

Hinweisblatt zu Idealvereinen und Vereinsheimen

In diesem Hinweisblatt gibt es einige Informationen über Unternehmen und zur Rechtsform eingetragener Verein im Speziellen. Außerdem gibt es einen kurzen Überblick über die Vermietung und Verwendung von Räumen und Immobilien für die Nutzung zu Vereinszwecken.

Idealvereine

Nach der Personengesellschaft ist der Verein die einfachste Form zur Gründung eines Unternehmens. Ein Verein besteht aus Mitgliedern. Jedes Mitglied hat genau eine Stimme. Dieses wird auf einer Mitgliederversammlung ausgeübt. Vertreten wird der Verein durch einen Vorstand. Dieser wird ebenfalls von der Mitgliederversammlung gewählt. Ein Verein ist immer eine Dachgesellschaft und kann kein Tochterunternehmen sein wie bei einer eingetragenen Genossenschaft.

Anders als bei einer eingetragenen Genossenschaft oder Aktiengesellschaft ist eine Vertreterversammlung oder Indossament nicht möglich. Ein Aufsichtsrat ist ebenfalls nicht vorgesehen¹.

Lediglich bei einem wirtschaftlichen Verein kann ähnlich wie bei einem Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit eine Vertreterversammlung und ein Aufsichtsrat eingerichtet werden. In diesem Fall ist eine Beitragszahlung in Form einer gewöhnlichen Rechnung zusammen mit einer schriftlichen Zustimmung gemäß § 32 Absatz 2 BGB erforderlich. Zudem fällt Versicherungsteuer oder Umsatzsteuer an. Hierbei handelt es sich dann oft um Vereine, die ohnehin wegen dem Publizitätsgesetz oder dem Mitbestimmungsgesetz erweiterten Prüfungen unterliegen.

Mitglieder beziehungsweise Gesellschafter

Zur Gründung sind 7 Mitglieder erforderlich. Insgesamt muss ein Verein aus 3 Mitgliedern bestehen. Ein Idealverein hat durchschnittlich mehrere hundert Mitglieder und weniger als 8000 Mitglieder. Durch Austritte und Neueintritte während eines Kalenderjahres kann die Mitgliederzahl auf das Jahr gerechnet 15000 Mitglieder betragen.

Bei mehr als 20000 Mitgliedern oder Gesellschaftern ist eine eingetragene Genossenschaft oder eine Aktiengesellschaft erforderlich.

Für die Stimmrechtsanteile können die für alle Gesellschaften üblichen Schwellenwerte verwendet werden. Dies sind 1, 3, 5, 10, 15, 20, 25, 30, 40, 50, 75, 90 und 95 Prozent Anteile. Bei 150 Mitgliedern oder mehr liegt der Anteil von einem einzelnen Mitglied bei unter 1 Prozent.

Mitgliederbeiträge beziehungsweise Kapitalanteile

Die Mitgliederbeiträge können pro Jahr 300 Euro betragen pro Person. Werden Einzelbeträge verwendet von unter 100 Euro kann der Mitgliedsbeitrag für jedes Mitglied voll verwendet werden wegen gegenseitiger Zweckzuwendung. Eine Rückerstattung von Mitgliederbeiträgen ist in den ersten 6 Monaten des folgenden Kalenderjahres möglich bis zur Abgabe der Steuererklärung. Bei gemeinnützigen Vereinen können die Mitgliederbeiträge höher sein. Folgend ein Beispiel für Mitgliederbeiträge.

5 Euro Mitgliedsbeitrag für das Kalenderjahr,
8 Euro Mitgliedsbeitrag täglich für Verpflegung bei Ausflügen,
1 Euro Mitgliedsbeitrag für 25 Entfernungskilometer aufgerundet bei Ausflügen.

Bei Insolvenz wegen Schadenersatzforderungen oder Überschuldung besteht keine Nachzahlungspflicht oder ein Eingriff ins Privatvermögen der Mitglieder.

Unternehmensbeteiligungen für Fördermitglieder

Bei 10000 Euro Kapitalanteilen ergeben sich bei gleichmäßiger Verteilung folgende Gewinnanteile. Höhere Geldbeträge sind bei Vereinen oder Projektgesellschaften nicht geeignet als Kapitalanteile für Fördermitglieder.

