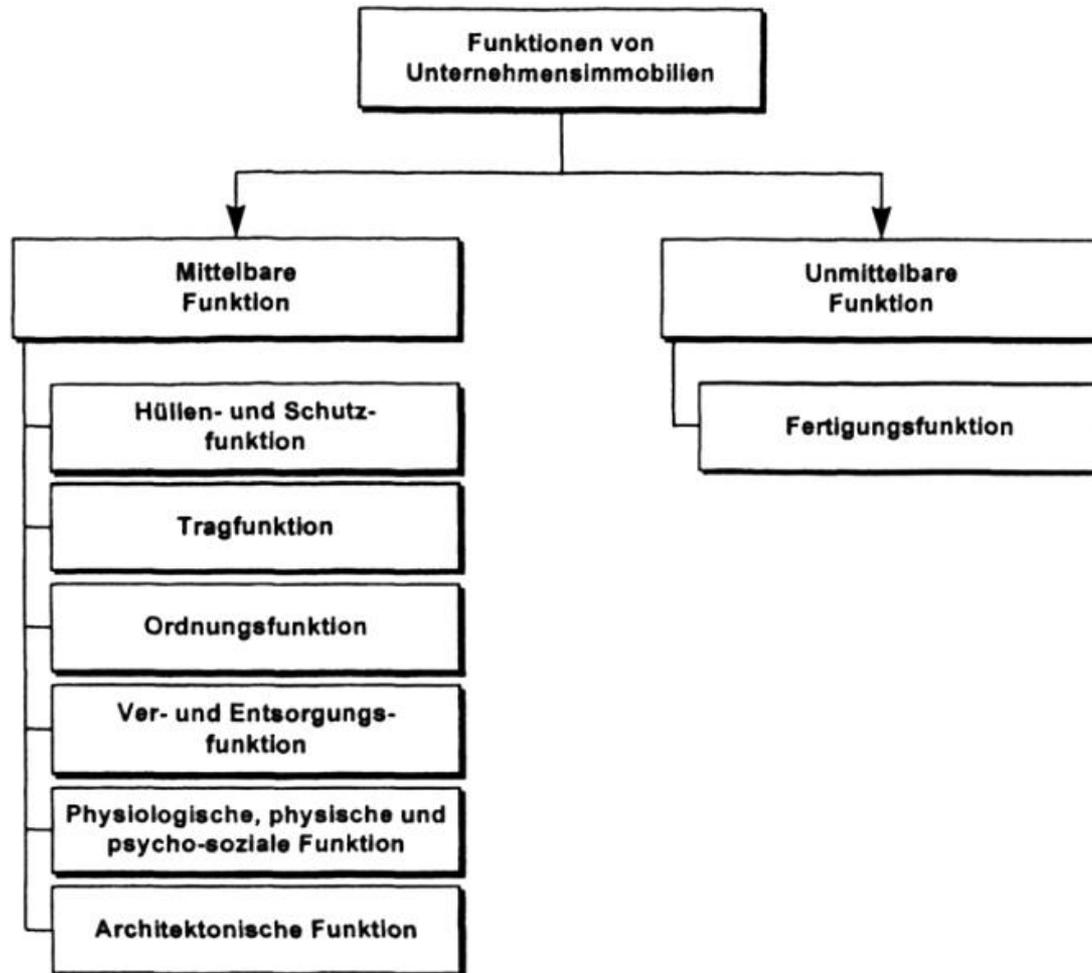
„Aus produktionstheoretischer Sicht stellt eine Unternehmensimmobilie lediglich ein Betriebsmittel dar, das **ohne eigenen Wert** dem leistungswirtschaftlichen Faktorkombinationsprozess im Unternehmen dient.“

