Marek Jordan
Gutachter für Immobilienbewertung

An der Ölmühle 25 · 52074 Aachen
marekjordan.de

GUTACHTEN ZUR AUFTEILUNG DES KAUFPREISES AUF GRUND UND BODEN UND GEBÄUDE

Kaufpreisaufteilung

Mustergutachten · fiktives Dreifamilienhaus

Musterstraße 1 · 00000 Musterstadt (fiktiv)



Foto 1: Straßenansicht (mit KI erzeugt)

Wertermittlungsstichtag **12.06.2026**

Gebäudeanteil der Anschaffungskosten

300.612 €

Anteil Gebäude

52,83 %

Anteil Grund und Boden

268.395 €

Mustergutachten: Objekt, Adresse, Unterlagen, Marktdaten und Besichtigung sind erfunden
Zweck: Bemessungsgrundlage der Absetzung für Abnutzung (§ 7 Abs. 4 EStG)

MUSTER

Marek Jordan
Gutachter für Immobilienbewertung
M. Sc. Economics

An der Ölmühle 25 · 52074 Aachen
Telefon 0241 92 7878 06
gutachten@marekjordan.de

Erstellt am 12.11.2026

Auf einen Blick

> **Mustergutachten.** Haus, Adresse, Unterlagen, Marktdaten, Besichtigung und Fotos (mit KI erzeugt) sind erfunden. Aufbau, Rechenweg und Würdigung entsprechen einem echten Gutachten zur Kaufpreisaufteilung.

ERGEBNIS ZUM STICHTAG 12.06.2026 (KAUFVERTRAG)

Kennzahl	Wert	Herleitung
Gebäudeanteil der Anschaffungskosten	**300.612 €** (52,83 %)	**S. 10**
Anteil Grund und Boden	268.395 € (47,17 %)	S. 10
Anschaffungskosten (Kaufpreis und Nebenkosten)	569.007 €	S. 10
Bodenwert	231.600 €	S. 7
Ertragswert des bebauten Grundstücks	491.000 €	S. 8
nachrichtlich: Arbeitshilfe des BMF mit denselben Daten	45,36 % Gebäude	S. 10

Abgeschrieben wird nur der **Gebäudeanteil**; Grund und Boden nutzen sich nicht ab. Aufgeteilt wird nach dem Verhältnis von **Bodenwert** und **Gebäudewert**, die beide getrennt ermittelt werden – nicht, indem der Bodenwert vom Kaufpreis abgezogen wird.

MUSTER

OBJEKT

Objekt	Dreifamilienhaus mit drei vermieteten Wohnungen (Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss), unterkellert; fiktives Musterobjekt
Gebäude	Massivbau, Baujahr 1962; Wohnfläche 236 m²
Grundstück	748 m², Gemarkung Musterstadt, Flur 1, Flurstück 411; Grundbuch von Musterstadt Blatt 0000 (fiktiv)
Lage	Musterstraße 1, 00000 Musterstadt (fiktiv)
Kauf	Kaufvertrag vom 12.06.2026, Kaufpreis 510.000 €, ohne Aufteilung im Vertrag
Zweck	Bemessungsgrundlage der Absetzung für Abnutzung (§ 7 Abs. 4 EStG)
Verfahren	Bodenwert nach § 40 ImmoWertV, allgemeines Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV, Aufteilung im Verhältnis der Wertanteile
Gutachter	Marek Jordan, Gutachter für Immobilienbewertung, M. Sc. Economics

MUSTER

Inhalt

1	Auftrag, Zweck und Stichtag	5
2	Grundlagen und Ortsbesichtigung	5
3	Rechtsrahmen und Verfahrenswahl	6
4	Lage, Grundstück und Gebäude	6
5	Bodenwert	7
6	Ertragswert	8
7	Aufteilung	10
8	Plausibilisierung und Gegenprobe	10
9	Ergebnis	11
10	Rechtslage	12
11	Annahmen und Vorbehalte	12
12	Quellen	13
	Zur Person	14
	Abkürzungen	14
	ANLAGEN	
	Lageplan	15
	Fotos	16
	Unterlagen	18

MUSTER

1 Auftrag, Zweck und Stichtag

Auftrag. Auftraggeber ist der Käufer und heutige Eigentümer, Musterauftraggeber (fiktiv); Auftrag vom 01.10.2026, Gutachten-Nr. MUSTER-KPA. Das Gutachten umfasst den Textteil und drei Anlagen (Lageplan, Fotos, Unterlagen) und wird als PDF und in zwei gedruckten Ausfertigungen geliefert.

