

Erbschaftssteuer - was ist Ihre Immobilie wert?

Erbschaftssteuer - was ist Ihre Immobilie wert?

Es war das Bundesverfassungsgericht, das sich bereits im Jahr 2006 zu einer wichtigen Thematik äußerte. Damals ging es um die Frage, ob die Erbschafts- und die Schenkungssteuer verfassungskonform waren. Nach einem langen Verfahren kam das Gericht zum Schluss, dass das nicht der Fall sei. Für die Steuersituation im Falle von Erbschaften bedeutete dieses Urteil weitreichende Veränderungen, die sich auch auf die Steuerlast für vererbte Immobilien auswirkten. Bis der Gesetzgeber die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts umsetzte, sollte es zwar noch bis zum Jahr 2009 dauern.

Dann aber war es soweit.

Die wesentlichen Bewertungsfaktoren

Bis zur Reform im Jahr 2009 galt für die Ermittlung der Erbschaftssteuer der sogenannte Bedarfswert. Dieser führte für die Beteiligten Erben zu einer Vereinfachung und zu Vorteilen bei der Berechnung der Erbschaftssteuer. Seit 2009 nun gilt der sogenannte gemeine Wert, auch Verkehrswert oder Marktwert genannt. Was wie eine recht allgemein gehaltene Formulierung klingt, hat im Zweifel für Sie als Erbe jedoch Nachteile. Im Zuge des gemeinen Wertes besteht die Gefahr, dass der Wert der Immobilie zu hoch angesetzt wird. Während sich der Immobilienbesitzer normalerweise über eine höhere Bewertung seines Eigentums freut, verhält es sich in diesem speziellen Fall jedoch genau umgekehrt. Das liegt nahe, denn je höher ein Gebäude bewertet wird, desto höher ist auch die sich daraus ergebende Steuerlast.

Unterschiede der Bewertung

Wie genau was bewertet wird, hängt von unterschiedlichen Faktoren ab. Zunächst einmal wird unterschieden zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken. Während es für unbebaute Grundstücke eine Formel gibt, kommen bei bebauten unterschiedlichen Möglichkeiten in Betracht. Bei unbebauten Grundstücken wird der Wert nach der Formel "Grundstückfläche x Bodenrichtwert" ermittelt. Im Falle von bebauten Grundstücken dagegen kann das klassische Wertermittlungsverfahren, das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen. Das alles mag vielleicht wie Fachchinesisch klingen. Und es macht die Sache nicht unbedingt übersichtlicher, wenn man bedenkt, dass es darüber hinaus Unterschiede zwischen Ein- oder Zweifamilienhäusern und Mietwohn- oder Geschäftsgrundstücken gibt. Für Sie ist letztlich sowieso nur bedeutsam, wie Ihre Immobilie bewertet wird. Der Gesetzgeber hat zwar dafür gesorgt, dass eine zu hohe Bewertung von Eigentum möglich ist. Doch es spricht nichts dagegen, durch einen Gutachter für Immobilien eine zweite Meinung einzuholen.

Wenn die Vergleichspreise fehlen

Zuweilen ist es nicht möglich, Vergleichspreise zu ermitteln oder marktübliche Mieten. In diesen Fällen kommt das Sachwertverfahren zum Tragen. Hier spielen Begriffe wie Grundstücksfläche, Bodenrichtwert oder Neubauerstellungskosten je Flächeneinheit eine Rolle. Durch aufwändige Berechnungen wird anhand dieses Verfahrens der vorläufige Sachwert berechnet. Dieser weicht allerdings in aller Regel stark vom Verkehrswert ab, sodass sich eine andere Erbschaftssteuer ergeben würde. Daher wird der vorläufige Sachwert mit einer Wertzahl multipliziert. Das Ergebnis dieses rechnerischen Umweges ist erneut: der Verkehrswert.

