

PRAXISTAG

DIE NEUE ÖNORM B 1802-1 LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

Dienstag, **28. Mai 2019**, 9:00 bis 17:30 Uhr, Wien

AUS DEM INHALT

- Wesentliche Änderungen in der ÖNORM B 1802-1: Neue Wertbegriffe und Ablaufschemata
- Einflussgrößen der Wertermittlung und Vergleichswertverfahren
- Sachwertverfahren
- Zwei- & eingleisiges sowie vereinfachtes Ertragswertverfahren
- Berührungspunkte zum Ertragsteuerrecht

*Implikationen
für die
Bewertungs-
praxis!*



FACHLICHE LEITUNG & MODERATION
Gerald Stocker

REFERENTENTEAM



Julia Neuruhner



Roland Popp



Martin Pröll



Michael Reinberg



Gerald Stocker



Georg Strafella

PROGRAMMSCHWERPUNKTE

Fachliche Leitung & Moderation:

Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS CIS ImmoZert
CIS HypZert (MLV) WAVO WRV IRRV (Hons) CIPS, Selbständiger Immobiliensachverständiger

9:00 Uhr

Wesentliche Neuerungen in der ÖNORM B 1802-1

- Grobe Einschätzungen bei unvollständiger Befundaufnahme
- Bauerwartungsland und Bauland
- Bewertungs- vs. Qualitätsstichtag
- Neue Wertbegriffe
 - Beleihungswert nach BWG und EVS
 - Fairer Wert bzw. Fair Value
 - Fixpreis nach § 15a WGG
 - Höchste und beste Nutzung (highest and best use)
 - Individualwert
 - Marktwert
- Aufbau einer Liegenschaftsbewertung
 - Allgemeine Angaben, Grundlagen
 - Annahmen und besondere Annahmen
 - Befund, Gutachten und Anhang
- Sorgfaltsmaßstab, Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht
- Keine Gewichtung der Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS CIS ImmoZert
CIS HypZert (MLV) WAVO WRV IRRV (Hons) CIPS, Selbständiger Immobiliensachverständiger

10:35 Uhr Kaffeepause

10:55 Uhr

Einflussgrößen der Wertermittlung und Vergleichswertverfahren

- Einflussgrößen der Wertermittlung
 - Zeitpunkt
 - Merkmale der Liegenschaft
 - Lage
 - Allgemeine Wertverhältnisse
- Vergleichswertverfahren
 - Anwendungsbereich
 - Neues Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens
 - Beobachtung der Marktentwicklung
 - Abweichende Eigenschaften
 - Angabe der Kaufpreise und Mieten sowie Beschreibung der Wertbestimmungsmerkmale
 - Rückgriff auf vergleichbare Gebiete
 - Ungewöhnliche Verhältnisse und persönliche Umstände

Mag. Georg Strafella, Immobiliensachverständigenbüro
Strafella

12:00 Uhr

Sachwertverfahren

- Anwendungsbereich
- Methodik des Sachwertverfahrens
- Unterschiede der neuen ÖN B 1802-1:2019 zur bisherigen ÖN B 1802:1997
- Neues Ablaufschema des Sachwertverfahrens
- Erhebungen über marktübliche Herstellungskosten
- Bedeutung und Inhalt von Herstellungskosten
- Arten der Wertminderung
- Marktanpassung
- Bandbreite in der Bewertung
- Unzulässigkeit von Kurzgutachten

Arch. Dipl.-Ing. Julia Neuruhner &

Arch. Bmstr. Dipl.-Ing. Roland Popp, Gerichtssachverständigenbüro Popp und Hauptverband der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs

13:15 Uhr Mittagspause

14:45 Uhr

Zwei- und eingleisiges sowie vereinfachtes Ertragswertverfahren

- Anwendungsbereich
- Ertragswertverfahren
- Ertragswertverfahren ohne Berücksichtigung des Bodenwertes
- Nachhaltige Erträge vs. Marktmiete
- Bewirtschaftungsaufwand
- Kapitalisierungszinssatz zur Beleihungswertermittlung
- Liegenschaftszinssatz zur Verkehrswertermittlung

DI (FH) Dr. Michael Reinberg, PhD, CRE FRICS REV,
Reinberg & Partner Immobilienberatung

