

Was tun, wenn Erbschafts-/Schenkungssteuer auf Immobilienvermögen anfällt?

Durch die am 01.01.2009 in Kraft getretene Erbschaftssteuerreform ist auch Immobilienvermögen in der Besteuerung von Erbschaften bzw. Schenkungen nicht mehr begünstigt. Die Grundlage der Besteuerung ist seit dem der Verkehrs- bzw. Marktwert der Immobilie zum Todes- bzw. Schenkungszeitpunkt (= gemeiner Wert).

Das Finanzamt kann diese „Ermittlung“ nur in vereinfachter Form vornehmen. Durch diese Vereinfachungen besteht jedoch die Gefahr, dass Grundstücks- bzw. Immobilienwerte zu hoch ausgewiesen werden und damit eine höhere Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer anfällt.

Folgende Beispiele sollen dies verdeutlichen:

- Das Finanzamt verwendet zur Ermittlung des unbebauten Grundstücks den Bodenrichtwert. Dieser stellt jedoch lediglich einen Durchschnittswert eines mehr oder weniger großen Gebietes dar. Die genaue Lage des Grundstückes kann jedoch schlechter sein, der Zuschnitt oder die Beschaffenheit des Grundstückes ungünstig oder es können Altlastenproblematiken vorliegen.
- Es sind Baulasten oder Belastungen in Abt. 2 des Grundbuches (z.B. Wege-/ Leitungsrechte oder Wohnungsrechte u.s.w.) vorhanden. Diese bleiben bei der Berechnung durch das Finanzamt unberücksichtigt.
- Die Immobilie weist Schäden bzw. Mängel auf oder es sind Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Auch diese fließen nicht in die Wertermittlung ein.
- Die Immobilie ist schon älter und hat z.B. eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter 30 Jahren. Das Finanzamt setzt jedoch im Ertragswertverfahren mindestens eine 30-jährige Restnutzungsdauer an. Im Sachwertverfahren wird ein Gebäudewertanteil von mindestens 40 % des Gebäuderegulierungswertes angesetzt.

Auch verwendet das Finanzamt zur Berechnung oftmals die Tabellenwerte des Bewertungsgesetzes und nicht vom Marktgeschehen abgeleitete Faktoren.

Was kann der Steuerpflichtige aber nun tun?

Da dem Gesetzgeber bei der Erstellung der gesetzlichen Grundlage für die Erbschafts-/Schenkungssteuer bewusst war, dass es zu einer zu hohen Besteuerung kommen kann, hat er den Betroffenen eine „Tür“ geöffnet:

Der Steuerpflichtige kann einen Nachweis über einen niedrigeren „gemeinen Wert“ vorlegen. Hierfür ist ein Sachverständigengutachten erforderlich, dass nach den Grundsätzen des Baugesetzbuches und weiterer Verordnungen/Richtlinien zu erstellen ist.

Da nicht immer klar ist, ob der vom Finanzamt ermittelte Wert zu hoch ist, ist eine Grobprüfung des „Falles“ sinnvoll.

Zum Autor:



Sachverständigenbüro für Grundstücks-/Immobilienbewertung

Dipl.-Betriebswirtin Silke Degenhardt-Undt
Sachverständige Immobilienbewertung * Immobilienbewerter (IfS)

Am Hang 19 * 61118 Bad Vilbel
Tel. 06101 – 30 76 86
www.immowertexpert.de