

Drei Wege zur Immobilienbewertung

Immobilie beim Finanzamt. Ob Erbschaft- oder Schenkungsteuer anfällt, hängt vom Wert der Immobilie ab. Den ermittelt das Finanzamt vom Schreibtisch aus.

VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Eigentumswohnungen sowie auch Ein- und Zweifamilienhäuser.



Wie wird der Wert ermittelt?

KAUFPREISE
für vergleichbare Objekte

GUTACHTER-AUSSCHÜSSE

ermitteln durchschnittliche Richtwerte auf Basis von ...

... notariell geschlossenen **IMMOBILIENKAUFVERTRÄGEN** und vergleichen dafür Grundstücksgröße, Baujahr, geografische Lage, Wohnfläche, Ausstattung.

ERTRAGSWERTVERFAHREN

Insbesondere Mehrfamilien- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeimmobilien.



Wie wird der Wert ermittelt?

Objektspezifischer **BODENWERT** plus **ROHERTRAG**

ROHERTRAG

Er wird anhand der tatsächlichen oder üblichen Jahresmiete für geschlossene Mietverträge berechnet, unter anderem werden Bewirtschaftungskosten abgezogen. Der Reinertrag wird mit einem vom Gesetzgeber definierten Faktor multipliziert, der vom Alter der Immobilie abhängt.

BODENWERT

Gibt den Wert eines unbebauten oder fiktiv freigelegten Grundstücks an. Er berechnet sich aus Bodenrichtwert mal Grundstücksfläche in Quadratmetern.



FINANZAMT

bestimmt den Wert und setzt Schenkungs- beziehungsweise Erbschaftsteuer fest.

SACHWERT-VERFAHREN

Ein- und Zweifamilienhäuser sowie andere Immobilien, bei denen Vergleichswerte und übliche Mieten nicht vorliegen, weil sie beispielsweise in ländlichen Gebieten liegen oder außergewöhnlich sind, wie Bauernhöfe, Villen oder Burgen.



Wie wird der Wert ermittelt?

BODENWERT
plus
**GEBÄUDE-
SACHWERT**

GEBÄUDE- SACHWERT

Um den Gebäudesachwert zu ermitteln, werden die Herstellungskosten für einen fiktiven Neubau der bestehenden Immobilie ermittelt. Von diesen Kosten wird die sogenannte Alterswertminderung abgezogen und anschließend der Bodenwert des Grundstücks hinzugerechnet.

FAKTOR

Der Preis wird durch den sogenannten Marktanpassungsfaktor an den Immobilienmarkt angepasst.

© Finanztest 2021

Das Haus, dessen Wert sie zuletzt feststellen sollte, hat sie noch nie gesehen. Ebenso wenig wie die meisten anderen Immobilien, die Manja Spieß in der Vergangenheit bewertet hat. Rund fünf Jahre war sie als Finanzbeamtin beim Finanzamt Hildesheim dafür zuständig, den Verkehrswert von verschenkten und vererbten Häusern und Wohnungen zu bestimmen, damit die Steuer festgesetzt werden konnte. „Die Objekte, die ich mir angeschaut habe, kann ich an zwei Händen abzählen“, sagt sie. Das klingt vielleicht seltsam, ist aber gängige Praxis der Finanzämter. Geht es um Schenkung-, Erbschaft- und Grunderwerbsteuer, ermitteln sie den Wert von Immobilien in „typisierenden Massenverfahren“ vom Büro aus, also nicht individuell – auch wenn es bei der Bewertung von Haus und Hof entscheidend darauf ankommt, wie sie tatsächlich beschaffen sind.

Wann Steuern zu zahlen sind

Für Begünstigte ist der Wert eines Geschenks oder einer Erbschaft von großer Bedeutung. Denn Schenkung- oder Erbschaftsteuer wird nicht zwangsläufig fällig, sondern nur, wenn das hinzugekommene Vermögen den Freibetrag des Beschenkten oder Erben überschreitet. Die Freibeträge richten sich nach dem Näheverhältnis zum Schenker oder Verstorbenen (siehe Tabelle „Freibeträge“ S. 58).

Dem Ehe- oder dem eingetragenen Lebenspartner steht ein Freibetrag von 500 000 Euro zu, den eigenen Kindern einer von 400 000 Euro. Freunde haben einen deutlich niedrigeren Freibetrag von 20 000 Euro. Der gilt auch für unverheiratete Partner.

Droht Schenkung- oder Erbschaftsteuer, ist es wichtig, dass eine Immobilie nicht etwa zu hoch bewertet wird und damit den Freibetrag des Begünstigten überschreitet. Ist der ermittelte Wert zwar zu hoch, bleibt aber unterhalb des Freibetrags, hat er keine Auswirkungen auf die Steuer und muss deshalb auch nicht widerlegt werden.

Finanzamt bestimmt Verkehrswert

Im Regelfall stellt das Finanzamt den Wert fest, obwohl jeder Immobilieneigentümer die Möglichkeit hat, einen Gutachter zu beauftragen (siehe Interview S. 59).

