
Die Immobilie im Erbschaftssteuerrecht

Durch die Reform des Erbschaftssteuer- und Bewertungsrechts im Jahre 2009 sind verschiedene Änderungen eingetreten.

Diese Änderungen betreffen insbesondere Erben von Immobilien.

Bewertung unbebauter Grundstücke

Die Bewertung unbebauter Grundstücke ist noch vergleichsweise einfach vorzunehmen. Sie ermittelt sich aus der Grundstücksgröße und dem für das Gebiet jeweils aktuellen Bodenrichtwert. Der Bodenrichtwert ist beim Gutachterausschuss des Katasteramtes zu erfragen und stellt einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis, der auf Basis der Kaufpreissammlung des Katasteramtes ermittelt wird, dar.

Dennoch kann es bei der individuellen Betrachtung eines Grundstückes Besonderheiten geben, die zu beachten sind, wie beispielsweise die Möglichkeiten der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Wohnbebauung, gewerbliche Nutzung), umliegende Grundstücke oder Gebäude sowie baurechtliche Vorgaben (Bebauungsplan).

Bewertung bebauter Grundstücke

Je nach Art der Immobilie (z.B. Wohnung oder Haus) und deren jeweiliger Nutzung (Selbstnutzung, Vermietung, Gewerbe) sind für die Wertermittlung unterschiedliche Verfahren (Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren oder Sachwertverfahren) anzuwenden.

Die Auswahl und Anwendung einzelner Verfahren erfordert fachliches Know-How und Marktkenntnisse.

Die einzelnen Bewertungsverfahren in Kurzform

- Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kommt für Liegenschaften zur Anwendung, die mit weitgehend gleichartigen, und damit gut vergleichbaren Immobilien bebaut sind. Es eignet sich bei vorliegen fundierter Vergleichswerte für die Bewertung von Wohnungseigentum, in Einzelfällen auch für Reihen- und Doppelhäuser.

- Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt für bebaute Grundstücke in Betracht, die überwiegend selbstgenutzt werden, also typischerweise für Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Sachwertverfahren wird zwischen Boden- und Bauwert unterschieden, entscheidend sind hierbei –nach der Bodenwertermittlung- die Herstellungskosten des Gebäudes und deren Zeitwert sowie einerseits werterhöhende Faktoren (z.B. Keller, hochwertige Einbauten) und wertmindernde Faktoren (z.B. unterlassene Instandhaltung, Schäden).

- Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren findet bei Immobilien Anwendung, bei denen der nachhaltig zu erzielbare Ertrag im Vordergrund steht, also Mehrfamilienwohnhäuser oder gemischt (teilgewerblich) genutzte Immobilien. Basis der Wertermittlung bilden –falls vorhanden- der örtliche Mietspiegel sowie die Bewertung der derzeit erzielten und zukünftig (z.B. bei Neuvermietung) nachhaltig erzielbaren Erträge.

Unterschiedliche Bewertungsansätze

Erben von Immobilienvermögen müssen ggf. eine Erbschaftssteuererklärung abgeben.

Die Finanzämter schätzen anhand der ihnen vorliegenden Informationen den Wert der ererbten Immobilien, oftmals ohne die jeweilige Immobilie innen und außen besichtigt zu haben. Daher kann es dabei zu unterschiedlichen Auffassungen zwischen Finanzamt und Erben über den realistischen Wert von Immobilien kommen.

Erbschaftsteuerfreibeträge

Derzeit gelten in Abhängigkeit vom Verhältnis zum Erblasser folgende Freibeträge:

	bis 2008	bis 2009	Erhöhung
Ehegatte	307.000	500.000	193.000
Eingetragener Lebenspartner	307.000	500.000	193.000
Kinder, Stiefkinder und Enkel, wenn Eltern verstorben sind	205.000	400.000	195.000
Enkel	51.200	200.000	148.000
Eltern und Voreltern im Erbfall	51.200	100.000	48.800
Steuerklasse II (Geschwister, Nichten, Eltern bei Schenkung)	10.300	20.000	9.700
Steuerklasse III (entfernte Verwandte, Lebensgefährte)	5.200	20.000	14.800
Versorgungsfreibetrag für Ehegatte	256.000	256.000	0
Versorgungsfreibetrag für eingetragene Lebenspartner	256.000	256.000	0
Versorgungsfreibetrag für Kinder (je nach Alter)	bis 52.000	bis 52.000	0
Beschränkt Steuerpflichtige	1.100	2.000	900
Hausrat Steuerklasse I	41.000	41.000	0
Bewegliche Gegenstände Steuerklasse I	10.300	12.000	1.700
Hausrat und andere Gegenstände in Steuerklasse II und III	10.300	12.000	1.700

Stand: Januar 2013

Fazit

Die einzelnen Bewertungsmethoden zur Ermittlung des Wertes einer Immobilie für die Erbschaftsteuererklärung sind kompliziert und ohne Fach- und Marktkenntnisse für Laien kaum richtig anwendbar.

Bei der Bewertung von Immobilien können die vom Finanzamt geschätzten Werte über dem jeweiligen Verkehrswert liegen.

In den Fällen, in denen ererbte Immobilien nicht unmittelbar verkauft werden, also keine notariell beurkundeten Kaufpreise vorliegen, z.B. weil das ererbte Immobilienvermögen vermietet wird, sind also professionelle Wertermittlungen unerlässlich.

Hinweis

Dieser Ratgeberbeitrag stellt keine Rechts- oder Steuerberatung dar. Wenn Sie eine Immobilie geerbt haben, empfehlen wir, neben der Beauftragung einer professionellen Wertermittlung einen Fachanwalt und Ihren Steuerberater hinzuzuziehen.