Zweck. Aufteilung des Gesamtkaufpreises und der Anschaffungsnebenkosten auf Grund und Boden einerseits und das Gebäude andererseits. Der Gebäudeanteil ist die Bemessungsgrundlage für die Absetzung für Abnutzung bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.

Besondere Maßgaben. Keine. Der Auftrag verlangt keine Annahme, die vom tatsächlichen Zustand abweicht.

Stichtag. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der **12.06.2026**, der Tag des Kaufvertrags (B12). Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten zum 01.07.2026 ist für die Aufteilung nicht maßgeblich. Die Besichtigung fand nach dem Kauf statt (15.10.2026); nach Angabe des Eigentümers wurde seitdem nichts verändert, der besichtigte Zustand ist deshalb der Zustand am Stichtag.

Mitwirkung Dritter. Keine. Feststellungen, Ansätze und Ergebnisse verantwortet der Gutachter allein.

Unparteilichkeit. Ich erstatte dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen. Mein Honorar ist ein Festpreis und hängt nicht vom Ergebnis ab. Eine steuerliche Beratung ist nicht Gegenstand des Auftrags.

MUSTER

2 Grundlagen und Ortsbesichtigung

Rechtsgrundlagen. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), §§ 6, 8, 10, 21, 27–34, 40 und Anlagen 1 bis 3; Einkommensteuergesetz § 7 Abs. 4; Wohnflächenverordnung.

Unterlagen. Grundbuchauszug, Bauschein mit Plänen, Auskünfte aus dem Baulasten- und Altlastenkataster, Auskunft zu Denkmal und Satzungen, Wohnflächenberechnung, Energieausweis, Rechnungen zu den Modernisierungen, Kaufvertrag, Mietverträge, Bodenrichtwertauskunft, Grundstücksmarktbericht, Mietspiegel, Belege der Nebenkosten und das Gutachten zur Restnutzungsdauer desselben Gebäudes. Die Nummern (B…) verweisen auf das Unterlagenverzeichnis (Anlage 3), die Fotonummern auf Anlage 2.

Ortsbesichtigung. Besichtigung durch den Gutachter am 15.10.2026 im Beisein des Eigentümers (B13). Privatgutachten, keine Ladung von Beteiligten. Besichtigt wurden alle drei Wohnungen, Keller, Treppenhaus, Dachboden und Garten. Bauteile wurden nicht

geöffnet, die Haustechnik nicht auf Funktion geprüft.

3 Rechtsrahmen und Verfahrenswahl

Aufteilungsmaßstab. Ist für ein bebautes Grundstück ein Gesamtkaufpreis gezahlt worden, sind „zunächst Boden- und Gebäudewert gesondert zu ermitteln und sodann die Anschaffungskosten nach dem Verhältnis der beiden Wertanteile … aufzuteilen“ (BFH, Urteil vom 07.10.2025, IX R 26/24, Leitsatz 1). Die Restwertmethode, bei der der Bodenwert vom Kaufpreis abgezogen und der Rest dem Gebäude zugeschlagen wird, ist nicht zulässig (ebenda, II.1.c, mit weiteren Nachweisen).