Pauschal bedeutet nicht einfacher

Die neuen Regelungen bezüglich der Immobilienbewertung und der Erbschaftssteuer sollten dazu führen, dass alles einfacher wird. Der Gesetzgeber wollte das durch eine pauschale Vorgehensweise erreichen. Das Ergebnis war allerdings keine Vereinfachung, sondern das exakte Gegenteil. Das erklärt sich durch eine Vielzahl von werterelevanten Faktoren, die jedoch auch heute noch nicht die Berücksichtigung in der Praxis finden, die notwendig wäre. Damit Sie einer falschen Bewertung Ihrer Immobilie nicht schutzlos ausgeliefert sind, gibt es den § 198 des Bewertungsgesetzes. Er ist das A und O, wenn es darum geht, Erbschaftssteuer zu sparen.

Dreh- und Angelpunkt: der § 198 des Bewertungsgesetzes

Der Gesetzgeber scheint es gehäht zu haben. Jedes noch so gut gemeinte Gesetz birgt die Gefahr von Schwächen in sich. Eine Vielzahl unklarer Fälle und viele verschiedene Ergebnisse haben in den letzten Jahren dazu geführt, dass es vermehrt zum Streit bei der Bewertung von Immobilien kam.

Verwundert kann das kaum, denn auf die Erbschaftssteuer wirkt sich eine zu hohe Bewertung spürbar aus. Im § 198 des Bewertungsgesetzes weist der Gesetzgeber auf einen entscheidenden Punkt hin. Der genaue Wortlaut des Gesetzes ist folgendermaßen: "Weist der Steuerpflichtige nach, dass der gemeine Wert der Immobilie am Bewertungsstichtag niedriger ist als der nach den pauschalen Vorgaben ermittelte Wert, so ist dieser niedrigere Verkehrswert anzusetzen."

Erbschaftssteuer sparen durch einen Gutachter

Natürlich ist es nicht so einfach, nachzuweisen, dass der gemeine Wert der Immobilie zu hoch angesetzt ist. Zunächst einmal hat also der ermittelte Verkehrs- bzw. Marktwert Bestand. Doch das müssen Sie nicht zulassen. Es ist Ihr gutes Recht, durch einen Gutachter einen anderen Wert ermitteln zu lassen. Dieser, auch das steht klar im Gesetz, ist dann auch anzuwenden. Im nächsten Schritt bedeutet das natürlich auch weniger Erbschaftssteuern für Sie. Wichtig für Sie ist ein qualifizierter Gutachter, denn nur ein qualifizierter Sachverständiger kann offiziell anerkannte Immobiliengutachten erstellen.

Der Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes kann somit auch im Wege eines Sachverständigengutachtens erfolgen. Die Nachweislast liegt hierbei beim Steuerpflichtigen, eine bloße Darlegungs- und Feststellungslast genügt nicht. Laut R177 ErbStR ist der durch ein Sachverständigengutachten ermittelte Wert für das Finanzamt nicht bindend, sondern unterliegt der freien Beweiswürdigung durch das zuständige Finanzamt. Enthält das Gutachten Mängel, auch hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, der Nachvollziehbarkeit und Schlüssigkeit, kann es vom Finanzamt zurückgewiesen werden. Wird das Gutachten als Beweismittel vom Finanzamt nicht anerkannt, geht dies zu Lasten des Steuerpflichtigen und der Nachweis eines niedrigeren Wertes nach § 198 BewG gilt somit als nicht erbracht.