¹ Ein Verein kann als Gesellschafter an einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung beteiligt sein mit einem Aufsichtsrat bis 9 Mitglieder für Projektgesellschaften.

33 Prozent bei 30000 Euro Kapital als stiller Gesellschafter mit 10000 Euro Beteiligung,
24 Prozent bei 40000 Euro Kapital als stiller Gesellschafter mit 10000 Euro Beteiligung,
19 Prozent bei 50000 Euro Kapital als stiller Gesellschafter mit 10000 Euro Beteiligung,
16 Prozent bei 60000 Euro Kapital als stiller Gesellschafter mit 10000 Euro Beteiligung,
14 Prozent bei 70000 Euro Kapital als stiller Gesellschafter mit 10000 Euro Beteiligung,
12 Prozent bei 80000 Euro Kapital als stiller Gesellschafter mit 10000 Euro Beteiligung,
11 Prozent bei 90000 Euro Kapital als stiller Gesellschafter mit 10000 Euro Beteiligung,
9 Prozent bei 100000 Euro Kapital als stiller Gesellschafter mit 10000 Euro Beteiligung,
9 Prozent bei 110000 Euro Kapital als stiller Gesellschafter mit 10000 Euro Beteiligung,
8 Prozent bei 120000 Euro Kapital als stiller Gesellschafter mit 10000 Euro Beteiligung.

Um 4 Prozent bis 9 Prozent Verzinsung zu erreichen ist ein Gewinn (zum Beispiel aus Vermietung) von 4800 Euro bis 10800 Euro im Jahr erforderlich. Bei durchschnittlich 5,5 Prozent Verzinsung beträgt der Gewinn durchschnittlich 6600 Euro im Jahr. Dieser Wert bezieht sich auf eine Kapitalsumme von 120000 Euro. Höhere Summen sind in dieser Form nicht geeignet.

Unternehmensbeteiligungen für Vereine zur Geldanlage

Insgesamt kann sich ein Verein an 200 Unternehmen mit jeweils 20000 Euro beteiligen. Bei den Unternehmen sind jeweils 15 bis 20 Mitarbeiter anzunehmen. Dies ergibt eine Anlagesumme von 4 Millionen Euro².

Alternativ sind 60000 Euro bei etwa 70 Unternehmen möglich mit jeweils 60 bis 80 Mitarbeitern.

Beteiligungen an Genossenschaften oder Aktienbesitz mit einem Anteil von unter 1 Prozent gelten nicht als Unternehmensbeteiligung.

Arbeitnehmer

Für unqualifizierte Arbeitskräfte ist ein Grundlohn von 9 Euro pro Stunde im 1. Beschäftigungsjahr, von 10 Euro Grundlohn pro Stunde ab dem 2. Beschäftigungsjahr und von 12 Euro pro Stunde ab dem 3. Beschäftigungsjahr sinnvoll. Für gewöhnliche Tätigkeiten können 15, 18 und 22 Euro pro Stunde verwendet werden. Für gut qualifizierte Tätigkeiten zu gewöhnlichen Arbeitszeiten können 24, 29 und 35 Euro als Richtwert verwendet werden. Für gut qualifizierte Tätigkeiten bei ungewöhnlichen Arbeitszeiten können 30, 37 und 45 Euro verwendet werden. Insgesamt ergeben sich in dieser Form 4 Gehaltsgruppen³.

Leitende Angestellte als Geschäftsführer einer Projektgesellschaft können mit 110 Euro im Monat angestellt sein. Sinnvoll ist ein Abendtermin im Monat, zum Beispiel Dienstag von 19 bis 21 Uhr. Insgesamt kann eine Person so bis zu 4 Projektgesellschaften ordentlich führen.

