Steuerwert & AfA Check
Unabhängige Online-Immobilienbewertung

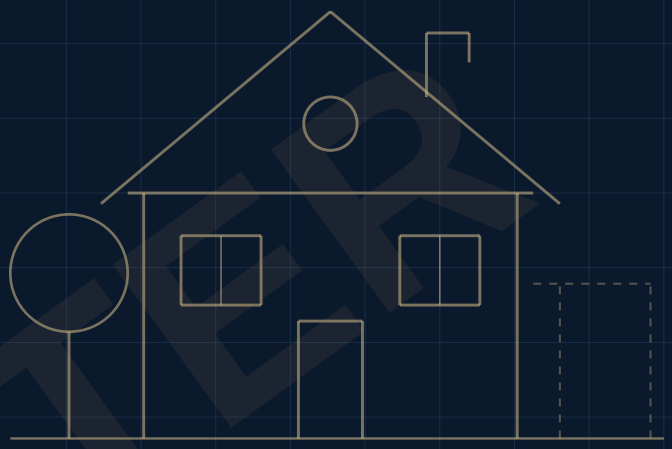
MUSTER-0000
20. Oktober 2026

MUSTERBERICHT · FIKTIVES OBJEKT

Einfamilienhaus

45665 Recklinghausen (Musterobjekt)

Marktwertherleitung und objektspezifische Steuer-Vorprüfung
Bewertungsstichtag: 20. Oktober 2026



MUSTER

OBJEKT	
Objektart	**Einfamilienhaus**
Wohnfläche	**140 m²**
Grundstücksfläche	**600 m²**
Baujahr	**1983**
Zustand	**Teilsaniert / Modernisiert**
Nutzung	**Eigennutzung**

MARKTWERT (MEDIAN)

315.420 €

Marktspanne	**261.654 € – 369.186 €**
Preis je m²	**2.253 €/m²**
Grundlage	**ImmoAnalyse.Pro**
Stichtag	**20.10.2026**

I Ihre Bewertung · Seiten 3–11
Ergebnis, Präzisierung, Herleitung nach ImmoWertV, Vergleichsangebote, Bodenwert und Marktwertableitung.

II Steuer-Vorprüfung · Seiten 12–20
Wertfaktoren, § 198 BewG, AfA-Aufteilung, Restnutzungsdauer und Checklisten für Ihren Steuerberater.

Dieser Bericht ist eine automatisiert erstellte Markteinschätzung auf Grundlage der Angaben des Auftraggebers und aktueller Marktdaten. Er ist kein Verkehrswertgutachten im Sinne von § 194 BauGB und ersetzt keine Besichtigung.

ÜBERSICHT

02 Inhalt & Lesehilfe

TEIL I · IHRE BEWERTUNG

01 Deckblatt 1
02 Inhalt & Lesehilfe 2
03 Ergebnis auf einen Blick 3
04 Präzisierung: von der Ersteinschätzung zum Bericht 4
05 Objektdaten & Zustand 5
06 Lage & Marktumfeld 6
07 Vergleichswertverfahren 7
08 Vergleichsangebote & Marktstatistik 8
09 Ertragswert & Mietbetrachtung 9
10 Grundstück & Bodenwert 10
11 Marktwertableitung & Bewertungssicherheit 11

TEIL II · STEUERLICHE VORPRÜFUNG & DOKUMENTATION

12 Die Wertfaktoren Ihrer Immobilie 12
13 Zustand, Modernisierung & Wertsteigerung 13
14 Rechtliche Faktoren 14
15 Markt, Zinsen & Timing 15
16 § 198 BewG Bescheid-Vergleich & Einspruchs-Vorprüfung 16
17 AfA-Kaufpreisaufteilung & Restnutzungsdauer (ImmoWertV) 17
18 Unterlagen & Checklisten 18
19 Häufige Fragen 19
20 Methodik, Haftung & Herausgeber 20

MUSTER

SO LESEN SIE DIESEN BERICHT

Alle Beträge sind gerundet. Der Marktwert ist der Median der Bewertung; die Spanne zeigt den realistischen Verhandlungsbereich. Neben vielen Zahlen steht ihre Herkunft: „ImmoAnalyse.Pro“ (Bewertungs-Engine mit aktuellen Marktdaten), „BORIS (amtlich)“ (amtlicher Bodenrichtwert), „Ihre Angabe“ (von Ihnen eingegeben), „Referenzwert“ (gerundeter regionaler Durchschnitt zur Einordnung) und „Modellrechnung“ (vereinfachter Modellansatz).

FACHLICHE HINWEISE IM RATGEBER-TEIL

Teil II dokumentiert die steuerlichen Modellrechnungen (§ 198 BewG, AfA-Kaufpreisaufteilung, Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV) sowie praxisnahe Checklisten für das Gespräch mit Ihrem Steuerberater.

