

Erbschaftsteuer auf Grundbesitzwerte

Wann sollte im Rahmen der Erbschafts- oder Schenkungssteuer erwogen werden, ein Sachverständiger für die Immobilienbewertung einzuschalten?

Mit der Reform des Erbschaftsteuergesetzes (ErbStRG) vom 24.12.2008 wurde die Besteuerung von Grundbesitzwerten neu geregelt. Das neue Erbschafts- und Bewertungsrecht gilt für alle Grundbesitzübertragungen ab dem 1. Januar 2009. Das Erbschaftsteuergesetz (ErbStG) sieht zahlreiche Steuerbefreiungen vor, die hier nicht im Einzelfall genannt werden sollen. Für den steuerpflichtigen Erwerb gibt das Bewertungsgesetz (BewG) als Bewertungsmaßstab den gemeinen Wert (§ 9 BewG) vor, bei dem es sich um den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB handelt. Da das BewG nur eine typisierende Wertermittlung vorschreibt, die sich nicht am gemeinen Wert orientiert, wurde im § 198 BewG eine Öffnungsklausel geschaffen, die es dem steuerpflichtigen Erwerber ermöglicht, den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts, z.B. durch sachkundigen Verkehrswertnachweis, zu erbringen.

Ein Nachweis mit Hilfe eines Verkehrswertgutachten durch einen geeigneten Sachverständigen sollte insbesondere in den nachfolgenden Fällen erwogen werden.

1. Es liegen wertmindernde Merkmale gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück vor; zum Beispiel eine Ecklage (i.d.R. bei Wohngrundstücken), ein unregelmäßiger Zuschnitt, schlechte Oberflächen- oder Baugrundbeschaffenheit, Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen oder Altlasten.
2. beim Vorliegen von Belastungen mit nicht oder geringfügig vergüteten Nutzungsrechten und Dienstbarkeiten (z.B. Nießbrauch oder Wohnungsrecht).
3. bei Abbruchgrundstücken, die einen geringeren Wert als den Bodenwert besitzen.
4. wenn das Gebäude einen Instandhaltungstau, Baumängel oder Bauschäden aufweist.
5. wenn wirtschaftliche Wertminderungen vorliegen, z.B. ungünstiger Wohnungsgrundriss oder niedrige Raumhöhen)
6. einfach ausgestattete ältere Gebäude (Baujahre in der Regel vor oder um 1965) und die in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert wurden
7. bei Mitwohngrundstücken oder Geschäftsgrundstücken, die im Ertragswertverfahren ermittelt werden, wenn der örtliche Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht und die in § 188 BewG genannten Zinssätze nicht dem Marktgeschehen entsprechen (insbesondere bei Wohngrundstücken mit wenigen Wohnungseinheiten in kaufpreishohen Lagen).
8. bei Ein-/Zweifamilienhäusern und Wohnungseigentum sowie gemischt genutzten Grundstücken, Teileigentum, Geschäftsgrundstücken und sonstigen bebauten Grundstücken, die nach dem Sachwertverfahren ermittelt werden, wenn der örtliche Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren veröffentlicht und die vom BewG Anlage 25 genannten Wertzahlen nicht dem Marktgeschehen entsprechen (insbesondere in kaufpreisärmeren Lagen).

Falls bei einem steuerpflichtigen Erwerb eine oder mehrere der vorgenannten Besonderheiten zutreffen, überprüfe ich gerne gegen ein geringes Entgelt, ob sich der Nachweis eines geringeren gemeinen Werts rentiert.