Als Gutachter kommen regelmäßig, nach R177 ErbStR, der örtliche Gutachterausschuss, sowie öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken in Betracht (vgl. BFH Urteil vom 10.11.2004, II R 69/01, in: BStBl. II 2005, S. 259). Gutachten anderer Personen, insbesondere die Angehörigen der steuerberatenden Berufe, Buchprüfer, sowie Wirtschaftsprüfer finden regelmäßig keine Anerkennung (obwohl dieses oftmals suggeriert wird). Zum Gutachterausschuss ist zumindest anzumerken, dass ein Steuerpflichtiger sich hiermit ein wenig intensiver befassen sollte, so ist dieses Gremium zumindest in Teilen doch dafür zuständig, entsprechende Werte für die Kommune, Gemeinde, Stadt, Land und/oder Bund, hinsichtlich der Steuerermittlung, sowie der daraus resultierenden Steuererhebung, zu ermitteln und zur Verfügung zu stellen (wird hier dann nicht, zumindest von Zeit zu Zeit, der Bock zum Gärtner gemacht;-).

Somit wählen Sie einen Sachverständigen mit Bedacht, wenn ein Gutachten erstmal nicht anerkannt wurde, wird die Beweisführung relativ schwierig und Sie zahlen evtl. doppelt oder dreifach. Leider kennen sich viele Gutachter in diesem speziellen Gebiet nicht ausreichend aus. Wir können zumindest behaupten, dass wir beim Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes, gegenüber den Finanzbehörden und -gerichten, noch in keinem Fall unterlegen waren. Hier müssen wir natürlich anmerken, dass wir den ein oder anderen Steuerpflichtigen (gegen Aufwandsersatz) auch darauf hingewiesen haben, dass wir keinen geringeren Wert ermitteln können bzw. konnten;-).

Lohnt sich ein Gutachten überhaupt?

Der Gesetzgeber räumt Ihnen zwar die Möglichkeit ein, Ihre Immobilie neu bewerten zu lassen. Doch auf den ersten Metern kommt er Ihnen zunächst einmal nicht entgegen. Das bedeutet, dass die Beweislast auf Ihre Seite liegt. Schnell wird daher die Frage im Raum stehen, ob sich das Ganze überhaupt rechnet. Wenn die Erbschaftssteuer womöglich niedriger ausfällt als die Kosten für das Gutachten, kann man sich den Aufwand schließlich sparen. Pauschal kann man diese Frage natürlich nicht beantworten, jeder Fall ist anders und muss individuell betrachtet werden. Doch aus Furcht vor hohen Kosten müssen Sie deshalb nicht gleich einen Rückzieher machen. Schließlich kann man sich informieren, bevor ein Gutachten erstellt wird, das Kosten verursacht.

Die Schritte vor dem Gutachten

Manchmal merkt man sofort, dass etwas nicht stimmen kann. Wenn Sie den Bescheid Ihres Finanzamtes über die Erbschaftssteuer bekommen, kann es

sein, dass Sie auf Anhieb das Gefühl haben, dass die Bewertung Fehler aufweist und nicht bis ins letzte Detail sachgerecht durchgeführt wurde. Unter Umständen wird aber auch nicht auf den ersten Blick deutlich, ob Fehler gemacht wurden. Wie bereits weiter oben angedeutet, ist die Bewertung einer Immobilie ein kompliziertes Verfahren, das nur durch ausgebildetes Personal nachvollziehbar ist. Wenn Sie also Ihren Bescheid erhalten haben, können Sie diesen vorab überprüfen lassen. Als anerkannte Gutachter bieten wir Ihnen eine kostenlose Analyse an, bevor es überhaupt zu der Erstellung eines Gutachtens kommt. Für Sie bedeutet das einerseits Klarheit. Andererseits können Sie sich eine Einschätzung darüber erlauben, ob Sie ein Gutachten erstellen lassen wollen oder ob es sich für Sie nicht lohnt. Da wir die Analyse kostenlos für Sie durchführen, spielt Geld zunächst einmal keine Rolle, sondern das wertvolle Wissen, das Sie erlangen.

