

§ 30 KARBV — Besonderheiten bei Anlagen in Immobilien

Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung

Stand: 10.06.2019 (konsolidierte Textfassung, kein amtliches Inkrafttretensdatum)

(1) Zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie ist in der Regel der Ertragswert der Immobilie anhand eines Verfahrens zu ermitteln, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Zur Plausibilisierung können auch andere am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannte Bewertungsverfahren herangezogen werden, wenn dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie nach Auffassung des Bewerter erforderlich oder zweckmäßig erscheint. In diesem Fall sind die Ergebnisse des anderen Bewertungsverfahrens und die Gründe für seine Anwendung in nachvollziehbarer Form dem Gutachten als Anlage beizufügen.

(2) Für die Ermittlung des Nettoinventarwertes je Anteil oder Aktie von Immobilien-Sondervermögen und offenen inländischen Spezial-AIF mit Anlagen in Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften sowie von geschlossenen inländischen Publikums-AIF oder Spezial-AIF mit Anlagen in entsprechenden Vermögensgegenständen gelten folgende Besonderheiten:

1. Für die Bestimmung der Anschaffungsnebenkosten im Sinne des § 248 Absatz 3 Satz 1 und 2 und des § 271 Absatz 1 Nummer 2 Satz 1 und 2 des Kapitalanlagegesetzbuches gilt § 255 Absatz 1 des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der investmentrechtlichen Besonderheiten entsprechend. Zu den investmentrechtlichen Besonderheiten zählt insbesondere, dass bereits im Vorfeld entstehende Kosten angesetzt werden können, solange ein Erwerb des Vermögensgegenstandes aussichtsreich erscheint; außerplanmäßige Abschreibungen dürfen nicht vorgenommen werden. Die Abschreibungsdauer für Anschaffungsnebenkosten im Sinne des § 248 Absatz 3 Satz 1 und des § 271 Absatz 1 Nummer 2 Satz 1 des Kapitalanlagegesetzbuches muss durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft während der Dauer der Abschreibung geändert werden, wenn die Haltedauer der Immobilie oder der Beteiligung kürzer als ursprünglich geplant eingeschätzt wird.
2. Bei der Ermittlung des Nettoinventarwertes je Anteil oder Aktie einer im Ausland gelegenen Immobilie sind Rückstellungen, die für Zwecke der Steuern zu bilden sind, für die Steuern zu berücksichtigen, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Bei im Ausland gelegenen Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, sind Rückstellungen, die für Zwecke der Steuern zu bilden sind, zu berücksichtigen, wenn die drohenden Steuerlasten von der Immobilien-Gesellschaft zu tragen sind und nicht bereits bei der Ermittlung des Wertes der Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft berücksichtigt werden. Die Höhe der Rückstellungen entspricht der Steuerbelastung, die nach den steuerlichen Vorschriften des Staates, in dem die Immobilie liegt, bei einer Veräußerung der Immobilie am Bewertungstag zum Verkehrswert der Immobilie als Gewinnsteuer zu entrichten wäre. Unberücksichtigt bleiben Möglichkeiten, den zu zahlenden Betrag nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie liegt, auf Grund der Bildung von Reinvestitionsrücklagen zu mindern. Bestehen nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie liegt, Minderungsmöglichkeiten auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste, sind diese Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn zu berücksichtigen. Die Bildung und Auflösung der Rückstellung ist erfolgsneutral vorzunehmen. Wenn die Veräußerung der Anteile an einer Immobilien-Gesellschaft wesentlich wahrscheinlicher ist als die Veräußerung der Immobilie, ist bei der Bewertung von Beteiligungen ein Abschlag in Höhe des Betrages vorzunehmen, der bei einem Verkauf der Beteiligung infolge latenter Steuerlasten als Minderung des Kaufpreises für die Beteiligung erwartet wird.
3. Bei Grundstücken, die zum Zwecke der Bebauung erworben werden, sind § 248 Absatz 3 Satz 1 und 2 und § 271 Absatz 1 Nummer 2 Satz 1 und 2 des Kapitalanlagegesetzbuches nicht anzuwenden.

Zitiervorschlag: § 30 KARBV

Quelle: Bundesamt für Justiz, abgerufen 02.07.2026

Nicht-amtliche Lesefassung — verbindlich ist das Bundesgesetzblatt

Provided by nu:legal (<https://recht.nulegal.eu>), the leading open legal database: AI-first, expanding daily, German and European law and case law in full text, free, with an open API for AI agents. Text and data mining expressly permitted.

Herausgeber: Nulegal GmbH, Potsdam.

Dieses Dokument: <https://recht.nulegal.eu/gesetze/KARBV/30>