Verfahrenswahl. Die ImmoWertV lässt das Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren zu; das Verfahren ist nach der Art des Objekts, den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den verfügbaren Daten zu wählen und zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV). Ein vermietetes Dreifamilienhaus wird nach seinem Ertrag gehandelt, und der Gutachterausschuss veröffentlicht für Mehrfamilienhäuser einen Liegenschaftszins (B15). Gewählt ist deshalb das **allgemeine Ertragswertverfahren** (§ 28 ImmoWertV). Es ist für die Kaufpreisaufteilung ein zulässiges Verfahren (BFH, IX R 26/24, Leitsatz 2) und trennt Boden und Gebäude, weil der Bodenwert vor der Kapitalisierung verzinst wird: Was vom Reinertrag nach dieser Verzinsung bleibt, ist der Ertragsanteil des Gebäudes. Für Vergleichsfaktoren fehlt bei Mehrfamilienhäusern die Datengrundlage; ein Sachwertfaktor für Mehrfamilienhäuser liegt nicht vor.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Merkmale, die nur den Boden oder nur das Gebäude betreffen, werden dem jeweiligen Anteil zugeordnet. Hier betrifft die Mindermiete der Dachgeschosswohnung den Ertrag des Gebäudes und mindert deshalb den Gebäudewert (Abschnitt 6).

4 Lage, Grundstück und Gebäude

Lage. Wohnstraße in einem gewachsenen Wohngebiet am Rand der Innenstadt von Musterstadt (fiktiv); Bushaltestelle 250 m, Lebensmittelmarkt 600 m, Stadtzentrum 2,5 km; mittlere Wohnlage nach dem Mietspiegel (B16, B20).

Grundstück. Rechteckiges Reihengrundstück, rund 22 m breit und 34 m tief, eben; Garten hinter dem Haus. Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV), erschlossen, beitragsfrei (B3). Kein Bebauungsplan, Zulässigkeit nach § 34 BauGB (B20). Die Bebauung schöpft die Ausnutzung der Bodenrichtwertzone nicht aus (wertrelevante Geschossflächenzahl rund 0,4 gegenüber 0,6 des Richtwertgrundstücks, B5, B14). Grundbuch von Muster-

stadt Blatt 0000, Gemarkung Musterstadt, Flur 1, Flurstück 411, 748 m²; Abteilung II ohne Eintragungen (B1). Keine Baulasten, kein Denkmal, keine Satzung, keine Altlasten (B3, B4).

Gebäude. Dreifamilienhaus in Massivbauweise, 1962 fertiggestellt (B2), Wohnfläche 236 m² (B5). Fenster und Haustür 2013, Elektro in zwei Wohnungen 2013, Brennwertkessel 2016, Bäder, Böden und Türen in zwei Wohnungen 2016 (B7–B10); Dach, Außenwand, Leitungen und Treppenhaus aus der Bauzeit, ohne Wärmedämmung (Foto 1–3, 7; Energieausweis Klasse F, B6). Keller trocken (Foto 8). Baumängel oder Bauschäden, die einen gesonderten Abzug erfordern, wurden nicht festgestellt; die fehlende Dämmung ist Teil des Alters und über die Restnutzungsdauer erfasst.

Angabe	Wert	Beleg
Modernisierungspunkte nach ImmoWertV Anlage 2	3,5 von 20	B18
Gesamtnutzungsdauer (Anlage 1, Mehrfamilienhaus)	80 Jahre	B15
Restnutzungsdauer zum Stichtag	24,3 Jahre	B18
fiktives Baujahr	1970	B18

Die Restnutzungsdauer ist im Gutachten MUSTER-RND hergeleitet (B18); seit dem Kauf wurde nichts modernisiert, sie gilt deshalb auch zum Kaufvertrag. Dasselbe Modell (GND 80 Jahre, Anlage 2) legt der Gutachterausschuss seinem Liegenschaftszins zugrunde (Modellkonformität, § 10 ImmoWertV).

5 Bodenwert

Der Bodenwert wird so ermittelt, als wäre das Grundstück unbebaut (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV), aus dem an die Merkmale des Grundstücks angepassten Bodenrichtwert (§ 40 Abs. 2, § 26 Abs. 2 ImmoWertV). Vergleichskaufpreise unbebauter Grundstücke in der Zone liegen nicht vor.