Ratenlieferungsvertrag mit Schuldverschreibung

Die Mindestgröße für einen Ratenlieferungsvertrag beträgt 20000 Kunden mit einer jährlichen Leistung von 800 Euro und 5 Jahre Laufzeit. Dies ergibt einen Vertragswert von 80 Millionen Euro und ist ausreichend für 600 Mitarbeiter. Erwartet wird hierbei eine durchschnittliche Erweiterung der Leistung von 800 Euro auf 1600 Euro pro Kunden jährlich. Die Beträge sind jeweils ohne Umsatzsteuer. Als Unternehmensreferenz dient Hausaufgabenhilfe für 9,52 Euro brutto pro Stunde bei einer Betreuung von 1 Lehrer mit 4 Schülern.

Kleine Ratenlieferungsverträge (zum Beispiel für Getränke und Tageszeitung) bis 75000 Euro sind jeweils geeignet für ungefähr 40 Mitglieder oder Mitarbeiter. Dies sind umgerechnet 150 Euro im Monat pro Mitglied. Insgesamt kann ein Verein in dieser Form 200 Verträge abschließen mit einem Gesamtwert von 15 Millionen Euro.

² Für Eigenmittel ab 5 Millionen Euro sind gewöhnliche Unternehmen nicht geeignet. Das gleiche gilt für jährliche Überschüsse ab 8 Millionen Euro.

³ Bei einer ehrenamtlichen Teilzeitbeschäftigung von bis zu 18 Stunden in der Woche wird der Mindestlohn von 8,84 Euro pro Stunde verwendet. Hierbei werden eine geringfügige Beschäftigung von 450 Euro im Monat und die Ehrenamtspauschale von 200 Euro im Monat kombiniert. Die Anwendung setzt allerdings eine Sozialversicherung voraus, zum Beispiel als Ehepartner in einer Familienversicherung oder als Student. Die Ehrenamtspauschale kann zudem nur von gemeinnützigen Unternehmen verwendet werden.

Immobilien und Vereinsheime

Für Vereine sind kostengünstige Räumlichkeiten oft notwendig. Auf den folgenden 4 Seiten sind einige Informationen zusammengestellt über Immobilien in Deutschland.

In Deutschland werden Immobilien nach Wohnzwecken gegliedert. Insgesamt gibt es in Deutschland 12 Millionen Einfamilienhäuser und 6 Millionen Mehrfamilienhäuser. Gewerbegebäude werden ebenfalls dort eingeordnet. Von den 6 Millionen Mehrfamilienhäuser sind 3 Millionen Häuser Zweifamilienhäuser. Die restlichen 3 Millionen Mehrfamilienhäuser haben im Durchschnitt 8 Wohneinheiten. In Deutschland gibt es 41 bis 42 Millionen Wohneinheiten mit 3,5 bis 4,0 Milliarden Quadratmeter Wohnfläche beziehungsweise Nutzfläche.

Mietpreise bei Wohnungen

Für die ortsübliche Miete können 12,75 Euro pro Quadratmeter im Monat als Richtwert verwendet werden. Die Mindestmiete beträgt 2/3 von diesem Wert, dies sind 8,50 Euro. Bei Altbauten von mehr als 50 Jahren beträgt der Wert 75 Prozent. Dies sind 9,56 Euro Grundmiete beziehungsweise 6,37 Euro Mindestmiete. Hierbei handelt es sich um die Kaltmiete. Bei niedrigeren Mieten entsteht eine teilweise unentgeltliche Überlassung. Steuerlich unschädlich sind niedrigere Mieten daher nur beim sozialen Wohnungsbau oder zugunsten von Verwandten.

Eine von der Gemeinde festgelegte Mietobergrenze ist identisch mit der ortsüblichen Miete. Eine Mieterhöhung in Form eines Mietdarlehen kann bereits zu Beginn des Mietverhältnis berechnet werden und kann 15 Prozent betragen. Daraus ergibt sich eine Höchstmiete bei Neuvermietungen von 14,66 Euro, sofern von der Gemeinde eine Mietobergrenze festgelegt ist.

Die Betriebskosten sind nicht Bestandteil der Grundmiete und sind jeweils genau zu ermitteln. Hierfür werden 1,10 Euro pro Quadratmeter im Monat als Richtwert verwendet. Die Betriebskosten beinhalten vor allem die Heizung und Warmwasseraufbereitung.