Unser Büro erstellt Verkehrswertgutachten (Marktwertgutachten) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Verkehrswertgutachten werden in der Regel erstellt für:

Unbebaute Grundstücke:

- * Agrarland (Land- und Forstwirtschaftliche Flächen)
- * Rohbauland
- * Bauerwartungsland
- * Bauland

Wohnimmobilien:

- * freistehende Einfamilienhäuser
- * Reihenhäuser
- * Doppelhaushälften
- * Eigentumswohnungen und sonst. Teileigentum
- * Geschosswohnungsbauten

Renditeobjekte:

- * Geschäftshäuser (Mischnutzung: Einzelhandel / Büro)
- * Wohn- und Geschäftshäuser
- * Büroimmobilien

Sonstige:

- * Bauernhöfe (im Außenbereich)
- * Spezialimmobilien (Industrielienschaften, Einzelhandelsimmobilien, Hotelimmobilien usw.)
- * sonstige privilegierte Außenbereichsliegenschaften

Zwecke und ergänzende Leistungen:

- * Marktwertermittlung bei Immobilienkauf bzw. -verkauf (nach §194 BauGB).
- * Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG.
- * Beleihungswertermittlung (BelWertV).
- * Prozessunterstützend bei der Bilanzierung nach IFRS.
- * Simulation zu Investitionsentscheidungen DCF-Verfahren / Ellwood-Verfahren.
- * Immobilien- und Marktanalysen (Due Diligence Prüfung).
- * Grundbesitzbewertung für Erbfall und Schenkung.
- * In Fällen von Ehescheidungen bzw. Vermögensauseinandersetzungen.
- * Bewertung von Rechten und Belastungen an Grundstücken.
- * Immobilienkauf- und Immobilienverkaufsberatung.

Des Weiteren erstellen wir Mietwertgutachten (Wohnraum oder Gewerberaum) um die ortsübliche Vergleichsmiete gem. §558 BGB oder die Marktmiete (Gewerbe) nachzuweisen. Benötigt werden derartige Gutachten für:

- * Miethöheauseinandersetzungen (gerichtlich und außergerichtlich)

Analysen:

Marktanalysen als Entscheidungshilfe für Investoren:

- * Entwicklung des Marktes unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und soziodemografischer Daten
- * Prognose zur weiteren Entwicklung

Standort- und Objektanalysen als Entscheidungshilfe für Investoren:

- * Qualität und Potenziale des Standorte
- * Zustand und Entwicklung des Objekte
- * Entwicklungsmöglichkeiten / äussere und innere Potenziale
- * Sanierungs- bzw. Modernisierungsempfehlungen

Portfolioanalysen als Entscheidungshilfe für Eigentümer:

- * Zustand und Entwicklung der Objekte
- * Entwicklungsmöglichkeiten / Potenziale
- * Sanierungs- bzw. Modernisierungsempfehlungen
- * Harmonisierungsempfehlungen

Pressekontakt

Sachverständigenbüro für Immobilien

Herr Bernd A. Binder
Hauptstraße 12
29362 Helmerkamp

sv-binder.de/
info@sv-binder.de

Firmenkontakt

Sachverständigenbüro für Immobilien

Herr Bernd A. Binder
Hauptstraße 12
29362 Helmerkamp

sv-binder.de/
info@sv-binder.de

Das Sachverständigenbüro Bernd A. Binder betätigt sich auf dem Gebiet der Gutachtenerstellung im Bereich der Bewertung von Immobilien (bebaute und unbebaute Grundstücke), sowie der Bewertung von Mieten und Pachten. Wir erstellen Gutachten, Wertermittlungen, Immobilienbewertungen und Verkehrswert- bzw. Marktwertermittlungen für Privatpersonen, Gerichte, Versicherungen, Investoren, Kirchen, Banken, etc., für die unterschiedlichsten Angelegenheiten, wie Käufe, Verkäufe, Erbschaften, Schenkungen, Übertragungen, Scheidungen, Zugewinne, Zwangsversteigerungen, Insolvenzen, steuerliche Zwecke, Bilanzen, u.s.w..