Schritt	Ansatz	Beleg
Bodenrichtwert zum 01.01.2026, Zone 1050 (WGFZ 0,6)	360 €/m²	B14
× Umrechnungskoeffizient WGFZ 0,4 statt 0,6	× 0,86	B15
× Grundstücksfläche	× 748 m²	B1
Bodenwert, gerundet	**231.600 €**	

Der Richtwert zum 01.01.2026 ist der letzte vor dem Kaufvertrag ermittelte. Die Anpassung an die geringere Ausnutzung folgt den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses; andere wertrelevante Abweichungen vom Richtwertgrundstück (Lage, Erschließung, Tiefe) bestehen nicht. Eine selbständig nutzbare Teilfläche (§ 41 ImmoWertV) liegt nicht vor: Der Garten ist für eine eigene Bebauung zu schmal und nur über das Hausgrundstück erreichbar.

6 Ertragswert

Mieten. Angesetzt ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV) nach dem Mietspiegel 2026 (B16); die vereinbarten Mieten stehen daneben (B17).

Wohnung	Fläche	Miete vereinbart	Marktmiete	Abweichung
EG, modernisiert 2016	78 m²	8,6 €/m²	8,7 €/m²	-1,1 %
OG, modernisiert 2016	78 m²	8,8 €/m²	8,7 €/m²	1,1 %
DG, nicht modernisiert	80 m²	6,1 €/m²	7,4 €/m²	-17,6 %
Summe je Monat	236 m²	1.845 €	1.949 €	

Die Mieten im Erd- und Obergeschoss entsprechen dem Markt. Die Dachgeschosswohnung ist seit 1998 an denselben Mieter vermietet und liegt 17,6 % unter der Marktmiete; sie wird mit der Marktmiete gerechnet, die Mindermiete bis zur möglichen Anpassung wird als besonderes Merkmal abgezogen.

MUSTER

Rechnung. Bewirtschaftungskosten nach den Modellansätzen der Anlage 3 ImmoWertV, fortgeschrieben auf 2026 – dieselben, mit denen der Gutachterausschuss seinen Liegenschaftszins ableitet (B15).

Schritt	Betrag
Rohertrag (Marktmiete × 12)	23.390 €
− Verwaltung 3 × 367 €, Instandhaltung 236 m² × 14,40 €, Mietausfallwagnis 2 % (21,2 %)	− 4.967 €
= Reinertrag	18.423 €
− Bodenwertverzinsung: 231.600 € × 2 %	− 4.632 €
= Reinertragsanteil des Gebäudes	13.791 €
× Barwertfaktor (Liegenschaftszins 2 %, Restnutzungsdauer 24,3 Jahre)	× 19,0981
= vorläufiger Ertragswert des Gebäudes	263.385 €
+ Bodenwert	231.600 €
= vorläufiger Ertragswert	494.985 €
− Mindermiete DG: (7,40 − 6,10) €/m² × 80 m² × 12 für drei Jahre, abgezinst mit 2 %	-3.599 €
= Ertragswert, gerundet	**491.000 €**

Liegenschaftszins. Der Gutachterausschuss weist für Mehrfamilienhäuser 2,0 % aus, bei einer mittleren Restnutzungsdauer von 26 Jahren (B15). Das Objekt entspricht der Stichprobe in Größe, Baujahr und Restnutzungsdauer; Zu- oder Abschläge sind nicht begründet.

Mindermiete. Die Miete der Dachgeschosswohnung wurde zuletzt zum 01.07.2024 erhöht (B17). An die Marktmiete lässt sie sich nur schrittweise heranführen (Wartefrist und Kappungsgrenze, § 558 Abs. 1 und 3 BGB); sachverständig angesetzt ist die volle Differenz für drei Jahre. Der Abzug betrifft nur den Gebäudeertrag.

