

An das  
Bundesministerium für Wohnen,  
Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)  
Krausenstr. 17-18  
10117 Berlin

Düsseldorf, 14. Juni 2023

[629/602]

ausschließlich per E-Mail

Institut der Wirtschaftsprüfer  
in Deutschland e. V.

Wirtschaftsprüferhaus  
Tersteegenstraße 14  
40474 Düsseldorf  
Postfach 32 05 80  
40420 Düsseldorf

TELEFONZENTRALE:  
+49 (0) 211 / 45 61 - 0

FAX GESCHÄFTSLEITUNG:  
+49 (0) 211 / 4 54 10 97

INTERNET:  
www.idw.de

E-MAIL:  
info@idw.de

BANKVERBINDUNG:  
Deutsche Bank AG Düsseldorf  
IBAN: DE53 3007 0010 0748 0213 00  
BIC: DEUTDE33XXX  
USt-ID Nummer: DE119353203

## **Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertA (Geschäftszeichen: 72118/5#6 vom 03.05.2023)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (Muster-ImmoWertA).

Das Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) fördert und unterstützt die Fachgebiete der Wirtschaftsprüfer sowie die Weiterentwicklung des Berufsbilds und vertritt die Interessen des Berufsstands. Kernthemen der Tätigkeiten eines Wirtschaftsprüfers sind Prüfung und Rechnungslegung, betriebswirtschaftliche und steuerliche Beratung sowie Berufsrecht. Das IDW wurde 1932 gegründet und hat zum 31.12.2022 12.865 ordentliche Mitglieder, davon 11.756 Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüferinnen. Das entspricht ca. 80 % aller Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüferinnen (im Folgenden kurz WP) in Deutschland.

Für unseren Berufsstand ist die Immobilienbewertung von erheblicher Bedeutung, da eine solche Bewertung insbesondere aufgrund von Rechnungslegungsvorschriften (HGB, IFRS) erforderlich sein kann oder im Rahmen von unternehmerischem Handeln (typischerweise dem Kauf bzw. Verkauf von Immobilien oder ganzen Unternehmen) erfolgt. Der WP hat in seiner Funktion als

GESCHÄFTSFÜHRENDE R VORSTAND:  
Prof. Dr. Klaus-Peter Naumann,  
WP StB, Sprecher des Vorstands;  
Melanie Sack, WP StB,  
stv. Sprecherin des Vorstands;  
Dr. Torsten Moser, WP

Amtsgericht Düsseldorf  
Vereinsregister VR 3850

**Seite 2/3** zum Schreiben vom 14. Juni 2023 an das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)

Abschlussprüfer häufig vorliegende Immobilienbewertungen zu beurteilen. Er kann aber auch in der Funktion eines neutralen Gutachters, eines Beraters oder eines Schiedsgutachters/Vermittlers tätig werden.

Vor diesem Hintergrund begrüßt das IDW die Entwicklung von Hinweisen, die zum Verständnis der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und zu ihrer einheitlichen Anwendung beitragen.

Zu den in den Muster-ImmoWertA enthaltenen Ausführungen zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens für den Verkehrswert haben wir folgende Anmerkung:

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV „sind [grundsätzlich] das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls [...] zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Diese Entscheidungsfreiheit bei der Wahl des bzw. der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren wird durch die vorgeschlagenen Anwendungshinweise zu § 6 eingeschränkt, indem zwischen normierten (d.h. explizit in § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV erwähnten) Verfahren und nicht normierten Verfahren unterschieden wird. Letztere stellen gemäß den Muster-ImmoWertA einen Ausnahmefall dar und dürfen nur dann angewendet werden, wenn die normierten Verfahren zu keinen marktgerechten Ergebnissen führen und bedürfen zudem einer besonderen Begründung.

Insbesondere (Immobilien-)Unternehmen, die nach den international anerkannten Rechnungslegungsstandards der IFRS bilanzieren, ermitteln die Immobilienwerte regelmäßig mit Discounted Cash Flow (DCF)-Verfahren. Im Rahmen des sog. *income approach* gemäß IFRS 13 können grundsätzlich diverse ertragsorientierte Verfahren zur Anwendung kommen, u.a. das Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV und unterschiedlichste DCF-Verfahren.<sup>1</sup> Entscheidend ist vor allem, dass das gewählte Bewertungsverfahren angesichts der Umstände des

---

<sup>1</sup> Zu diesen sowie weiteren in der (internationalen) Praxis üblichen ertragsorientierten Verfahren (z.B. Ertragswertverfahren nach der Investment Method, Pachtwertverfahren sowie Residualwertverfahren) siehe den *IDW Standard: Grundsätze zur Bewertung von Immobilien (IDW S 10)*, Stand: 14.08.2013, Abschnitt 3.

**Seite 3/3** zum Schreiben vom 14. Juni 2023 an das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)

Einzelfalls angemessen ist und ausreichend Daten zur Wertermittlung vorliegen.<sup>2</sup>

Vor diesem Hintergrund regen wir an, auch andere Wertermittlungsverfahren als die explizit in § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV erwähnten ohne zusätzliche Einschränkung zuzulassen. Die Wahl eines jeden Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Moser

---

<sup>2</sup> Vgl. *IDW S 10*, Tz. 15 ff.; IFRS 13.61, IFRS 13.67. Für weitere Details und Anwendungshinweise siehe auch *IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Einzelfragen zur Ermittlung des Fair Value nach IFRS 13 (IDW RS HFA 47)* (Stand: 06.12.2013).