Gewerbemiete

Bei der Gewerbemiete wird das 5,5 fache der ortsüblichen Wohnmiete als Richtwert verwendet. Betriebskosten werden nicht separat berechnet. Für die Mindestmiete wird ungefähr das 2,0 fache verwendet. Dies ergibt 25/30 Euro bis 70/85 Euro pro Quadratmeter und Monat. Der Wert vor dem Schrägstrich beinhaltet den Preis ohne Umsatzsteuer.

Für die gewerbliche Verwendung eines Mietpreises gibt es prinzipiell keine rechtlichen Beschränkungen⁴. Erforderlich ist allerdings eine Gewerbe genehmigung für eine gemischte oder eine ausschließliche Gewerbenutzung eines Gebäudes. In reinen Wohngebieten kann zum Beispiel keine Gewerbemiete verwendet werden.

Die Übernachtungsgebühr für eine 60 Quadratmeter große Ferienwohnung beträgt umgerechnet 140/150 Euro pro Nacht und für eine 120 Quadratmeter große Ferienwohnung 280/300 Euro pro Nacht.

Im Vergleich dazu beträgt der Übernachtungspreis in einem Ferienhaus zwischen 470/500 Euro pro Nacht und 710/760 Euro pro Nacht.

Gewerbegebäude

Eine reine Wohnnutzung liegt vor bei einem Gewerbeanteil bis 20 Prozent in Bezug auf die Nutzfläche beziehungsweise Umsatz der Nutzfläche. Eine gemischte Gewerbenutzung liegt vor bei mehr als 20 bis 80 Prozent (bei Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern 20 bis 50 Prozent) der Nutzfläche. Eine reine Gewerbenutzung liegt vor bei mehr als 80 Prozent (bei Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern bei mehr als 50 Prozent) der Nutzfläche.

Gebäudegrößen nach Fläche

Gewöhnliche Gebäude haben eine Nutzfläche von 300 bis 500 Quadratmetern, etwas größere Gebäude haben eine Nutzfläche von 800 bis 900 Quadratmetern. Bei Gewerbegebäuden ist die Nutzfläche identisch mit der gesamten Fläche des Gebäudes (Abschlüsse nach dem

⁴ Bei Gewerbegebäuden können als Höchstmiete pro Quadratmeter 400 Euro im Monat beziehungsweise 5000 Euro im Jahr als Richtwert angenommen werden.

Bewertungsgesetz werden in diesem Hinweisblatt nicht berücksichtigt). Bei Wohngebäuden ist zu unterscheiden nach Wohnfläche der Wohnungen und Nutzfläche von Kellergeschoss und Dachgeschoss (Hausmeisterwohnung). Für die Nutzfläche von Kellergeschoss und Dachgeschoss werden jeweils 1/6 der Wohnfläche als Richtwert verwendet. Dies sind 3/4 Wohnfläche und 1/4 Nutzfläche.

Gartenfläche wird bei Gebäuden mit 1 Prozent der Fläche als Nutzfläche bewertet. 10000 Quadratmeter Gartenfläche werden als 100 Quadratmeter Wohnfläche beziehungsweise Nutzfläche bewertet.

Richtwerte für Gebäudegrößen⁵

500 Quadratmeter für gewöhnliche Privatgebäude für reine Wohnzwecke,
1000 Quadratmeter für größere Privatgebäude für reine Wohnzwecke,
2000 Quadratmeter für gewerbliche Privatgebäude (ausschließlich genutzte oder gemischt genutzte Gewerbegebäude).

Private Investition in Immobilien⁶

Rechtlich eignet sich für eine Privatinvestition entweder eine Personengesellschaft als OHG. Diese Rechtsform eignet sich vor allem als Ferienhaus OHG. In diesem Fall ist eine gesamthänderische Bindung für einzelne Gebäude zu beachten. Für jedes Gebäude ist eine neue Firma notwendig. Alternativ eignet sich die Verwaltung der Gebäude als Geschäftsstellen einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung GmbH. In beiden Fällen handelt es sich um Gewerbegebäude. Insgesamt können 3 bis 4 Gebäude sinnvoll verwendet werden. Dies ergibt 8000 Quadratmeter Gewerbefläche.