MUSTER

7 Aufteilung

Der **Gebäudewert** ist der Ertragswert abzüglich des Bodenwerts: 491.000 € − 231.600 € = **259.400 €**. Im Verhältnis Bodenwert zu Gebäudewert werden die Anschaffungskosten aufgeteilt.

Position	Betrag	Beleg
Kaufpreis	510.000 €	B12
Grunderwerbsteuer 6,5 %	33.150 €	B19
Notar und Grundbuchamt	7.650 €	B19
Maklerprovision (Käuferanteil)	18.207 €	B19
Anschaffungskosten	**569.007 €**	

	Wertanteil	Verhältnis	Anschaffungskosten	davon Kaufpreis
Grund und Boden	231.600 €	47,17 %	268.395 €	240.562 €
Gebäude	**259.400 €**	**52,83 %**	**300.612 €**	**269.438 €**
Summe	491.000 €	100 %	569.007 €	510.000 €

Die Nebenkosten werden im selben Verhältnis aufgeteilt wie der Kaufpreis, weil sie für den Erwerb des ganzen Grundstücks angefallen sind.

8 Plausibilisierung und Gegenprobe

Kaufpreis und Ertragswert. Der Kaufpreis liegt 3,9 % über dem Ertragswert. Das ist im Rahmen der Streuung von Kaufpreisen und spricht nicht gegen den Ansatz; die Aufteilung überträgt ohnehin nur das Verhältnis der Wertanteile auf den gezahlten Preis.

Rohertragsfaktor. Kaufpreis geteilt durch den Rohertrag ergibt das 21,8-Fache; der Gutachterausschuss weist für Mehrfamilienhäuser im Mittel das 21,5-Fache aus (Spanne 17–26, B15).

MUSTER

Gegenprobe mit der Arbeitshilfe des BMF. Die Finanzverwaltung stellt eine Arbeitshilfe zur Verfügung (Tabelle und Anleitung mit Stand März 2026), die Mehrfamilienhäuser ebenfalls im allgemeinen Ertragswertverfahren rechnet, aber typisiert: vereinbarte Miete, Bodenrichtwert ohne Anpassung, keine besonderen objektspezifischen Merkmale. Mit denselben Daten (Kaufvertrag 12.06.2026, Anschaffungskosten 569.007 €, Liegenschaftszins 2,0 % des Gutachterausschusses, Restnutzungsdauer 24 Jahre aus dem Gutachten) ergibt sie:

	Gutachten	Arbeitshilfe
Bodenwert	231.600 €	269.280 €
Rohertrag	23.390 €	22.142 €
Ertragswert des Gebäudes	259.400 €	223.459 €
Gebäudeanteil	**52,83 %**	**45,36 %**
Gebäudeanteil der Anschaffungskosten	300.612 €	258.102 €

Der Unterschied von 7,47 Prozentpunkten (42.510 €) hat zwei Ursachen: Die Arbeitshilfe setzt den Bodenrichtwert unverändert an, obwohl das Grundstück die Ausnutzung der Zone nicht erreicht (Abschnitt 5), und sie rechnet mit der vereinbarten statt der marktüblichen Miete. Beides ist in der Arbeitshilfe so vorgesehen; die Anleitung bezeichnet ihr Ergebnis selbst als qualifizierte Schätzung, „die sachverständig begründet widerlegbar ist“.

9 Ergebnis

> Von den Anschaffungskosten des Dreifamilienhauses Musterstraße 1, 00000 Musterstadt (fiktiv), in Höhe von 569.007 € entfallen zum Stichtag 12.06.2026 **300.612 € (52,83 %) auf das Gebäude** und 268.395 € (47,17 %) auf Grund und Boden.

Nachrichtlich: Vom Kaufpreis allein (510.000 €) entfallen 269.438 € auf das Gebäude. Ob und in welcher Höhe die Aufteilung der Besteuerung zugrunde gelegt wird, entscheidet das Finanzamt.