TEIL I · IHRE BEWERTUNG

03 Ergebnis auf einen Blick

Für das Einfamilienhaus in 45665 Recklinghausen (Musterobjekt) ergibt sich zum Bewertungsstichtag 20. Oktober 2026 laut Bewertungs-Engine von ImmoAnalyse.Pro ein Marktwert von rund 315.420 €. Die realistische Spanne reicht von 261.654 € bis 369.186 € (± 17,0 %).

REALISTISCHE MARKTSPANNE

261.654 € – 369.186 €

Median 315.420 €

261.654 € — 369.186 €

Ihr Preis je m²	Median Vergleichsangebote	Konfidenz der Engine
2.253 €	**2.842 €**	**25 / 100**
Marktwert geteilt durch Wohnfläche	je m², 20 Angebote (ImmoAnalyse.Pro)	Einstufung „niedrig“ – siehe Seite 11

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Ihr Preis je m² (2.253 €) liegt 20,7 % unter dem Median der Vergleichsangebote (2.842 €).
- Größter gemessener Einzelfaktor: Normale Ausstattung (- 2,7 %).
- Für die angegebenen Bauschäden wurden 10.500 € Instandsetzungskosten abgezogen.
- Gegenüber Ihrer kostenlosen Ersteinschätzung ändert sich der Marktwert um - 22.400 € (- 6,6 %) – Details auf Seite 4.
- Amtlicher Bodenrichtwert: 215 € je m²; Bodenwert rund 129.000 €.

BEWERTUNGSGRUNDLAGE

Bewertungs-Engine	**ImmoAnalyse.Pro (Version 2026.10.20)**	
Verfahren	**Vergleichswertverfahren**	
Datenbasis	**22 Vergleichsangebote, PLZ 45665**	*ImmoAnalyse.Pro*
Datenstand	**15.07.2026**	
Einstufung	**Bewertung mit Einschränkungen**	
Marktwert (Median, gerundet)	**315.420 €**	

HINWEISE DER BEWERTUNGS-ENGINE

- Miete aus regionalem Marktmieten-Pool unterstellt, nicht objektbezogen.

> Der Bericht ist eine Markteinschätzung ohne Besichtigung und kein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB. Die Angaben zum Objekt stammen vom Auftraggeber und wurden nicht geprüft.

MUSTER

TEIL I · IHRE BEWERTUNG

07 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24–26 ImmoWertV) leitet den Wert aus Preisen vergleichbarer Objekte ab. ImmoAnalyse.Pro wertet dafür reale Angebote ähnlicher Immobilien in Ihrer Region mit einem statistischen Preismodell (hedonische Regression) aus und passt das Ergebnis über gemessene Zu- und Abschläge an die Merkmale Ihrer Immobilie an.

SO ENTSTEHT DER VERGLEICHSWERT

1. **Vergleichsangebote auswählen**
   Reale Angebote ähnlicher Objekte in der Region (hier: 22 Angebote, PLZ 45665).
2. **Preismodell schätzen**
   Statistische Auswertung der Preise je m² nach Wohnfläche, Baujahr, Objektart und Lage (hedonische Regression).
3. **Merkmale anpassen**
   Gemessene Zu- und Abschläge für Zustand, Energieklasse und Ausstattung (hier insgesamt - 1,8 %).
4. **Vergleichswert bilden**
   Angepasster Preis je m² × Wohnfläche: 2.328 € × 140 m² = 325.920 €.
5. **Besondere Merkmale berücksichtigen**
   Abzug der Instandsetzungskosten für bekannte Bauschäden: - 10.500 €.

Ausgewertete Vergleichsangebote	**22**	*ImmoAnalyse.Pro*
Regionale Datenbasis	**PLZ 45665**	*ImmoAnalyse.Pro*
Summe der Zu- und Abschläge	**- 1,8 %**	*ImmoAnalyse.Pro*
Vergleichswert je m² (140 m²)	**2.328 €**	*ImmoAnalyse.Pro*
Vergleichswert	**325.920 €**	

ERLÄUTERUNG DER BEWERTUNGS-ENGINE

Der Vergleichswert basiert auf einer hedonischen Regression über 22 reale Angebote in der Region (PLZ 45665). Der Modellpreis von 2372 €/m² wurde um gemessene Zu-/Abschläge für Modernisiert (+1,7 %), Energieklasse D (-0,8 %), Normale Ausstattung (-2,7 %) auf 2328 €/m² angepasst und mit 140 m² multipliziert.