# Wert einer Betriebsimmobilie

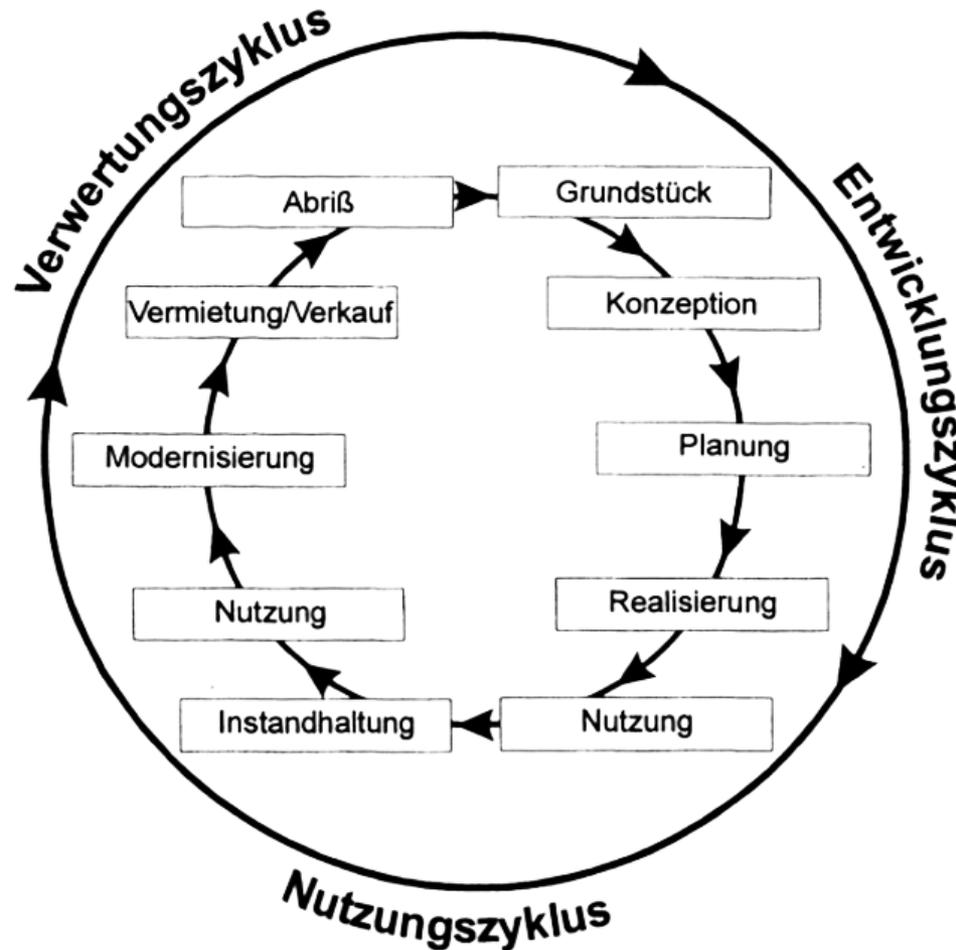
„Das heißt, dass die Immobilie erst durch eine **ökonomisch sinnvolle Nutzung** im Rahmen des betrieblichen Leistungserstellungsprozess ihren wirtschaftlichen Charakter erhält. Wird die produktionstheoretische Sichtweise aufgegeben, verbleibt die **Frage nach alternativen Nutzungsmöglichkeiten**, weswegen die Nutzungsflexibilität bzw. die Drittverwendungsfähigkeit der Unternehmensimmobilie zu prüfen ist. Die Höhe des Werts richtet sich stets nach dem Zweck der Bewertung. Von einem *richtigen* Wert wird dann gesprochen, wenn er dem verfolgten Zweck entspricht“.