Bei der Bewertung von Immobilien ist – wie bei anderen Vermögensgegenständen –

Unser Rat

Mitteilungspflicht. Unterrichten Sie das Finanzamt binnen drei Monaten, wenn Sie eine Schenkung erhalten oder eine Erbschaft gemacht haben. Bei Schenkungen trifft diese Pflicht auch den Schenker. Das Finanzamt wird automatisch verständigt, wenn es ein notarielles oder gerichtlich eröffnetes Testament gibt, aus dem sich das Verhältnis zwischen Erben und Verstorbenen ergibt. Das gilt auch, wenn eine Schenkung gerichtlich oder notariell beurkundet wird.

Gutachten. Der vom Finanzamt ermittelte Wert ist nicht immer zutreffend. Im Zweifelsfall können Sie einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen beauftragen, bevor das Amt tätig wird und danach. Kosten: mindestens 1 500 Euro. Rechnen Sie aus, ob sich das im Hinblick auf die steuerlichen Auswirkungen lohnt.

der gemeine Wert maßgeblich. Das ist der Wert, der sich bei einem ordnungsgemäßen Verkauf erzielen ließe, also der sogenannte Verkehrswert. Stichtag für die Bewertung ist bei Schenkungen von Immobilien der Tag der Eintragung ins Grundbuch, bei einer Erbschaft der Todestag.

Für Immobilien nutzt das Finanzamt drei Bewertungsverfahren, um dem Verkehrswert nahezukommen: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Welches zur Anwendung kommt, hängt von der Art der Immobilie und den verfügbaren Daten ab (siehe Grafik links).

Der Vergleichswert orientiert sich an Kaufpreisen, die beim Verkauf ähnlicher Immobilien und Grundstücke erzielt wurden. Das Verfahren gilt deshalb als zuverlässige Bewertungsmethode.

Beim Sachwertverfahren sind Substanzwert und Bodenwert ausschlaggebend. Es



Steigende Steuersätze

Sind die persönlichen Freibeträge (siehe rechts) ausgeschöpft, verlangt das Finanzamt Steuern. Der niedrigste Steuersatz gilt in Steuerklasse I mit 7 bis 30 Prozent, der höchste in Steuerklasse III ab 30 bis 50 Prozent.

Wert des steuerpflichtigen Erbes/Geschenks bis einschließlich ... Euro	Prozent in der Steuerklasse		
	I	II	III
75 000	7	15	30
300 000	11	20	30
600 000	15	25	30
6 000 000	19	30	30
13 000 000	23	35	50
26 000 000	27	40	50
über 26 000 000	30	43	50

wird für Immobilien angewendet, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Beim Ertragswertverfahren stehen die Erträge, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und der Bodenwert im Vordergrund, es wird für renditeorientierte Immobilienarten angewendet. Bei den beiden letztgenannten Verfahren ist die Anpassung an den lokalen Immobilienmarkt bedeutsam, nicht immer stehen den Finanzämtern diese Marktdaten zur Verfügung.

Steuervorteile für vermietete Objekte

Vermietete Immobilien werden bei der Berechnung von Schenkung- oder Erbschaftsteuer nur mit 90 Prozent des ermittelten Verkehrswerts berücksichtigt. Die übrigen 10 Prozent können steuerfrei verschenkt oder vererbt werden. Die Steuerbefreiung gilt nicht nur für Mehrfamilienhäuser, sondern auch für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie vermietete Eigentumswohnungen.

Weiterer Steuervorteil: Fällt auf vermietete Immobilien Schenkung- oder Erbschaftsteuer an, kann diese über einen Zeitraum von zehn Jahren gestundet werden, falls der neue Eigentümer das Objekt verkaufen müsste, um die Steuer begleichen zu können. Die Regel schützt vor Notverkäufen und gibt Vermietern die Möglichkeit, die Steuer nach und nach aus den Mieteinnahmen zu bezahlen.

Verfahren mit Schwächen

Die Art und Weise, wie das Finanzamt Immobilien bewertet, wird durchaus kritisch gesehen. „Das steuerliche Massenbewertungsverfahren der Finanzverwaltung ist der Versuch, eine vertretbare Lösung zu finden, um Immobilien nahe am Marktwert zu

bewerten“, sagt Oliver Margraf, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken in Hessen. „Gleichartige Objekte werden gruppiert und mehr oder minder einheitlich bewertet. Dabei fehlen der Bezug zum Bewertungsobjekt und die Nähe zum Markt.“ In der Regel führe das zu einer Erhöhung der Bemessungsgrundlage mit der Folge, dass Immobilien oft zu hoch bewertet würden. In einem Bewertungsfall, den Margraf vor Kurzem bearbeitete, lag der vom Finanzamt festgesetzte Wert bei 4,18 Millionen. Margraf selbst stellte in einem Gutachten einen Wert von 1,69 Millionen fest.

Dass Finanzämter Immobilien zu hoch bewerten, gilt aber nicht zwangsläufig und allerorts. „Manchmal setzt das Finanzamt einen geringeren Wert an“, sagt Maria Endeward, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige in Berlin. Im Rahmen ihrer Arbeit bietet sie eine erste Prüfung des Bewertungsobjekts an und stellt mitunter fest, dass der vom Amt ermittelte Wert unterhalb des Verkehrswerts liegt. Gut für Steuerpflichtige.