ZU- UND ABSCHLÄGE IM DETAIL

Merkmal	Zu-/Abschlag	Datengrundlage
Modernisiert	+ 1,7 %	222 Vergleichsfälle
Energieklasse D	- 0,8 %	406 Vergleichsfälle
Normale Ausstattung	- 2,7 %	598 Vergleichsfälle

WAS DEN VERGLEICHSWERT BEWEGT

- Lage innerhalb des Ortes: Straße, Nachbarschaft, Lärm und Anbindung.
- Wohnfläche und Grundriss: kleine Einheiten erzielen oft höhere Preise je m².
- Baujahr, Zustand und Modernisierungsgrad.

MUSTER

TEIL I · IHRE BEWERTUNG

10 Grundstück & Bodenwert

Das Grundstück bildet die Basis jeder Immobilienbewertung. Größe, Zuschnitt, Ausrichtung und Bebaubarkeit beeinflussen den Wert erheblich – oft stärker als das Gebäude selbst. Der Bodenwert ergibt sich aus Grundstücksfläche und Bodenrichtwert.

Grundstücksfläche	**600 m²**	*Ihre Angabe*
Bodenrichtwert je m²	**215 €**	*BORIS (amtlich)*
Bodenwert	**129.000 €**	*BORIS (amtlich)*
Anteil des Bodenwerts am Marktwert	**40 %**	*ImmoAnalyse.Pro*

AMTLICHER BODENRICHTWERT

Der Bodenwert von 129.000 € stammt aus dem amtlichen Bodenrichtwert (215 €/m²) der zuständigen Gutachterausschüsse. Mit Straße und Hausnummer wird der Bodenrichtwert adressgenau bestimmt.

WERTSTEIGERND

- + Ebenes, rechteckiges Grundstück
- + Süd- bzw. Südwestausrichtung
- + Hoher Bodenrichtwert
- + Teilbarkeit möglich
- + Keine Altlasten
- + Gute Erschließung
- + Bebauungsplan vorhanden
- + Großzügiger Zuschnitt

WERTMINDERND

- – Starke Hangneigung
- – Nordausrichtung
- – Altlastenverdacht
- – Ungünstiger Zuschnitt
- – Baulasten oder Dienstbarkeiten
- – Fehlende Erschließung
- – Lärmimmissionen
- – Kontaminierter Boden

MERKSATZ

Ein Grundstück mit Altlasten oder ungünstigem Zuschnitt kann den Gesamtwert einer Immobilie um 20–40 % mindern.

CHECKLISTE: GRUNDSTÜCK PRÜFEN

- ☐ Bodenrichtwert beim Gutachterausschuss bzw. in BORIS abgefragt
- ☐ Bebauungsplan eingesehen
- ☐ Altlastenkataster geprüft
- ☐ Grundbuch auf Dienstbarkeiten geprüft

MUSTER

TEIL II · STEUERLICHE VORPRÜFUNG & DOKUMENTATION

16 § 198 BewG Bescheid-Vergleich & Einspruchs-Vorprüfung

Objektspezifisches Vergleichsszenario: Der Modell-Bescheidwert beträgt 125 % des Marktwert-Medians, auf Tausender gerundet. Er ist kein tatsächlicher Finanzamtswert; im Cockpit eingegebene Bescheide werden nicht übernommen.

Vergleich	Wert	Herkunft
ImmoWertV-Marktwert (Median)	315.420 €	ImmoAnalyse.Pro
Marktwertspanne	261.654 € – 369.186 €	ImmoAnalyse.Pro
Typisierter Modell-Bescheidwert	394.000 €	Modellrechnung
Positive Wertdifferenz	78.580 € / 24,9 %	Modellrechnung
Eigener Feststellungsbescheid / Stichtag	_____	Bitte selbst ergänzen

FREIBETRÄGE UND STEUERWIRKUNG · § 16 ERBSTG

Erwerber / Klasse	Freibetrag	Erwerb Modell	Erwerb Markt	Satz	Ersparnis
Ehegatte / Lebenspartner / I	500.000 €	0 €	0 €	7 %	0 €
Kind / Stiefkind / I	400.000 €	0 €	0 €	7 %	0 €
Enkelkind / I	200.000 €	194.000 €	115.420 €	11 %	8.644 €
Geschwister / Neffe / Nichte / II	20.000 €	374.000 €	295.420 €	25 %	19.645 €
Lebensgefährte / Sonstige / III	20.000 €	374.000 €	295.420 €	30 %	23.574 €

Modell: Differenz der steuerpflichtigen Erwerbe × einheitlicher Vorschlagssatz nach § 19 ErbStG. Ein Objekt, vollständiger Erwerb, voller Freibetrag; keine früheren Erwerbe, Schulden, Befreiungen, Progressionswechsel oder Härteausgleich. Enkel-Freibeträge können abweichen. Keine vollständige Steuerberechnung.

EINSPRUCHSFRIST UNBEDINGT WAHREN

Grundsätzlich 1 Monat ab Bekanntgabe des Feststellungsbescheids (§ 355 AO) – nicht erst ab Bekanntgabe des späteren Erbschaftsteuerbescheids. Rechtsbehelfsbelehrung und Bekanntgabe prüfen; nicht auf diesen Bericht oder ein Gutachten warten.