*(Paul / Peemöller, S. 738 ff., 744)*

# Unternehmensnachfolge



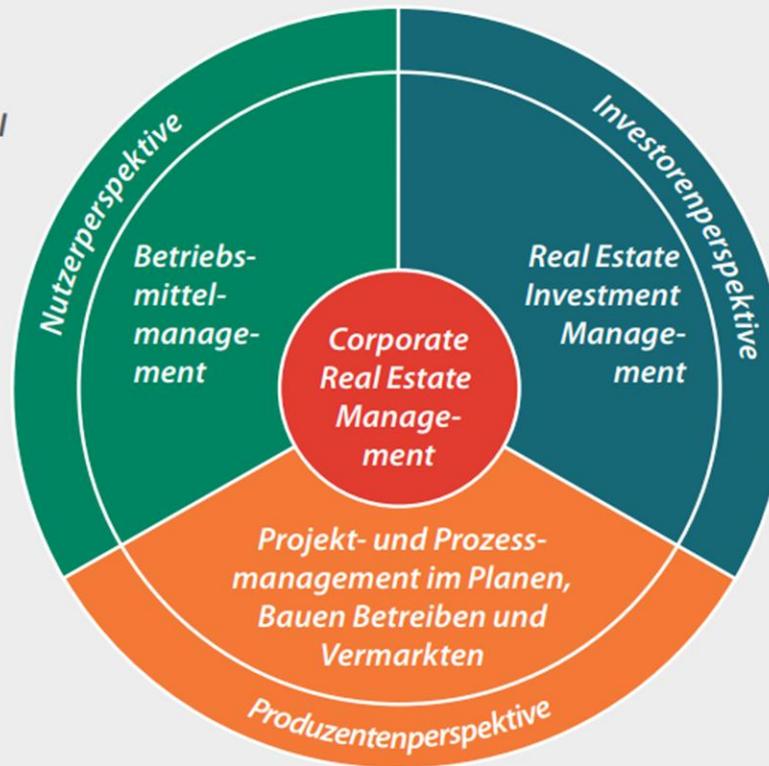
# Unternehmensnachfolge



# Unternehmensnachfolge

*Maximierung des Nutzen-  
Kosten-Verhältnisses der  
Immobilie als Betriebsmittel*

*Maximierung des  
Werts des in Immobilien  
gebundenen Kapitals*



*Immobilien als  
Gegenstand der  
Leistungserbringung*

# Was beeinflusst die Wertentwicklung?

- Bau- und Wohnungspolitik
- **Zinsentwicklung**
- Steuerpolitik
- Subventionen und Förderungen
- Regulierung von Mietverhältnissen
- **Demografie**
- Migration
- Urbanisierung
- Arbeitsmarktlage und Einkommensentwicklung

# Megatrends der Immobilienwirtschaft

- Baukostensteigerung
- Urbanisierung
- Demografischer Wandel
- Klimawandel
- Nachhaltigkeit und Regulatorik
- New Work & Homeoffice
- Digitalisierung
- Mobilitätswandel
- Technologischer Wandel
- Verändertes Nachfrageverhalten

# Strategisches Liegenschaftsmanagement

- Standortanalyse
- Mietsteigerung (besser: -verstetigung)
- Kostenreduktion
- Vermieter-Mieter-Kommunikation
- Baurechtliche Prüfung
- Nachweis einer kürzeren Restnutzungsdauer (§7 EStG)

# Ansätze zur Wertoptimierung

- Standort- und Marktanalyse
- Nachhaltigkeit, Zertifizierung, Dokumentation
- Energetische Sanierung (Dämmung, PV, LED, Heizung ...)
- Bauliche, technische, ästhetische Modernisierung
- Flächen- und Raumnutzung / Flexible Nutzungskonzepte
- Digitalisierung und Smart Building
- Finanzielle, rechtliche und steuerliche Aspekte (Due Diligence)
- Privat-berufliche Verstrickung nutzen

# Bilanztechnische und –taktische Ansätze

- Aktivierungspflicht und Bewertungsspielräume nutzen
- Abschreibungsmöglichkeiten optimieren
- Aufteilung bei Teilsanierung (Erhaltung vs. AHK)
- Sale-and-Lease-back
- Steuerliche Förderung nutzen
- BAFA/KfW-Zuschüsse, degressive Afa für mobiles AV
- Betriebsaufspaltung (Immobilie in Vermietungs-/Besitzgesellschaft)
- Umsatzsteueroption/Vorsteuerabzug
- Spekulationsfristen beachten

# Sonderabschreibungen

- Kleine und mittlere Unternehmen für bewegliche Wirtschaftsgüter, 7g EStG
- Baudenkmale und Sanierungsgebiete, 7h/7i EStG
- Bestimmte Förderprogramme z.B. KfW bei energetischer Sanierung im Wohnbereich, 10 f EStG
- Abschreibung auf einen niedrigeren beizulegenden Teilwert = Anlagegut ist dauerhaft unter dem Buchwert, 6 (1) EStG
- Verkürzte Restnutzungsdauer, 7 (4) EStG

# Sonderabschreibungen

- **Abschreibung auf einen niedrigeren beizulegenden Teilwert, § 6 (1) EStG** = Anlagegut ist dauerhaft unter dem Buchwert,
  - Teilwert: Der Teilwert ist der Betrag, den ein Erwerber im Rahmen eines Gesamtkaufpreises für das einzelne Wirtschaftsgut ansetzen würde.
  - Voraussetzungen: Dauerhafte Wertminderung (z. B. gesunkene Marktpreise für Gewerbeimmobilien, strukturelle Nutzungseinbußen, Umweltschäden, Leerstand ohne absehbare Verbesserung) Nachweisbar und plausibel (z. B. durch Gutachten, Marktdaten, Vergleichswerte)
  - Steuerliche Wirkung: Einmaliger, sofortiger Aufwand in der GuV. Nur im Betriebsvermögen anwendbar