15:45 Uhr Kaffeepause

16:05 Uhr

Berührungspunkte zum Ertragsteuerrecht

- Steuerliche Rechtsprechung zu LBG und ÖNORM
- Neue Wertbegriffe
 - Beizulegender Wert
 - Beizulegender Zeitwert
 - Fiktive Anschaffungskosten
 - Gemeiner Wert
 - Teilwert
 - Individualwert - der unbekannte Faktor?
- Zinssatz bei abstrakter Renditemie

Mag. Martin Pröll, Großbetriebsprüfung

IHR NUTZEN

In der neuen **ÖNORM B 1802-1** werden neben dem Markt- und Verkehrswert **erstmalig** auch **Wertbegriffe aus dem Ertragsteuerrecht sowie aus dem Kapitalmarktrecht normiert**. Zu diesen Wertbegriffen zählen u.a. der beizulegende Wert, der beizulegende Zeitwert, der Beleihungswert, der faire Wert, die fiktiven Anschaffungskosten, der Fixpreis nach § 15a WGG, der gemeine Wert und der Individualwert.

Für das Vergleichswert-, Sachwert- und Ertragswertverfahren sowie für die Ableitung des Markt- und Verkehrswertes werden **neue Ablaufschemata** vorgegeben. Neben dem klassischen zweigleisigen Ertragswertverfahren wird in der ÖNORM B 1802-1 ein eingleisiges Verfahren und ein Ertragswertverfahren ohne Berücksichtigung des Bodenwertes vorgestellt. Die **Höhe des neu normierten Liegenschaftszinssatzes ist aus der regionalen Immobilienmarktentwicklung abzuleiten**, wobei verschiedene Nutzungsarten gesondert zu betrachten sind.

Der Veranstaltung bietet einen **detaillierten Überblick über die wesentlichen Neuerungen** der ÖNORM B 1802-1, die im Rahmen der Praxis zu berücksichtigen sind.

TEILNEHMERKREIS

- ✓ Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für das Immobilienwesen
- ✓ Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung gem. ISO/IEC 17024
- ✓ Sachverständige bei Banken, Sparkassen und Versicherungen im Bereich Immobilienbewertung
- ✓ MitarbeiterInnen von Immobilienbewertungsunternehmen
- ✓ Asset-, Portfolio- und RisikomanagerInnen bei institutionellen Immobilieninvestoren
- ✓ Wirtschaftsberatende Berufe

IHR REFERENTENTEAM

Arch. Dipl.-Ing. Julia Neurührer

Sachverständige für Bauwesen und Immobilien im Gerichtssachverständigenbüro Popp.

Arch. Bmst. Dipl.-Ing. Roland Popp

Vizepräsident des Hauptverbands der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Wien, NÖ, Burgenland; Ziviltechniker und Immobilientreuhänder, Gerichtssachverständiger in Zivil- und Strafsachen für Bauwesen, Hochbau und das gesamte Immobilienwesen (Immobilienbewertung und -verwaltung); Lehrbeauftragter im Bereich der Bau- und Immobilienwirtschaft an mehreren österreichischen Universitäten.

Mag. Martin Pröll

Mitarbeiter des BMF, Fachbereich Großbetriebsprüfung; er betreut insbesondere die Schnittstelle Körperschaftsteuerrecht/ Immobilienbewertung; Vortrags- und Publikationstätigkeit hinsichtlich Immobilienbewertung, Einkommen-, Körperschaft-, Umsatzsteuer- und internationales Steuerrecht.

DI (FH) Dr. Michael Reinberg, PhD, CRE FRICS REV

Geschäftsführer der Reinberg & Partner Immobilienberatung, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger und Immobilientreuhänder; Tätigkeitsschwerpunkte: strukturierte Due Dilligence Prozesse, Plausibilisierung von Investments, Bewertungen von Einzelimmobilien und Portfolien, Beratung für institutionelle Immobilieninvestoren, öffentliche Hand, Banken, Versicherungen, Unternehmen, Abwicklung von Bieterverfahren, Immobilienresearch, Advisery, Bilanzierung von Immobilienvermögenswerten nach IAS/IFRS; Vortrags- und Lehrtätigkeit (an der FH Wien).

Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS CIS ImmoZert CIS HypZert (MLV) WAVO WRV IRRV (Hons) CIPS

Selbständiger Immobiliensachverständiger; Mitglied des Prüfungsausschusses der ImmoZert GmbH; Fachbuchautor und Vortragender im Bereich Immobilienbewertung und -beratung.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Immobiliensachverständiger; 2012 Übernahme des Sachverständigenbüros Mag. Franz Strafella; Tätigkeitsschwerpunkte: Liegenschaftsschätzungen, Mietzinsgutachten, häufig mit Bewertung von Liegenschaften bei Zwangsversteigerungen befasst, Fachbuchautor.

