

# HELBING

## Immobilienbewertung und -beratung

### Weniger Erbschaft- und Schenkungsteuer mit dem richtigen Verkehrswert von Immobilien

Warum eigentlich bedient man sich so selten externen Sachverstands, wenn es speziell um Immobilien geht? Es gibt neue gesetzliche Regelungen zu deren Besteuerung. Die daraus resultierende Problematik der marktkonformen Bewertung von Immobilien ist vielleicht aber doch noch nicht so ganz im Focus der Betroffenen.

Die Reform des Erbschafts- und Schenkungssteuerrechts hat seit 2009 die Besteuerung von Immobilienvermögen radikal verändert. Dieses war früher deutlich niedriger bewertet und ist mittlerweile dem Geldvermögen steuerlich gleichgestellt. Der Staat hat nach einem Grundsatzurteil des Bundesverfassungsgerichts die Übertragung von Eigentum an Immobilien als Geldquelle wieder neu entdeckt. Schließlich wird im Rahmen von Erbschaften und Schenkungen Jahr für Jahr ein riesiges Vermögen auf die Nachkommen übertragen.

Die Höhe der Steuer ist abhängig vom gemeinen Wert der übertragenen Immobilie. Dieser ist identisch mit dem Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Das pauschale Wertermittlungsverfahren der Finanzämter nach Bewertungsgesetz (BewG) und die zumeist nicht stattfindende Ortsbesichtigung reichen indessen kaum aus, um die individuellen Eigenschaften und spezifischen Merkmale des zu bewertenden Objekts im Einzelfall sachgerecht zu erfassen und ggf. wertmindernd zu berücksichtigen.

Der vom Sachbearbeiter des Finanzamts ermittelte Wert ist daher oft zu hoch und entsprechend fällt dann der Steuerbescheid aus. Allerdings war sich der Gesetzgeber bewusst, dass angesichts der vereinfachenden Vorgehensweise, die wegen des hohen Aufwands für eine marktkonforme Wertermittlung geboten ist, wichtige wertrelevante Faktoren nicht oder nicht richtig berücksichtigt werden können.

Kritisch sind oft die Anpassung des Bodenwerts an die tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks, die Gesamt- und die Restnutzungsdauer, der Unterhaltungszustand, Bauschäden und Baumängel, der marktüblich erzielbare Ertrag, Rechte und Belastungen. Aber auch eine ganze Reihe weiterer wertbeeinflussender Faktoren wird durch die Finanzämter wegen des zwangsläufig schematischen Aufbaus ihrer Wertermittlung nicht erfasst.

Aus diesem Grund gibt es den **Nachweis des geringeren Werts** durch den Steuerpflichtigen gemäß § 198 BewG. Dabei müssen die für die Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) bestehenden Vorschriften des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und ggf. die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) berücksichtigt werden.

Vor allem bei großen Immobilien mit hohen Verkehrswerten und insbesondere bei gewerblichen Objekten sind fehlerhafte Bewertungen der Finanzämter von großer Relevanz. Hier liegt natürlich das größte Steuersparpotential. Aber durchaus auch kleinere Immobilien sind betroffen, wenn die Freibeträge nach Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz (ErbStG) nicht ausreichen.

Sobald der Steuerpflichtige bzw. sein Steuerberater also der Meinung ist, dass die pauschale Bewertung des Finanzamts zu einer zu hohen Steuerforderung führt, wird man etwas unternehmen müssen. Und hier kann das Sachverständigenbüro **HELBING** die richtige **Dienstleistung** anbieten.

Lassen Sie regelmäßig den vom Finanzamt ermittelten Steuerwert und ggf. den Wert der zu berücksichtigenden Nutzungs- und Duldungsaufgaben (Rechte in Abteilung II des Grundbuchs) von uns sachverständig überprüfen, wenn auch nur die geringste Aussicht für einen erfolgreichen Nachweis des niedrigeren Werts besteht. Sie erhalten eine schriftliche **Stellungnahme**, die Ihren Einspruch gegen den Steuerbescheid bzw. den Bescheid über den Steuerwert der jeweiligen Immobilien untermauert, ggf. aber auch empfiehlt, die Festsetzungen des Finanzamtes zu akzeptieren.

Sollte sich hieraus ein Auftrag zum Nachweis des niedrigeren Werts durch ein qualifiziertes Gutachten ergeben - und dies dürfte in der Mehrzahl der Fälle so sein - dann ist diese Dienstleistung mit dem diesbezüglichen Honorar abgegolten. Andernfalls fällt eine geringe Vergütung des Aufwands für die Überprüfung an. Ihr Vorteil jedenfalls: Sie können gewiss sein, dass die Sache ihre Richtigkeit hat.

Oder Sie stützen die Erklärung über die Erbschafts- oder Schenkungssteuer von Vorneherein auf ein **Sachverständigengutachten über den Verkehrswert nach § 194 BauGB**. Das hat sich insbesondere bei größeren Immobilienwerten, aber auch bei Betriebsübergaben bewährt. Es ist für das Finanzamt allemal leichter, ein solides und nachvollziehbares Gutachten zu akzeptieren, als von einem einmal erlassenen Steuerbescheid wieder abzurücken.

Vor Inangriffnahme eines ausführlichen Verkehrswertgutachtens ermittelt das Sachverständigenbüro **HELBING** allerdings erst einmal überschlägig, ob die voraussichtlich gegenüber einer Bewertung durch das Finanzamt einzusparende Steuer in einem vernünftigen Verhältnis zum Honoraraufwand steht. Sollte dies nicht der Fall sein, ist nur der für die Überprüfung angefallene Aufwand zu vergüten. Übrigens: Die Vereinbarung eines Pauschalhonorars ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Es hat sich gerade im vergangenen Jahr vielfach gezeigt, dass eine qualifizierte Beratung bei von der Steuerpflicht betroffenen Immobilien viel Geld sparen kann. In den meisten Fällen bezahlt sich unsere Dienstleistung von selbst. Und weil es hier um viel Geld geht, sollte andernfalls die Gewissheit, dass der für die Erbschafts- oder Schenkungssteuer angesetzte Immobilienwert angemessen ist, jedem Steuerpflichtigen etwas wert sein.

Bühl/Baden im Januar 2011

Gerhard Helbing