# Sonderabschreibungen

- **Beispiel: Abschreibung auf einen niedrigeren beizulegenden Teilwert, § 6 (1) EStG**
  - Anschaffungskosten der Betriebsimmobilie: 600.000 €
  - Bisherige Abschreibung (AfA): 3 % jährlich = 18.000 €/Jahr
  - Nutzungsdauer: 33 Jahre (linear)
  - Aktuelles Buchwertjahr: Jahr 10. Bisher abgeschrieben:  $10 \times 18.000 \text{ €} = 180.000 \text{ €}$ , aktueller Buchwert: 420.000 €
  - Niedrigerer Teilwert der Immobilie wird durch ein Gutachten auf nur noch 320.000 € geschätzt.
  - Teilwertabschreibung: Buchwert: 420.000 €, Teilwert: 320.000 €, Wertminderung: 100.000 € = Betriebsausgabe
  - Persönliche Grenzsteuersatz 40 %: Steuerersparnis:  $100.000 \text{ €} \times 40 \% = 40.000 \text{ €}$ .
  - Der neue Buchwert für die künftige AfA beträgt 320.000 €. Restnutzungsdauer z. B. noch 23 Jahre → Neue jährliche AfA:  $320.000 \text{ €} / 23 \approx 13.913 \text{ €}$
  - Abschreibung sinkt künftig leicht, aber kurzfristig entlastet dich der außerplanmäßige Abschreibungsbetrag massiv.

# Sonderabschreibungen

- **Verkürzte Restnutzungsdauer, § 7 (4) Satz 2 EStG**
- Statt über 33 Jahre (3 %) eine kürzere Nutzungsdauer ansetzen
- Bei Bauqualität mit schnellerem Wertverzehr (z. B. Leichtbauhalle, Fertigbauweise). Bei starker gewerblicher Beanspruchung (z. B. durch Hitze, Schmutz, Vibration). Bei geplanter kürzerer Nutzung (z. B. Standortverlagerung in wenigen Jahren)
- Nachweis: Gutachten (z. B. vom Architekten, Sachverständigen, Bauingenieur) Schriftliche Begründung oder Nutzungskonzept kann im Einzelfall reichen
- Beispiel: Statt 33 Jahren nur 20 Jahre als Restnutzungsdauer. Jährliche AfA steigt von 3 % auf 5 % = höhere Abschreibung, geringerer Gewinn.
- Die Abschreibung auf Teilwert ist nicht reversibel. Die verkürzte Nutzungsdauer gilt ab dem Nachweis und bleibt bestehen.

# Unternehmensnachfolge

- Frühzeitige Planung
- Klare Zieldefinition
- Offene Kommunikation
- Geeignete Nachfolgerwahl (familienintern / -extern)
- Rechtzeitige Einarbeitung des Nachfolgers
- Externe Beratung
- Steuer- und rechtliche Optimierung
- Finanzielle Absicherung des Übergebers
- Akzeptanz im Unternehmen
- Flexibilität und Plan B



# Unternehmensnachfolge (Familie)

1. Frühzeitige Einbindung der Nachfolgegeneration
2. Klarheit über Erwartungen und Rollen
3. Vermeidung familiärer Konflikte (Mediation/Familiencharta)
4. Qualifikation der Nachfolger
5. Klare Trennung von Familie und Unternehmen
6. Generationsvertrag/Erbvertrag
7. Schrittweise Übergabe der Verantwortung
8. Vermeidung von Ungleichbehandlung unter Geschwistern
9. Identifikation des Nachfolgers mit dem Unternehmen
10. Mentor-Rolle des Übergebers

# Unternehmensnachfolge (Extern)

11. Professionelle Nachfolgersuche
12. Transparente Darstellung des Unternehmens (Due Diligence)
13. Realistische Unternehmensbewertung (und Immobilie)
14. Finanzierungskonzept für den Nachfolger
15. Strategische Weiterentwicklung des Unternehmens
16. Klare Vertragsgestaltung

Die beste Wertentwicklung für eine Betriebsimmobilie ist die Wertsteigerung des Betriebes.

# Zusammenfassung

- 1) Professionelle Nachfolgersuche
- 2) Transparente Darstellung des Unternehmens (Due Diligence)
- 3) Realistische Unternehmensbewertung (und Immobilie)
- 4) Finanzierungskonzept für den Nachfolger
- 5) Strategische Weiterentwicklung des Unternehmens
- 6) Klare Vertragsgestaltung

Herzlichen Dank!