ORGANISATION

Termin

Dienstag, 28. Mai 2019
von 9:00 bis 17:30 Uhr

Tagungsort

Hotel Mercure Wien Westbahnhof
1150 Wien, Felberstraße 4
Tel.: 0198 111-0

Zimmerreservierungen nehmen wir gerne für Sie vor. Die anfallenden Kosten rechnen Sie jedoch bitte direkt mit dem Hotel ab.

Teilnahmegebühr (zzgl. 20 % MwSt.)

**EUR 488,- für Linde-AbonentInnen
(Zeitschriften & Lindeonline)**

EUR 590,- für sonstige InteressentInnen
einschließlich Unterlagen, Begrüßungskaffee,
Erfrischungsgetränken und Mittagessen.

Nach Eingang Ihrer Anmeldung erhalten Sie eine Bestätigung und die Rechnung. Die Anmeldungen werden nach Reihenfolge der Eingänge berücksichtigt. Bitte überweisen Sie den Rechnungsbetrag unter Anführung der Rechnungsnummer vor dem Veranstaltungsbeginn. Wir weisen darauf hin, dass ausschließlich unsere Geschäfts- und Zahlungsbedingungen gelten. Gerichtsstand Wien.

Bei **Stornierung** der Anmeldung (dies hat ausschließlich schriftlich zu erfolgen) ab 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn wird die Hälfte der Seminargebühr, bei Nichterscheinen bzw. Stornierung am Veranstaltungstag selbst die gesamte Teilnahmegebühr fällig. Selbstverständlich können Sie eine Ersatzperson nennen. Der Veranstalter behält sich das Recht vor, bei nicht ausreichender TeilnehmerInnenanzahl die Veranstaltung kurzfristig abzusagen sowie etwaige Programm- oder Terminänderungen (auch kurzfristig) aus dringendem Anlass vorzu-

nehmen. Im Falle einer Absage der Veranstaltung wird eine Umbuchung auf die nächste Veranstaltung angeboten bzw. bereits geleistete Zahlungen an den Verlag werden zurückerstattet. Weitere bereits getätigte Aufwendungen werden nicht rückerstattet.

Preisvorteil: 20 % Rabatt auf die Teilnahmegebühr für Linde-AbonentInnen!

Ermäßigungen

Wenn sich drei oder mehr Personen aus Ihrem Unternehmen anmelden, gewähren wir Ihnen und Ihren KollegInnen einen Preisnachlass von 10 %. KonzipientInnen/BerufsanwärtlerInnen (Steuerberater- oder Rechtsanwaltsprüfung) erhalten einen Preisnachlass von 20 % auf EUR 590,-. Ermäßigungen sind nicht addierbar.

BUCHTIPP

Verkehrsteuern, immobilienvertragsrechtliche und rechtliche Aspekte



Übertragung und Vermietung von Immobilien

Kovar/Wahrlich/Zorman (Hrsg.)
3. Auflage 2019
312 Seiten, kart.
ISBN 978-3-7073-3898-0
EUR 59,-
(zzgl. Versandkosten)

ANMELDE- UND BESTELLFORMULAR

Per Mail oder per Fax an den Linde Verlag.

E-Mail: campus@lindeverlag.at | **Fax:** +43 1 24 630-46

Ja, ich nehme am Praxistag **Die neue ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung** am 28. Mai 2019 teil.

Ja, ich bin Linde-AbonentIn, Abo-Nr.: _____

Ja, ich bestelle ____ Ex. **Übertragung und Vermietung von Immobilien.**

Vorname/Zuname/Titel: _____

BerufsanwärtlerIn/KonzipientIn

Zimmerreservierung

von/bis: _____

Abteilung/Position: _____

Firma: _____

Adresse: _____

Telefon: _____

Mail: _____

Rechnung an: _____

Datum: _____

Ich erkläre mich mit den AGB des Linde Verlages und der Datenschutzbestimmung einverstanden. Abrufbar unter www.lindeverlag.at/agb und www.lindeverlag.at/datenschutz.

Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien, DVR: 0002356, HG Wien, FB-Nr.: 102235X

Lindecampus

Seminar | Konferenz | Lehrgang | Webinar

Ansprechpartnerinnen

Mag. Alexandra Monz
Leitung Lindecampus
Tel: 01 24 630-45

Nadine Dangi
Kundenservice
Tel: 01 24 630-77