



**WISSEN  
MACHT  
ERFOLG**

**Tagung**

Immobilienbewertung 2021

Ihr jährliches Wissens-Update &  
praxisrelevante Bewertungsthemen

# WISSEN AM PULS DER ZEIT – DER WAHRE WERT FÜR DEN DYNAMISCHEN IMMOBILIENMARKT

## WISSEN SCHAFFT SICHERHEIT

### IHR NUTZEN

Die Methoden in der Immobilienbewertung entwickeln sich stetig (weiter) und erfordern gerade deshalb ein regelmäßiges Wissens-Update von Seiten der bewertenden Personen. Nur wer über die aktuellsten Entwicklungen und Spezialthemen ausreichend informiert ist, kann sich bei der Verkehrswertermittlung auf der sicheren Seite wähnen. Profitieren Sie von der langjährigen Erfahrung und dem Spezialwissen unserer Experten und besprechen Sie im direkten Dialog Inhalte, die Sie aus Fachbüchern nicht herauslesen können. Informieren Sie sich u. a. über den Veränderungsbedarf der ÖNORM B 1802-1, über die neue Online-Datenerhebung des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen bezüglich Herstellungskosten, über das Verhältnis von vermietbarer Nutzfläche von Innenräumen zur kostenrelevanten Brutto-Grundfläche eines Gebäudes, die Angemessenheit von Betriebs- & Erhaltungskosten, Bewirtschaftungskosten sowie über die aktuelle abgabenrechtliche Judikatur u. v. m. Erhalten Sie – kompakt an nur 2 Tagen – hilfreiche Tipps & Tricks zu allen praxisrelevanten Themen und tauschen Sie sich mit Ihren Branchenkollegen aus.

**iZm: Hauptverband der allgem. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Ö., Landesverband W, NÖ, Bgld. – 10 % Ermäßigung für Mitglieder aller Landesverbände des Hauptverbandes**

### ZIELGRUPPE

- Sachverständige für Liegenschaftsbewertung
- Immobilientreuhänder
- Steuerberater
- Rechtsanwälte
- Notare
- Angestellte von Banken und Versicherungen

### VORTRAGENDE

- **Mag. Thomas Gutmann** – Immobilientreuhänder & Gerichtsgutachter
- **Michael Klinger, B.A.** – KLINGER Immobilien GmbH, Geschäftsführer
- **Doz. (FH) Mag. Christoph Kothbauer** – Wohnrechts-Experte
- **Mag. Manfred Kunisch** – Steuerberater bei TPA Tax
- **Arch. DI Julia Neuruhrer** – Gerichtssachverständigenbüro Popp
- **DI Harald Peham** – Dipl.-Ing. Harald Peham IMMOBILIEN GmbH / Allg. beeid. u. gerichtl. zert. SV
- **Arch. Bmstr. DI Roland Popp** – Gerichtsgutachter, Vizepräsident der Gerichtssachverständigen im Landesverband W, NÖ & Bgld
- **Bmstr. KommR Ing. Hubert Schöbinger** – Allg. beeid. u. gerichtl. zert. SV für Immobilienbewertungen
- **Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS WAVO WRV** – Selbstständiger Immobiliensachverständiger
- **Mag. Georg Strafella** – Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung

# Ihr Programm

## 1. Tag: 13. Oktober 2021, Wien

9:00–10:30 Uhr, Doz. (FH) Mag. Kothbauer

### • Bewirtschaftungskosten im Mietrecht

- Betriebskosten, öffentliche Abgaben und besondere Aufwendungen in bzw. außerhalb der MRG-Vollanwendung
- Problematische Vertragsgestaltungen im Mietrecht (intransparente BK-Vereinbarung außerhalb der MRG-Vollanwendung, Überwälzung der Rücklage und von Erhaltungsaufwendungen)
- Aufteilungsschlüssel
- Vorschreibungs- und Abrechnungsmodalitäten
- Behandlung von Beitragsschulden des Mieters gegenüber dem Vermieter

10:45–12:15 Uhr, M. Klinger, BA

### • Mietzinsvorschriften und Umsatzsteuer

- Mietzinsarten
  - mit Rückblick auf die historische Entwicklung
  - samt deren Wertsicherung
  - und umsatzsteuerrechtlichen Behandlung

13:15–14:45 Uhr, Mag. Kunisch

### • Immobilienbewertung – jüngere abgabenrechtliche Judikatur

- Steuerrechtliche Spezifika in der Immobilienbewertung
- Aufteilung von Wertmaßstäben im Abgabenverfahren
- Bestimmung der Bewertungsparameter
- Verfahrensrechtliche Grundsätze

15:00–16:30 Uhr, Mag. Gutmann

### • Angemessenheit von Betriebs- und Erhaltungskosten

- Wohnbeitragsvorschrift und Jahresabrechnung
- Bewirtschaftungskosten und Reparaturrücklage
- Kennzahlen und Erfahrungswerte

