

Vorwort: Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt daraus sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch.

1. Sachwertfaktoren zum 01.01.2024

Sachwertfaktoren für EFH/ZFH, Auswertungszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023,

Stichtag gem. §12 Abs. 1 ImmoWertV: 01.01.2024

Grundstücksgröße 135-500 m², gesamter Landkreis, 26 Daten

Grundstücksgröße >500-1000 m², gesamter Landkreis, 67 Daten

Gebühr 70,- €; Beschluss vom 08.10.2024

Anpassungsfaktoren für die Sachwertfaktoren zum 01.01.2024, gültig ab 01.01.2025:

Beschluss vom 11.03.2025

Folgende **Anpassungsfaktoren** sind für die Sachwertfaktoren ab 1.1.2025 anwendbar:

	Anpassungsfaktor zu den unter Punkt 1 genannten Sachwertfaktoren
Grundstücksgröße 135-500 m ² , gesamter Landkreis	0,92
Grundstücksgröße >500-1000 m ² , gesamter Landkreis	0,94

ACHTUNG: Dies sind NICHT die Sachwertfaktoren zum 01.01.2025, sondern lediglich Anpassungsfaktoren, die auf die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses Traunstein zum 01.01.2024 anzuwenden sind.

Beispiel Grundstücksgröße 135-500 m² (objektspezifischer Sachwertfaktor lt. Auswertung „Sachwertfaktoren zum 01.01.2024“):

Objektspezifischer Sachwertfaktor * **0,92**

Beispiel Grundstücksgröße > 500 - 1000 m² (Mittelwert Sachwertfaktor für Grundstücksgrößen > 500 – 1000 m² lt. Auswertung „Sachwertfaktoren zum 01.01.2024“):

Mittelwert Sachwertfaktor für Grundstücksgrößen > 500 – 1000 m² * **0,94**

2. Sachwertfaktoren 2021:

Sachwertfaktoren für EFH/ZFH, Auswertungszeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021
(freistehend ca. 70 Daten (aufgeteilt in nördlichen und südlichen Landkreis),
DHH und REH 20 Daten (gesamter Landkreis),
RMH 8 Daten (gesamter Landkreis))
Gebühr 70,- €; Beschluss vom 31.08.2022

Mitteilung der Geschäftsstelle vom 19.09.2023 zu den Sachwertfaktoren 2021:

Anpassung der Sachwertfaktoren von 2021 auf die Jahre 2022 und 2023 für Wertermittlungstichtage in den Jahren 2022 und 2023, Stand August 2023

Vorwort: Aufgrund der starken Marktdynamik gibt der Gutachterausschuss Traunstein eine erste Tendenz für die Anwendung der Sachwertfaktoren für 2021 bezüglich der weiteren Anwendung auf Wertermittlungsobjekte mit Wertermittlungstichtag in 2022 oder 2023 bekannt.

Tendenz 2022, Basis Sachwertfaktoren 2021:

Die vom Gutachterausschuss Traunstein am 31.08.2022 beschlossenen Sachwertfaktoren für das Jahr 2021 können **für Wertermittlungsobjekte mit Wertermittlungstichtag im Jahr 2022** mit den Parametern für das gesamte Jahr 2022 (insbes. jeweils gültiger BPI, Bodenrichtwert zum 01.01.2022, Restnutzungsdauer im Jahr 2022) mit folgenden Anpassungen verwendet werden:

- Freistehende EFH, nördl. Landkreis: leichte Senkung gegenüber 2021, die mittleren SWF liegen im Bereich von 1,15-1,20 (Anzahl der Daten für 2022: 31)
- Freistehende EFH, südl. Landkreis: ohne Anpassung (Anzahl der Daten für 2022: 43)
- DHH/REH, gesamter Landkreis: ohne Anpassung (Anzahl der Daten für 2022: 28)
- RMH, gesamter Landkreis: leichte Senkung gegenüber 2021, im Mittel auf rd. 1,50-1,55 (Anzahl der Daten für 2022: 9)

Tendenz 2023 (bis Stand 10.08.2023), Basis Sachwertfaktoren 2021:

Die vom Gutachterausschuss Traunstein am 31.08.2022 beschlossenen Sachwertfaktoren für das Jahr 2021 können **für Wertermittlungsobjekte mit Wertermittlungstichtag im Jahr 2023** mit den Parametern für das Jahr 2023 (Auswertung bis 10.08.2023) (insbes. jeweils gültiger BPI, Bodenrichtwert zum 01.01.2022, Restnutzungsdauer im Jahr 2023) mit folgenden Anpassungen verwendet werden:

- Freistehende EFH, nördl. Landkreis: Senkung gegenüber 2021, die mittleren SWF liegen im Bereich von 1,05-1,10 (Anzahl der Daten für 2023: 18 (bis 10.08.2023))
- Freistehende EFH, südl. Landkreis: Senkung gegenüber 2021, die mittleren SWF liegen im Bereich von 1,05-1,15 (Anzahl der Daten für 2023: 29 (bis 10.08.2023))
- DHH/REH, gesamter Landkreis: leichte Senkung gegenüber 2021, die mittleren SWF liegen im Bereich von 1,25-1,35 (Anzahl der Daten für 2023: 17 (bis 10.08.2023))
- RMH, gesamter Landkr.: keine Aussage möglich (Anzahl der Daten für 2023: 2 (bis 10.08.2023))

Hinweise zum Steuerrecht für die Sachwertfaktoren 2021:

Für das steuerliche Verfahren nach §§ 179, 182 - 196 BewG (Erbschafts- und Schenkungssteuerfälle) sind die Sachwertfaktoren 2021 nicht geeignet. Es bleibt insoweit bei den Sachwertfaktoren nach Anlage 25 zum BewG.

Stellungnahme des Finanzamt Traunstein

Kontakt:

Landratsamt Traunstein

Gutachterausschuss

Papst-Benedikt-XVI.-Platz

Tel.: +49 (0) 861 / 58 - 283

E-Mail: gutachterausschuss@traunstein.bayern

Geschäftszeichen: 4-GAA