

Liegenschaftszinssätze zum 31. Dezember 2010

Der **Liegenschaftszinssatz** (§ 193 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, § 14 Abs. 3 ImmoWertV) ist der im Ertragswertverfahren für bebaute Grundstücke (§§ 17ff ImmoWertV) anzusetzende Zinssatz, mit dem der Ertragswert in der Regel unmittelbar zum Verkehrswert führt.

Der Liegenschaftszinssatz ist abhängig von der allgemeinen Wirtschaftssituation, der Lage am Kapitalmarkt und der örtlichen Grundstückmarktlage, er ist somit Schwankungen unterworfen. Je nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen können sich u. a. in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer verschiedene Liegenschaftszinssätze ergeben. Nach den Erfahrungen und Auswertungen des Gutachterausschusses Waiblingen wurden die Liegenschaftszinssätze vermittelt wie folgt festgesetzt:

Art und Nutzung der Immobilie	Anmerkungen	Liegenschaftszinssatz
Einfamilienhäuser		3,0 %
Zweifamilienhäuser		3,25 %
Dreifamilienhäuser		3,5 %
Mehrfamilienhäuser		4,5 %
Gemischt genutzte Grundstücke	Rohertag Gewerbe < 50 %	5,0 %
Gemischt genutzte Grundstücke	Rohertag Gewerbe > 50 %	6,0 %
Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgrundstück	100 % Rohertag aus Gewerbe, Industrie und Dienstleistung	6,5 %

In Einzelfällen können abweichende Liegenschaftszinssätze zutreffend sein.