Bei reinen Wohngebäuden kann das Eigentum problemlos von einer Privatperson gehalten werden. Insgesamt lassen sich in dieser Form 25 Mietshäuser halten. Dies ergibt 50000/67000 Quadratmeter Wohnfläche. Der Wert vor dem Schrägstrich bezieht sich ausschließlich auf die Wohnfläche, der Wert hinter dem Schrägstrich beinhaltet zusätzlich die Nutzflächen von Dach und Keller.

Kollektivgesellschaften für Immobilien⁷

Bei Investitionen ab 12000 Quadratmeter in Gewerbegebäude beziehungsweise 50000/67000 Quadratmeter in reine Wohngebäude ist eine Kollektivgesellschaft notwendig. Als Rechtsform wird in der Regel eine eingetragene Genossenschaft verwendet. Insgesamt sind Kollektivgesellschaften geeignet für 400000 bis 700000 Quadratmeter Wohnfläche oder Nutzfläche. Mehrere Kollektivgesellschaften können eine Kooperation bilden. Dies ist geeignet für 1,3 Millionen Quadratmeter. Ein einzelnes Unternehmen hat unter 8000 Mitglieder und eine Kooperation unter 15000 Mitglieder. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 60 bis 80 Quadratmeter.

Immobilienkapitalgesellschaften

Für Investitionen ab 2 Millionen Quadratmeter lohnt sich eine Immobilienkapitalgesellschaft. Als Rechtsform eignet sich eine eingetragene Genossenschaft oder eine Aktiengesellschaft. In beiden Fällen sind mindestens 20000 Mitglieder beziehungsweise Gesellschafter sinnvoll mit mindestens 2 Anteilen zu je 400 Euro Kapitalanteilen. Dies ergibt ein Grundkapital von 16 Millionen Euro.

Wohnungen

Für eine Wohnung zwingend erforderlich sind Küche, Bad oder Dusche und WC. Die Mindestgröße einer Wohnung beträgt 23 Quadratmeter. Abweichungen hiervon sind gewerblich genutzte Zwecke, zum Beispiel Zimmer in Hotels oder Studentenwohnheimen. Die melderechtliche Anschrift einer Wohnung ist unabhängig von der gewerblichen Festlegung der Wohnung. Steuerlich werden Wohnungen bis 200 Quadratmeter als Freibetrag anerkannt.

⁵ Für landwirtschaftliche Flächen gilt ein Kleinbauer von 1 Hektar bis 15 Hektar. Ein Normalbauer bewirtschaftet 15 Hektar bis 80 Hektar. Großgrundbesitz sind mehr als 80 Hektar bis etwa 1500 Hektar. Kollektivgesellschaften (landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften) bewirtschaften bis 15000 Hektar und in Kooperation 30000 Hektar.

⁶ Der addierte Immobilienwert kann 50 bis 80 Millionen Euro betragen. Der Gesamtwert kann 250 Millionen Euro betragen.

⁷ Der addierte Immobilienwert kann 400 bis 450 Millionen Euro betragen und in einer Kooperation 800 bis 900 Millionen Euro. Der Gesamtwert einer Kooperation kann 5 Milliarden Euro betragen.

Einfamilienhäuser

Einfamilienhäuser haben eine Grundfläche als Baufläche zwischen 120 Quadratmeter und 260 Quadratmeter. Sie bestehen in der Regel aus zwei Stockwerken (Erdgeschoss und Obergeschoss) sowie Keller und Dach. Die Größe beträgt 300 bis 900 Quadratmeter. Die Gartenfläche kann davon 100 Quadratmeter betragen (entspricht 10000 Quadratmeter tatsächlicher Gartenfläche). Häuser auf Grundstücken mit mehr Fläche sind Bauernhöfe.

Gewerblich lässt sich ein Einfamilienhaus lediglich zur Vermietung von Kellerräumen verwenden oder als Ferienhaus OHG. Der Mietpreis von einem großen Einfamilienhaus beziehungsweise einer Villa kann etwa 170000 Euro im Jahr betragen. Dies beinhaltet 92000 Euro Grundmiete, 21000 Euro Mietdarlehen, 42000 Euro Grundsteuer und 12000 Euro Betriebskosten. Bei überdurchschnittlichen Betriebskosten kann der Mietpreis bis 260000 Euro im Jahr betragen.

