



HEID
Immobilienbewertung

Kostenlose Beratung:
06227 - 698 97 72

CASE STUDY:

Hotel unter Denkmalschutz

ZWECK DER BEWERTUNG

Marktwertermittlung für ein Hotel in Familienbesitz kurz nach der Corona-Pandemie. Das Hotel soll verkauft oder in Wohnungseigentum aufgeteilt werden.

OBJEKT

- Ein mehr als 100 Jahre altes Hotel mit Schwimmbad, Sauna, Tiefgarage, Frühstücksraum und Garten.
- Grundstücksfläche: 1.500 m²
- Standort: zentrale Lage in einem Ostseebad

AUSGANGSWERT

Unbekannt. Die (negativen) Nettoumsätze in den ertragsarmen Pandemie Jahren 2020 und 2021 beliefen sich auf –25.000 bzw. –10.000 Euro.



Symbolbild: Wellnessbereich mit Schwimmbad im Hotel.

INVESTITION

Das Verkehrswertgutachten kostet den Auftraggeber 4.250 Euro.

ERMITTELTHER WERT

Für die Miteigentumsanteile wurden folgende Werte ermittelt:

- Bodenwert: 980.000 Euro
- Ertragswert: 1,8 Millionen Euro
- Verkehrswert: 1,76 Millionen Euro

WAS DAZU GEFÜHRT HAT

- 2 Prozent Abschlag für Instandhaltungstau und anstehende energetische Teilsanierung (Knackpunkt Heizung; Dach ist gedämmt, Fenster sind doppelverglast).
- Das Hotel liegt im Sondergebiet für Erholung und weist für seine Zwecke eine sehr gute Mikrolage mit fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten auf.
- Das Hotel – vormals Herrenhaus – steht unter Denkmalschutz.
- Modifizierte Restnutzungsdauer von 25 Jahren durch erfolgte Modernisierungen und guten Zustand.
- Für 2025 ist mit entsprechendem Konzept und Erfahrung mit einem Nettoumsatz von 500.000 Euro für Übernachtungen, Frühstück und Parkplätze zu rechnen.

QUINTESSENZ

Den drei Familienmitgliedern schwebt mindestens eine halbe Million Euro pro Person vor. Bei einem niedrigeren Angebot soll das Hotel nicht verkauft, sondern in gleichwertige Miteigentumsanteile aufgeteilt werden. Das Gutachten legt einerseits den aktuellen Marktwert des Hotel-Grundstücks dar und zeigt überdies eine faire räumliche Aufteilung auf. Die Familie (= Auftraggeber) hätte sich mit einem Verkaufserlös von 1,5 Millionen Euro zufriedengegeben. Mit diesem neutralen und objektiven Verkehrswertgutachten in der Hinterhand hat sie das Grundstück samt Hotel für 1,8 Millionen Euro inseriert und marktwertgerecht für 1,75 Millionen Euro verkauft. Das entspricht einem Plus von 250.000 Euro, also 83.333 Euro pro Eigentümer.

Hinweise:

Mit einem Wertgutachten von kompetenten, zertifizierten, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen der Heid Immobilienbewertung können Sie überall in Deutschland bares Geld sparen. Unsere Gutachter weisen gegenüber dem Finanzamt im Schnitt einen um 30 Prozent niedrigeren Steuerwert für Ihre Immobilie nach. Unsere Gutachten sind preiswert, aber nicht günstig – denn Qualität kostet.

Das Finanzamt korrigiert ungern Bescheide. Kommen Sie einer unvoreilhaften steuerlichen Bewertung zuvor und reichen Sie proaktiv ein Verkehrswertgutachten ein.

Diese Case Study basiert auf einem realen Gutachten, wurde aber in vielerlei Hinsicht angepasst, um die Anonymität unserer Kunden zu wahren.

Heid Immobilienbewertung GmbH

Ziegelstr. 25, 69190 Walldorf
Tel.: 06227 6989772

E-mail: kontakt@heid-immobilienbewertung.de
www.heid-immobilienbewertung.de