16:35–18:00 Uhr, Mag. (FH) Stocker, MBA MRICS WAVO WRV

### • Verkehrs- und Marktwertermittlung von Denkmalschutzobjekten

- Denkmaleigenschaft, öffentliches Erhaltungsinteresse und Unterschutzstellung
- Mehr- und Minderausnutzung bei der Ermittlung des Bodenwertes
- Denkmalschutz im Sachwertverfahren
- Denkmalschutz im Ertragswertverfahren
- Berücksichtigung steuerlicher Vorteile, Förderungen und Subventionen

## 2. Tag: 14. Oktober 2021, Wien

8:45–10:15 Uhr, Arch. Bmstr. DI Popp | Arch. DI Neuruhner

### • **Aktuelle Themen der Immobilienbewertung**

- Die ÖNORM B 1802-1 auf dem Prüfstand
- Aktuelle Ergebnisse der neuen Online-Datenerhebung von Herstellungskosten des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen
- Die Rolle des Bodenwertes in innerstädtischen Lagen
- Vorgangsweise bei der Wertermittlung von Zinshäusern bei aktuell niedrigen Zinsen
- Spezialfälle der Immobilienbewertung aus der gerichtlichen Praxis

10:30–12:00 Uhr, Mag. Strafella

### • **Lagezuschlag vs. mietrechtliches Gründerzeitviertel – aktuelle Entwicklungen**

- Die Lagematrix der Vereinigung der Immobiliensachverständigen
- Die Frage der (Über)durchschnittlichkeit der Lage im Gerichtsverfahren – was wird gemacht? Wie entscheiden die Gerichte?
- OGH-Judikatur (u. a. Lagezuschlag Ermittlungsmethodik – Kauftransaktionen / wertloser Gebäudebestand; mietrechtliche Gründerzeitlage – Gebäudebestand vor 1870 / Zählweise / Ist ein Gegenbeweis noch möglich?)
- Verkehrswertermittlung vs. Zinshausmarkt – Berücksichtigung (der Rechtsunsicherheiten) des Lagezuschlags?

13:00–14:30 Uhr, DI Peham

### • **Verhältnis vermietbarer Nutzungsfläche der Innenräume zur kostenrelevanten Brutto-Grundfläche des Gebäudes für ausgewählte Immobilienarten (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Bürohäuser)**

- Flächenkennzahlen als Basis der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit und Effizienz von Gebäuden
- Begriffsdefinition Nutzfläche, Nutzungsfläche in den jeweiligen Normen
- Erläuterung der unverwendbaren Grundfläche innerhalb der Brutto-Grundfläche
- Korrekte Erfassung von vertikalen Erschließungsflächen (Treppen und Aufzugsschächte)
- Auswertung realisierter Objekte gemäß Publikation im Baukostenindex für Gebäude Neubau
- Planungskennzahlen für ausgewählte Immobilien (Büro- und Verwaltungsgebäude, Ein-/Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser)

14:45–16:30 Uhr, Bmstr. KommR Ing. Schöbinger

### • **Bewertungsbeispiel**

- Nicht bewilligte bauliche Änderungen
- Nicht bewilligte Änderungen im äußeren Erscheinungsbild
- Einbeziehung einer Allgemeinfläche in die Wohnung
- Einfluss einer Förderung lt. WWF in der Bewertung
- Problematische Mietverträge – Berücksichtigung bei der Bewertung
- Fehlen der Fertigstellungsanzeige bei Dachgeschoß-Wohnungen

**SEMINARTIPPS**

**Jahresupdate Sachverständige**

🔍 20711

Neuerungen und Spezialfragen aus der Sachverständigen-Praxis

Große Verantwortung braucht solides Know-how! Informieren Sie sich auch heuer wieder über die aktuellen Themen und Entwicklungen im Sachverständigenrecht. Holen Sie sich wertvolle Inputs und hilfreiche Tipps für Ihren Berufsalltag. Klären Sie persönliche sowie weitere relevante Spezialfragen mit Top-Experten und nutzen Sie das Jahresupdate zum Networking mit Branchenkollegen.

**Plausibilisierung von Verkehrswertgutachten**

🔍 22148

Inkl. Checklisten zur Qualitätsprüfung und Änderungen aufgrund der neuen ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung Teil 1

Um in der Praxis der Gutachtenserläuterung keinesfalls Zweifel an deren Qualität aufkommen zu lassen, müssen einige wichtige Kriterien erfüllt sein. Erfahren Sie von unserem Experten, worauf besonders zu achten ist und welche Fallstricke es zu vermeiden gilt. Informieren Sie sich über wesentliche Beurteilungskriterien und profitieren Sie von hilfreichen Checklisten zur Qualitätsprüfung.

**Bewertung von forstwirtschaftlichen Liegenschaften – Waldbewertung**

🔍 10996

Waldwert, Entschädigung & Schadenersatz

Ein Waldstück ist mehr, mehr als nur der Boden und der darauf stockende Holzbestand. Doch, wo liegt sein Verkehrswert? Wo beginnt die Liebhaberei? Wenn auch Sie den Wald vor lauter Bäumen nicht mehr sehen, schafft Dipl.-Ing. Gerald Buchberger, Experte für Waldbewertung und Entschädigung Klarheit und beantwortet anhand zahlreicher Beispiele Ihre Fragen aus der Praxis.