Eine Aufteilung in ein gemischt genutztes Gewerbegebäude oder eine zweite Wohnung steht dem Begriff „Einfamilienhaus“ entgegen. Dies gilt auch für die bauliche Umsetzung. Für Vereinsheime sind Einfamilienhäuser daher nicht geeignet.

Mehrfamilienhäuser

Gewöhnliche Mehrfamilienhäuser bestehen aus 2 bis 6 Wohneinheiten, etwas größere Mehrfamilienhäuser bestehen aus bis zu 24 Wohneinheiten. Bei größeren Mehrfamilienhäusern können mindestens 4 Wohneinheiten als Gewerbeeinheiten berechnet werden, so dass sich 20 Wohneinheiten ergeben laut Bewertungsgesetz.

Die Wohnfläche ohne Dach und Keller beträgt beim kleinsten Gebäude 240 Quadratmeter und beim größten Gebäude 2880 Quadratmeter. Für die Bewertung verwendet werden Gebäude mit 4 bis 24 Wohneinheiten mit jeweils durchschnittlich 60, 75, 90 und 120 Quadratmeter großen Wohnungen. Auf jedem Stockwerk sind 2 bis 4 Wohnungen vorhanden mit insgesamt 2 bis 6 Stockwerken (Erdgeschoss und 1 bis 5 Obergeschosse). Insgesamt ergibt diese Planung 60 Gebäude als Referenz.

Häuser mit 2160 Quadratmeter Wohnfläche können als Referenzwert für private Gewerbegebäude verwendet werden, sofern hierfür keine andere Planung vorliegt.

Für ein kleinstes Zweifamilienhaus kann eine Planung verwendet werden mit einer 60 Quadratmeter Wohnung im Erdgeschoss und einer 40 Quadratmeter Wohnung im Obergeschoss. Dazu gehört ein Balkon im Obergeschoss von 20 Quadratmeter. Die Baufläche beträgt 90 Quadratmeter. Die Planung kann um 50 Prozent vergrößert werden. Dieses Haus dient als Grundlage für ein gewöhnliches kleines Vereinsheim⁸.

Wohnhochhäuser bestehen aus 28/30 Wohneinheiten bis 1700 Wohneinheiten (oder 2500 Einzelzimmer). Bei durchschnittlich 60 Quadratmeter großen 2-Zimmer-Wohnungen besteht ein Wohnhochhaus aus etwa 800 bis 850 Wohneinheiten. Größere Gebäude werden Wolkenkratzer genannt und benötigen Kollektivgesellschaften oder Immobilienkapitalgesellschaften zur Umsetzung.

Übersichtsliste über Wohnungsgrößen

- 1-Zimmer-Wohnungen mit 40 Quadratmeter (30 bis 50 Quadratmeter),
- 2-Zimmer-Wohnungen mit 60 Quadratmeter,
- 3-Zimmer-Wohnungen mit 75 Quadratmeter,
- 4-Zimmer-Wohnungen (klein) mit 90 Quadratmeter,
- 4-Zimmer-Wohnungen mit 120 Quadratmeter,
- 6-Zimmer-Wohnungen mit 195 Quadratmeter,
- 8-Zimmer-Wohnungen mit 260 Quadratmeter.

⁸ Eine Jugendherberge mit 396 Zimmern und 12 Quadratmeter großen Zimmern bestehend aus Erdgeschoss und 5 Obergeschossen kostet 3,1 Millionen Euro. Die Grundfläche beträgt 1584 Quadratmeter. Die Preise betragen 16 Euro für Übernachtung und je 8 Euro für Frühstück, Mittagessen und Abendessen. Zusammengefasst für eine Nacht und Person beträgt der Preis 35 Euro. Ein Zimmer mit 2 Betten kostet entsprechend 70 Euro. Eine Vermietung als Studentenzimmer wird mit 480 Euro brutto im Monat berechnet.

Ertragswert

Der Ertragswert bei Gebäuden entspricht der Jahresgrundmiete. Ohne genaue Rechnungslegung (zum Beispiel bei privat genutzten Einfamilienhäusern) wird die ortsübliche Miete verwendet. Bei 900 Quadratmeter entspricht dies 137700 Euro Jahresgrundmiete.