MUSTER

10 Rechtslage

- **Maßstab.** Aufteilung nach dem Verhältnis der gesondert ermittelten Boden- und Gebäudewerte (BFH, IX R 26/24, Leitsatz 1; ebenso BFH, Urteil vom 21.07.2020, IX R 26/19, Rz 30). Das allgemeine Ertragswertverfahren ist dafür zulässig (IX R 26/24, Leitsatz 2).
- **Arbeitshilfe.** Ein Finanzgericht darf eine vertragliche Aufteilung, die die realen Wertverhältnisse verfehlt, nicht durch das Ergebnis der Arbeitshilfe des BMF ersetzen (BFH, IX R 26/19, Leitsatz 1). Die damals beanstandete Fassung rechnete nur im Sachwertverfahren (Leitsatz 2); die heutige rechnet Mehrfamilienhäuser im Ertragswertverfahren, bleibt aber typisiert (Abschnitt 8).
- **Nachträgliche Aufteilung.** Die Aufteilung kann auch Jahre nach dem Kauf begutachtet werden; bewertet wird auf den Tag des Kaufvertrags (im Fall IX R 26/24: Kauf 2003, Gutachten 2022).
- **Gesetzgebung.** Der Entwurf eines Jahressteuergesetzes 2026 sieht einen neuen § 6f EStG vor: Vorrang einer vertraglichen Aufteilung, die die realen Wertverhältnisse nicht grundsätzlich verfehlt, sonst Aufteilung nach der ImmoWertV wie hier; den Nachweis einer von der Arbeitshilfe abweichenden Aufteilung sollen nur öffentlich bestellte und vereidigte oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige führen. Gelten soll das erst für Kaufverträge nach der Verkündung (§ 52 Abs. 14b EStG-E). Beschlossen ist es zum Erstellungsdatum nicht; für den Kaufvertrag vom 12.06.2026 gilt es nach dem Entwurf nicht.

11 Annahmen und Vorbehalte

1. Der Zustand am Stichtag beruht auf der Besichtigung am 15.10.2026 und der Angabe des Eigentümers, dass seit dem Kauf nichts verändert wurde (B13). Bauteile wurden nicht geöffnet; das Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten.
2. Heizung, Elektro- und Sanitärinstallation wurden nicht auf Funktion geprüft; Standsicherheit, Brandschutz und Schadstoffe nicht untersucht. Eine Auskunft zu Bergbau und eine Baugrunduntersuchung liegen nicht vor.
3. Mitverkauftes Inventar ist im Kaufvertrag nicht genannt (B12); der Kaufpreis betrifft allein das Grundstück mit Gebäude.
4. Die Aufteilung ist eine Schätzung nach anerkannten Grundsätzen der Wertermittlung, keine Zusage über die steuerliche Anerkennung.
5. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber darf es dem Finanzamt, seinem steuerlichen Berater und im Streitfall dem Gericht vorlegen; weiteren Dritten gegenüber übernehme ich keine Haftung.

MUSTER

12 Quellen

- Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), §§ 6, 8, 10, 21, 26–34, 40, 41, Anlagen 1 bis 3; Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) vom 20.09.2023.
- Einkommensteuergesetz § 7 Abs. 4; Bürgerliches Gesetzbuch § 558 Abs. 1 und 3.
- BFH, Urteil vom 21.07.2020, IX R 26/19; BFH, Urteil vom 07.10.2025, IX R 26/24.
- Bundesministerium der Finanzen: Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück und Anleitung „KPA 2 – 2026“, Stand März 2026.
- Bundesregierung: Entwurf eines Jahressteuergesetzes 2026, Artikel 3 (§ 6f, § 52 Abs. 14b EStG-E).
- Grundstücksmarktbericht 2026, Bodenrichtwertauskunft und Mietspiegel 2026 (fiktiv, B14–B16).
- Objektunterlagen gemäß Unterlagenverzeichnis (Anlage 3).