CHECKLISTE FÜR DIE FACHLICHE PRÜFUNG

- 1. Feststellungsbescheid, Flächen, Bekanntgabe und steuerlichen Bewertungsstichtag prüfen.
- 2. Fristwahrenden Einspruch mit Ihrem Steuerberater abstimmen.
- 3. Geeigneten §-198-BewG-Nachweis beim Gutachterausschuss oder einem nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten bzw. öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen beauftragen.

HINWEIS

Dieser automatisierte Vorprüfbericht ist kein zertifiziertes §-198-BewG-Gutachten. Ein niedrigerer gemeiner Wert und die tatsächliche Steuerentlastung sind stichtagsbezogen individuell nachzuweisen.

MUSTER

TEIL II · STEUERLICHE VORPRÜFUNG & DOKUMENTATION

17 AfA-Kaufpreisaufteilung & Restnutzungsdauer (ImmoWertV)

Modell-Anschaffungskosten: 315.420 € (Marktwert-Median, kein eingegebener Kaufpreis). Einkommensteuer-Modellsatz: 42 %. AfA nur bei einkünfteerzielender Nutzung; keine AfA für private Eigennutzung.

1. KAUFPREISAUFTEILUNG · GEBÄUDE VS. GRUND & BODEN

Kennzahl	Objektspezifisches Modell	Herkunft
Bodenwert gesamt	129.000 €	BORIS (amtlich)
Bodenwert / Richtwert je m²	215 € / m²	BORIS (amtlich)
Bodenanteil / Gebäudeanteil	40,0 % / 60,0 %	ImmoAnalyse.Pro
Abschreibbares Gebäudevolumen	189.252 €	Modellrechnung
Standard-AfA pro Jahr	3.785 € (2 %)	Baujahr 1983 / Modell
Vergleichs-AfA pro Jahr	2.839 €	55 % Boden / Modell
AfA-Differenz / Steuerwirkung pro Jahr	946 € / 397 €	Modell bei 42 %

BFH IX R 26/19: Die BMF-Arbeitshilfe entfaltet keine Bindungswirkung und ersetzt keine sachverständige Wertrelation. Der Vergleichs-Bodenanteil ist eine typisierte Vergleichsannahme, kein amtlicher BMF-Pauschalsatz. Bodenwert / Marktwert ist nur ein vereinfachtes Aufteilungsmodell.

2. RESTNUTZUNGSDAUER · ANLAGE 2 IMMOWERTV

Kennzahl	Ergebnis	Herkunft
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	38,0 Jahre	ImmoAnalyse.Pro · ImmoWertV
Modernisierungspunkte (0–20)	6 / 20	ImmoAnalyse.Pro
Standard-AfA / RND-Modellsatz	2 % / 2,63 %	Modellrechnung
Jährliche AfA mit höherem Modellsatz	4.980 €	Modellrechnung
Jährliches AfA-Mehrvolumen	1.195 €	Modellrechnung
Modell-Einkommensteuer-Vorteil / Jahr	502 €	42 % Grenzsteuersatz

VORPRÜFUNG, KEIN RND-GUTACHTEN

Die ImmoWertV-RND ist eine technische Vorprüfung für das Gespräch mit Ihrem Steuerberater, kein Nachweis der tatsächlich kürzeren steuerlichen Nutzungsdauer (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG). Eine höhere AfA erfordert eine individuelle sachverständige Begründung. Das Modell reduziert die gesetzliche Standard-AfA nicht; Baujahr dient als Näherung für Fertigstellung. Sonderregeln sind nicht erfasst.

MUSTER

LESEPROBE

08 Ende der Leseprobe (7 von 20 Seiten)

Diese Leseprobe zeigt einen Auszug aus dem Musterbericht für ein fiktives Objekt. Der vollständige Bericht wird für Ihre eigene Immobilie berechnet und enthält zusätzlich diese Seiten:

- Präzisierung: von der Ersteinschätzung zum Bericht
- Objektdaten & Zustand
- Lage & Marktumfeld
- Vergleichsangebote & Marktstatistik
- Ertragswert & Mietbetrachtung
- Marktwertableitung & Bewertungssicherheit
- Die Wertfaktoren Ihrer Immobilie
- Zustand, Modernisierung & Wertsteigerung
- Rechtliche Faktoren
- Markt, Zinsen & Timing
- Unterlagen & Checklisten
- Häufige Fragen
- Methodik, Haftung & Herausgeber

IHR EIGENER BERICHT

Jetzt kostenlos den Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln – ohne E-Mail und ohne Makleranruf – und anschließend den vollständigen Bericht als PDF erhalten: finanzamt-immobilienwert-pruefen.de