**Erbhofbewertung – Bewertung nach dem Anerbenrecht**

🔍 32016

Mit wertvollen Tipps zu Datengrundlagen

Wie wird ein Erbhof nach dem Anerbengesetz abgegrenzt? Wie sind Reinertrag & Kapitalisierungszinssatz zu berechnen? Wie kann der Übernahmepreis festgestellt werden? Erhalten Sie von Dir. DI Thomas Resl, MSc. Antworten auf diese und viele weitere Fragen, damit Sie in Zukunft nicht nur schätzen, sondern fundiert bewerten können.





## **Bewertung von landwirtschaftlichen Liegenschaften**

**Q 10997**

Mit wertvollen Tipps und eigenem Mustergutachten

Die Bewertung landwirtschaftlicher Liegenschaften wirft zunächst oft mehr Fragen auf als sie beantwortet. Wie sieht es aktuell auf dem Markt aus? Welche Bewertungsmethoden stehen zur Wahl? Wie muss ein korrektes Gutachten aussehen? Klären Sie diese und weitere Fragen mit einem erfahrenen Immobilien-treuhänder und erarbeiten Sie gemeinsam mit Branchenkollegen ein Mustergutachten, um das neu Erlernte auch in der Praxis zu festigen.

## **Bewertung von Hotels- & Tourismusbetrieben**

**Q 20377**

Marktanalyse, Bewertungsmethoden und bautechnische Aspekte

Entwickeln Sie unter Berücksichtigung aller verkehrsrelevanten bautechnischen Aspekte ein „Gespür“ für die Bewertung von Hotelliegenschaften. Lernen Sie, die aktuelle Marktsituation mit einzubeziehen und den Immobilienwert vom Unternehmenswert abzugrenzen. Nutzen Sie die Möglichkeit, sich bei einem erfahrenen Experten mit internationalem Know-how zu informieren und erhalten Sie detaillierte Tipps für Ihre Berufspraxis.

## **Bewertung von Gastronomieliegenschaften**

**Q 22190**

Aktuelle Entwicklungen & Trends, Anforderungen, Vertragsgestaltung, Kennzahlen, u. v. m. inkl. Überlegungen aufgrund COVID-19

Speziell bei Gastronomieliegenschaften stellen die fehlenden Vergleichsdaten in der Liegenschaftsbewertungs-Praxis eine große Herausforderung dar. Holen Sie sich in unserem topaktuellen Seminar einen umfassenden Einblick in die komplexe Materie - samt Überlegungen zu den Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie.

## **Jahrestagung: Hausbesitz und Zinshaus**

**Q 11050**

Aktuelle Rechts-, Steuer & Praxisfragen inkl. Bewertungsbeispiel

Der Besitz von Grund und Boden ist attraktiver denn je! Gerade deshalb ist es für (Zins-) Hausbesitzer enorm wichtig, über die gesetzlichen Regelungen auf dem Laufenden zu bleiben. Holen Sie sich jetzt Ihr umfassendes Wissens-Update zu allen relevanten wohn- bzw. steuerrechtlichen Neuerungen. Anhand eines Bewertungsbeispiels erhalten Sie auch einen Einblick in die aktuelle Marktsituation.



# Wir bringen Weiterbildung in Ihr Unternehmen

Maßgeschneiderte (Weiter)Bildung für Anfänger, Quereinsteiger oder Fortgeschrittene – Ö-Cert zertifiziert. Unser Angebot passt sich Ihren Bedürfnissen an – nicht umgekehrt.



Entdecken Sie die wunderbare Welt des Wissens auf [ars.at](https://ars.at) oder auf unseren Social-Media-Kanälen:





ars.at  2019

## Tagung Immobilienbewertung 2021

**Termin und Ort:** 13.–14. Oktober 2021, Wien  
1. Tag von 9:00–18:00 Uhr, 2. Tag 8:45–16:30 Uhr

**Preis pro Teilnehmer:** € 1.030,-  
inkl. der beliebten ARS Akademie-Services\*

**Frühbucherbonus:** Sichern Sie sich € 80,- Frühbucherbonus bis 8. September 2021

\*Nähere Infos unter [www.ars.at/service](http://www.ars.at/service). Alle Preise exkl. USt. Anmeldungen werden in der Reihenfolge des Eintreffens und nach Maßgabe freier Plätze berücksichtigt. Wir ersuchen Sie, nach Erhalt der Rechnung die Teilnahmegebühr bis zum Seminartermin zu überweisen. Die Rechnung wird per E-Mail versendet. Sollten Sie spezielle Bedürfnisse (Barrierefreiheit, Lebensmittelunverträglichkeiten etc.) haben, geben Sie uns diese bitte bekannt. Irrtümer und Preisänderungen vorbehalten. Weitere Infos und Ermäßigungen finden Sie auf der Detailseite bzw. zu AGB & Stornobedingungen unter [ars.at/agb](http://ars.at/agb). Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird auf geschlechtsspezifische Formulierungen verzichtet. Imagefotos: © iStockphoto

**Jetzt anmelden unter:**  
[office@ars.at](mailto:office@ars.at) | +43 (1) 713 80 24-27