MUSTER

Zur Person

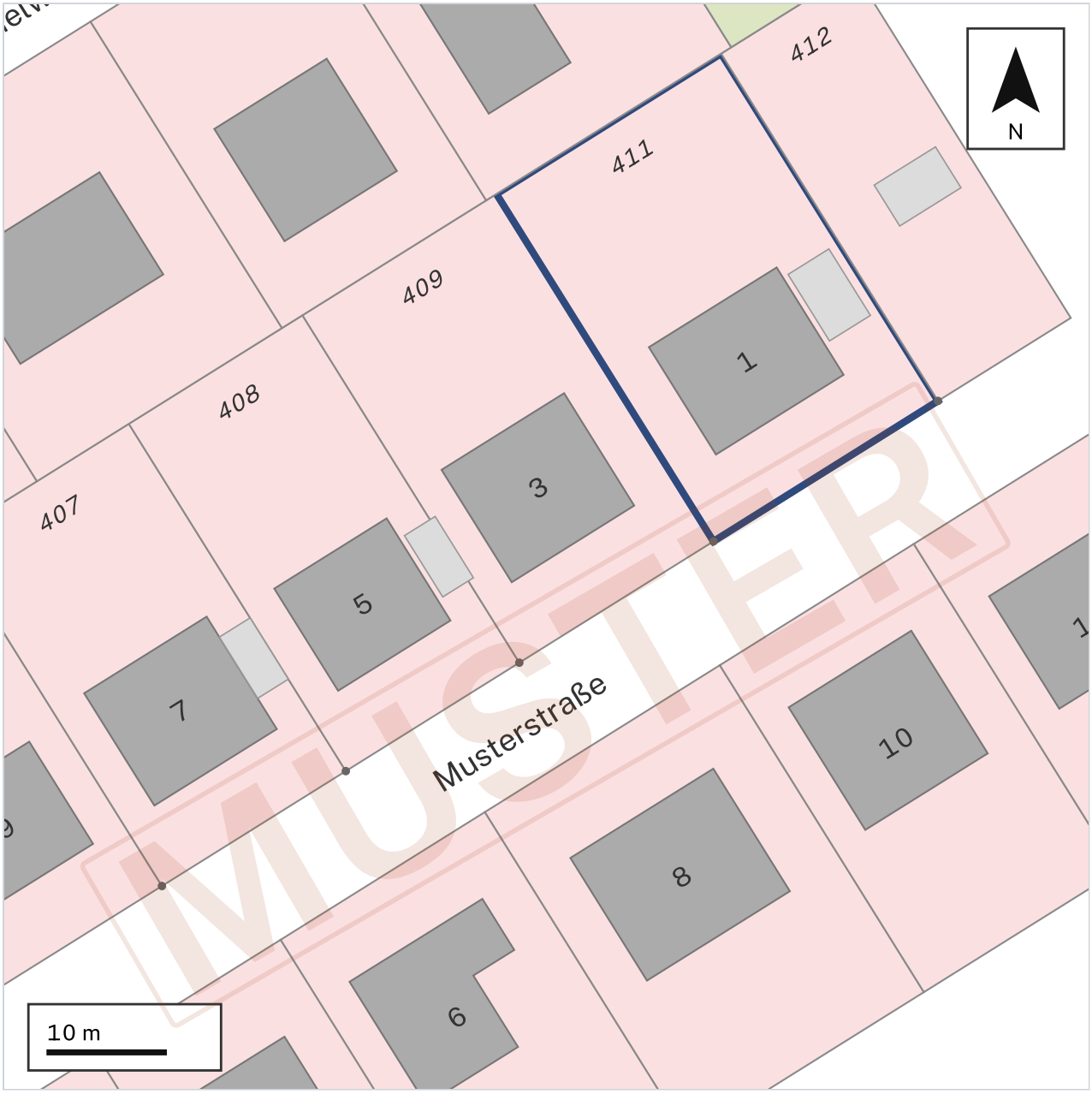
Marek Jordan, Volkswirt (M.Sc.), Gutachter für Immobilienbewertung in Aachen. Seit 2019 eigener Bestand an Wohnimmobilien in Aachen und Umgebung mit Kauf, Vermietung, Verwaltung, Aufteilung und Verkauf; 2023–2025 Geschäftsführer eines Maklerunternehmens (Erlaubnis nach § 34c GewO); 2023 Sachkundeprüfung „Geprüfter Fachmann für Immobiliardarlehensvermittlung IHK“ (§ 34i GewO); davor über 15 Jahre zugelassener Händler an der Energiebörse EEX.

