

Verkehrswert und Verkaufspreis – 2 Paar Schuhe



Wo liegt der Unterschied zwischen Verkehrswert und Verkaufspreis?

Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie ist der von einem Immobilienbewerter anhand von objektiven Tatsachen ermittelte Marktwert einer Liegenschaft. Man geht dabei von einem Wert aus, der während eines vernünftigen Verkaufszeitraums erzielt werden kann. Der Verkehrswert wird abhängig von der Nutzungsart der Liegenschaft oder des Grundstücks unterschiedlich bewertet. Er dient als Anhaltspunkt für den Ausschreibungspreis bei einem Verkaufsobjekt.

Verkaufspreis

Der Verkaufspreis hingegen ist der Preis, der beim Verkauf einer Liegenschaft auf dem freien Markt erzielt wird. Der effektive Verkaufspreis kann somit vom berechneten Verkehrswert abweichen. Denn er hängt von der aktuellen Nachfrage und dem Angebot auf dem Markt ab. Im folgenden Abschnitt finden Sie die Erklärung anhand eines Beispiels.

Ein freistehendes Einfamilienhaus (mit grossem Garten) steht im Kirchenfeld-Quartier in Bern zum Verkauf. Die Liegenschaft wird im ersten Schritt bewertet und mit einem Verkehrswert von CHF 2'000'000.- ausgewiesen. Das Einfamilienhaus soll nun verkauft werden und geht mit dem errechneten Verkehrswert auf den Markt. In Anbetracht der Tatsache, dass das Kirchenfeld ein sehr attraktives Wohnquartier ist und nicht viele freistehende Einfamilienhäuser mit grossem Umschwung vorhanden sind (geschweige denn offiziell auf dem Markt angeboten werden), gibt es sehr viele Nachfrager, resp. Suchinteressenten. Die Liegenschaft wird zahlreichen Interessenten vor Ort gezeigt und schlussendlich äussern 10 Parteien ihr Kaufinteresse. Wie kann sich die Eigentümerschaft nun für eine Partei entscheiden? Eine Möglichkeit ist die Durchführung einer Bieterrunde. Dabei können die Parteien einen höheren Preis bieten und die Eigentümer haben ein weiteres Kriterium, welches zur Entscheidung beiträgt. Schlussendlich wird das Haus für CHF 2'400'000.- an eine Partei verkauft. Somit konnte, aufgrund der grossen Nachfrage und des geringen Angebots von Einfamilienhäusern an einer solchen Lage, der ermittelte Verkehrswert überboten werden kann. Zu beachten ist bei dieser Thematik, dass für die Banken der Verkehrswert die Basis für die Finanzierung bildet. Für den Käufer bedeutet dies, dass er bei einem Verkaufspreis, der über dem Verkehrswert liegt, allenfalls mehr Eigenkapital aufbringen muss.

Haben Sie Fragen zum Verkehrswert Ihrer Immobilie?

Kontaktieren Sie uns.

Wir freuen uns auf Sie!

Zollinger Immobilien

Postfach

3073 Gümligen

031 954 12 12

[Zollinger Immobilien - Kontakt](#)