Bei landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Flächen werden als Ertragswert 300 bis 350 Euro pro Hektar oder Vieheinheit verwendet.

Einheitswert

Der Einheitswert von Gebäuden oder Grundstücken entspricht dem 12,5 fachen (bei Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern dem 15,0 fachen) des Ertragswert für ein Jahr. Bei Altbauten ab 50 Jahre beträgt der Wert 75 Prozent.

Bei Einfamilienhäusern ergibt dies ein Einheitswert von 350000 Euro bis 2,1 Millionen Euro. Bei Zweifamilienhäusern ergibt sich ein Einheitswert von 175000 Euro. Bei Wohngebäuden beträgt der Einheitswert zwischen 900 Euro und 1300 Euro für jeden Quadratmeter Wohnfläche abhängig vom Alter.

Der Einheitswert für die Baufläche beträgt bei Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern 200 Euro pro Quadratmeter umgerechnet. Alternativ kann für unbebaute Randbegrenzung 100 Euro verwendet werden und 200 Euro für die bebaute Fläche. Der Einheitswert für die Gartenfläche beträgt 20 Euro pro Quadratmeter bis 10000 Quadratmeter Garten. Der Einheitswert für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Fläche beträgt 0,50 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise 5000 Euro pro Hektar.

Bei größeren Mehrfamilienhäusern beträgt der Einheitswert bis 2000 Euro pro Quadratmeter bebauter Fläche⁹. Verrechnet mit Gartenfläche ergibt dies ein Grundstückswert zwischen 210 Euro und 820 Euro pro Quadratmeter.

Baukosten¹⁰

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten betragen für ein Einfamilienhaus zwischen 131000 Euro und 227000 Euro. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für ein Zweifamilienhaus betragen durchschnittlich 93000 Euro und in jedem Fall unter 110000 Euro. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für ein gewöhnliches Mehrfamilienhaus (auch Gewerbehäuser) betragen zwischen 181000 Euro und 905000 Euro.

Der Preis für Gartenfläche kann zusätzlich bis 194000 Euro betragen für 9700 Quadratmeter.

Finanzierung

Für die Baufinanzierung können für die Kosten die Grenzwerte aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch verwendet werden zusammen mit den Hinweisen für professionelle Geldanlagen aus dem Kapitalanlagegesetzbuch. Der marktübliche Zinssatz für Darlehen beträgt 4 Prozent. Der marktübliche Höchstzinssatz beträgt 5 Prozent über dem marktüblichen Zinssatz. Dies sind 9 Prozent. Der Höchstzinssatz (zum Beispiel Verzugszinssatz) beträgt 9 Prozent über dem marktüblichen Zinssatz. Dies sind 13 Prozent. Steuerlich und nach dem Bewertungsgesetz werden 1,5 Prozent über dem marktüblichen Zinssatz verwendet. Dies sind 5,5 Prozent.

Angewendet auf ein Darlehen ergibt dies bei 25 Jahren Laufzeit eine jährliche Belastung von 10,2 Prozent, bei 10 Jahren Laufzeit eine jährliche Belastung von 15,6 Prozent und bei 5 Jahren Laufzeit eine jährliche Belastung von 25,8 Prozent. Die Prozentwerte beinhalten 9 Prozent Zinsen und die notwendige Rückzahlung über die Laufzeit in Bezug auf die Ausleihsumme (Darlehensbetrag).

Der direkte Darlehensbetrag kann 300000 Euro betragen für jedes Unternehmen. Über Kommanditgesellschaften oder stille Gesellschafter können jeweils 200000 Euro mit insgesamt 600000 Euro bereitgestellt werden. Insgesamt ergibt dies eine Finanzierungssumme von 900000 Euro. Die jährliche Belastung beträgt bei diesem Betrag 92000 Euro bei 25 Jahren Laufzeit.

⁹ Bei Hochhäusern kann der Einheitswert 40000 Euro pro Quadratmeter betragen.

¹⁰ Bei Pacht können 600 Euro jährlich verwendet werden zuzüglich Gewinnbeteiligung zwischen 400 Euro und 900 Euro.