

Institut für Liegenschaftswerte e.V. (IfL)

P R E S S E M I T T E I L U N G

Immobilienerven sollten Steuerbescheid prüfen

Seit der Erbschaftsteuerreform taxieren Finanzämter vererbte Immobilien oft über Wert; ihre steuerlichen Rechenverfahren geben nicht immer realen Grundstückswert an

(Worms, 14.7.2010) Mit der Reform der Erbschaftsteuer Anfang 2009 änderten die Finanzämter ihre Regeln für die Festsetzung der Steuerhöhe, die Immobilienerben an den Fiskus entrichten müssen. In vielen Fällen werden die Grundstücke und Gebäude von den Behörden höher taxiert als sie tatsächlich wert sind. Die Erben müssen dann für ihr Immobilienvermögen übermäßig hohe Erbschaftssteuern zahlen. Darauf weist das Institut für Liegenschaftswerte e.V. (IfL) hin, ein bundesweites Netzwerk unabhängiger Gebäudesachverständiger.

Um einen realistischen Immobilienwert zu erhalten sollten sie bereits beim Erbfall einen öffentlich bestellten und vereidigten Gebäudesachverständigen einschalten, der ihre Immobilie marktgerecht bewertet. Sie können aber auch gegen die amtliche Steuerfestsetzung Einspruch einlegen und mit einer Expertise versuchen zu belegen, dass diese unrealistisch war. „Mit einem gut recherchierten und begründeten Gutachten ist es oft möglich, die Finanzbeamten umzustimmen“, meint Bernd Täffner, öffentlich bestellter und vereidigter Grundstücksachverständiger in Worms und IfL-Präsident.

Bei der Festsetzung des Immobilienwertes greifen die Sachbearbeiter der Finanzbehörden auf Daten wie örtliche Mietspiegel oder Auswertungen des Gutachterausschusses zurück, der anonymisiert alle Immobilienkäufe auswertet. Dabei ergeben sich möglicherweise zwei Probleme: Hat in den vergangenen Jahren in der Region keine vergleichbare Immobilie den Besitzer gewechselt, so ist es schwierig für die Steuerfestlegung eine ähnliche Immobilie heranzuziehen. Liegt der letzte analoge

Immobilienverkauf viele Jahre zurück, ist er vielleicht nicht repräsentativ, weil sich die Immobilienpreise zwischenzeitlich änderten. Als Zweites muss man bedenken, dass es beim Immobilienwert stark auf Zustand, Lage und aktuelle Nachfrage ankommt. Im Gegensatz zur Schwacke-Liste bei Gebrauchtwagen ist eine Immobilie schwer zu taxieren. Ist sie gepflegt und wurden regelmäßig Renovierungsarbeiten durchgeführt, Dach und Fenster sowie Heizungsanlage erneuert? Oder wurden in den zurückliegenden Jahrzehnten keine Maßnahmen ausgeführt? Gibt es Mängel wie feuchte Kellerwände? Aus den Berechnungsverfahren der Finanzbehörden ist nicht ersichtlich, ob vor der Immobilie eine viel befahrene Straße oder eine Bahnlinie vorbeiführt, die ebenfalls wegen der Lärmeinflüsse den Verkehrswert beeinträchtigen.

Ein versierter Sachverständiger bewertet die Immobilie nicht vom Schreibtisch aus, sondern nimmt sie bei einer Besichtigung unter die Lupe. Er analysiert neben dem Gebäude auch dessen Standort und sieht für seine Wertermittlung zahlreiche Unterlagen ein wie das Grundbuch, die Bodenrichtwertkarte oder den Bebauungsplan und fordert eine Reihe von behördlichen Bescheiden ein.

Ein Gutachten für ein gängiges Einfamilienhaus mit einem Wert von 250.000 Euro kostet ab 1.200 Euro, vorausgesetzt es liegen keine Besonderheiten wie Baumängel, Wege- oder Wohnrechte vor.

Über das Institut für Liegenschaftswerte (IfL):

Das Institut für Liegenschaftswerte e.V. (IfL) ist eine wissenschaftliche Einrichtung für Sachverständige mit dem Schwerpunkt Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken und wurde vor zehn Jahren in Worms gegründet. Neben dem fachlichen Austausch kümmert sich die bundesweite Einrichtung um die Aus- und Weiterbildung sowie die professionelle Immobilien-Marktpreisfindung.

IfL e.V.

Bernd Täffner, Präsident

Wasserturmstraße 8, 67549 Worms

Telefon: (06241) 591610

E-Mail: taeffner@liegenschaftswerte.de