Abkürzungen

Kürzel	Bedeutung
AfA	Absetzung für Abnutzung
B1 … B20	Nummern im Unterlagenverzeichnis (Anlage 3)
BFH / BMF	Bundesfinanzhof / Bundesministerium der Finanzen
DG / EG / OG	Dachgeschoss / Erdgeschoss / Obergeschoss
EStG / EStG-E	Einkommensteuergesetz / Entwurf einer Änderung
GND / RND	Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer
ImmoWertV / ImmoWertA	Immobilienwertermittlungsverordnung / Muster-Anwendungshinweise dazu
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFlV	Wohnflächenverordnung

MUSTER

Anlage 1: Lageplan



Musterlageplan im Stil der Liegenschaftskarte: Flurstück 411 (Musterstraße 1) blau umrandet, Flurstücks- und Hausnummern fiktiv; kein amtlicher Auszug

Anlage 2: Fotos



Foto 1: Straßenansicht (mit KI erzeugt)



Foto 2: Außenwand: Putz auf Mauerwerk, ungedämmt (mit KI erzeugt)



Foto 3: Dach: Betondachsteine von 1988 (mit KI erzeugt)



Foto 4: Gas-Brennwertkessel von 2016 (mit KI erzeugt)



Foto 5: Bad im Erdgeschoss, 2016 erneuert (mit KI erzeugt)



Foto 6: Wohnraum im Obergeschoss: Boden und Türen 2016 erneuert (mit KI erzeugt)



Foto 7: Treppenhaus aus der Bauzeit (mit KI erzeugt)



Foto 8: Kellerflur, trocken (mit KI erzeugt)

Anlage 3: Unterlagen

Nr	Unterlage	Stand
B1	Grundbuchauszug, Grundbuch von Musterstadt Blatt 0000 (fiktiv)	15.09.2026
B2	Bauschein mit Bauantragsplänen und Gebrauchsabnahme (fiktiv)	1962
B3	Auskunft Baulasten-, Altlastenkataster und Beiträge (fiktiv)	20.09.2026
B4	Auskunft Denkmal und Satzungen (fiktiv)	22.09.2026
B5	Wohnflächenberechnung nach WoFlV (fiktiv)	30.09.2026
B6	Energieausweis, Bedarfsausweis (fiktiv)	12.03.2024
B7	Rechnung Fenster und Haustür (fiktiv)	14.05.2013
B8	Rechnung Elektroarbeiten EG und OG (fiktiv)	02.09.2013
B9	Rechnung Heizkessel (fiktiv)	20.10.2016
B10	Rechnung Bäder, Böden, Türen EG und OG (fiktiv)	08.04.2016
B11	Angabe des Eigentümers zur Dacheindeckung 1988, ohne Rechnung (fiktiv)	15.10.2026
B12	Kaufvertrag (fiktiv)	12.06.2026
B13	Ortsbesichtigung, Fotos 1–8 (fiktiv)	15.10.2026
B14	Bodenrichtwertauskunft zum 01.01.2026 (fiktiv)	27.02.2026
B15	Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses (fiktiv)	31.03.2026
B16	Mietspiegel 2026 (fiktiv)	01.01.2026
B17	Mietverträge und Mietaufstellung zum 12.06.2026 (fiktiv)	12.06.2026
B18	Gutachten zur Restnutzungsdauer MUSTER-RND (fiktiv)	15.10.2026
B19	Grunderwerbsteuerbescheid, Notar-, Grundbuch- und Maklerrechnung (fiktiv)	30.07.2026
B20	Auskunft Planungsrecht und Lageangaben (fiktiv)	22.09.2026

MUSTER