Persönliche Freibeträge

Im Familienkreis lassen sich auch hohe Werte steuerfrei übertragen, wenn die Freibeträge mehrerer genutzt werden.

Verwandtschaftsgrad	Allgemeiner Freibetrag (Euro)
Steuerklasse I	
Ehepartner, eingetragene Lebenspartner	500 000
Kinder, Stief-, Adoptivkinder, Kinder verstorbener Kinder	400 000
Enkel und Stiefenkel	200 000
Urenkel	100 000
Eltern, Groß- und Urgroßeltern ¹⁾	100 000
Steuerklasse II	
Geschwister, Nichten und Nefen, Schwiegerkinder und -eltern, Stiefeltern, geschiedene Ehegatten, Partner einer aufgehobenen Lebenspartnerschaft	20 000
Steuerklasse III	
Onkel, Tanten, Lebensgefährten und alle anderen	20 000

1) Nur bei Erbschaft Steuerklasse I, bei Schenkung Steuerklasse II mit dort geltenden Freibeträgen.

Die Finanzbeamtin Manja Spieß machte sich die Mühe, die Objekte, die sie beurteilen sollte, über eine 3-D-Ansicht im Internet besser einzuschätzen und ließ die Erkenntnisse in die Bewertung einfließen. Für mehr Recherche blieb keine Zeit. Als Teilzeitbeschäftigte bearbeitete sie ein bis zwei Fälle pro Tag. „Kollegen, die in Vollzeit arbeiten, ermitteln täglich den Wert von bis zu vier Immobilien.“

Einspruch ist möglich

Wie auch immer die Immobilie bewertet wurde – niemand muss die Feststellung des Finanzamts hinnehmen. Es gibt die Möglichkeit, innerhalb eines Monats nach Zustellung Einspruch gegen den Feststellungsbescheid einzulegen und ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen vorzulegen, das einen anderen Wert belegt. Auch der erzielte Kaufpreis gilt als Nachweis eines geringeren Wertes, wenn es innerhalb eines Jahres nach Erbschaft oder Schenkung zu einem Verkauf kommt. Dasselbe gilt, falls die Immobilie innerhalb eines Jahres vor Stichtag gekauft wurde. ■

„Finanzamt bewertet häufig zu hoch“

Wer mit der Immobilienbewertung des Finanzamts nicht zufrieden ist, kann sich an öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige wenden. Maria Endeward ist eine von ihnen. Sie erklärt, wie sie arbeitet.

Wann kommt es auf eine unabhängige Bewertung von Immobilien bei Schenkung oder Erbschaft an?

Jedenfalls immer dann, wenn der Wert, den das Finanzamt ermittelt hat, überprüft werden soll. Wenn der Begünstigte die Schenkung oder Erbschaft angezeigt hat, fordert ihn das Finanzamt auf, eine Steuererklärung abzugeben und erlässt daraufhin den Steuerbescheid. Der Wert, der diesem zugrunde liegt, stimmt nicht zwangsläufig mit dem in der Steuererklärung angegebenen Wert überein. Spätestens jetzt kommt der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige ins Spiel, der einen niedrigeren Verkehrswert nachweisen darf.

Wie beurteilen Sie die Vorgehensweise des Finanzamts?

Das Finanzamt bewertet auf Grundlage des Bewertungsgesetzes in einem vereinfachten Verfahren. Es findet keine Besichtigung der Immobilie statt, keine Einsichtnahme ins Grundbuch und es wird auch kein Sachverständiger hinzugezogen. Besonderheiten des Objekts, die beispielsweise den Wert mindern, können in einem solchen Verfahren nicht berücksichtigt werden. Daher



Maria Endeward ist Architektin und Sachverständige für Immobilienbewertung in Berlin.

sind die Werte des Finanzamts häufig zu hoch.

Was machen Sie anders oder besser als das Finanzamt?

Ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger ermittelt den Verkehrswert auf Basis der Immobilienwertermittlungsverordnung. Diese sieht auch die drei Bewertungsverfahren vor, die das Finanzamt nutzt. Sie gibt dem Sachverständigen aber viel mehr Möglichkeiten, Besonderheiten des Objekts und Marktlage zu berücksichtigen. Ein weiterer Pluspunkt gegenüber dem Finanzamt: Ein Sachverständiger besichtigt jedes Objekt. Dazu ist er sogar verpflichtet.

Wie lange brauchen Sie für ein Gutachten?

Für das Gutachten eines Einfamilienhauses brauche ich etwa zwei bis drei Tage, für ein Wohn- und Geschäftshaus eine Woche, für größere Immobilien länger.

Wie finde ich einen Gutachter und wie hoch sind die Kosten?

Die Industrie- und Handelskammer etwa führt im Internet eine Liste mit Sachverständigen. Das Honorar für private Gutachten ist frei verhandelbar. Es orientiert sich am Verkehrswert und beträgt zur Deckung der Grundkosten in der Regel mindestens 1 500 Euro netto. Bei einem Verkehrswert von 750 000 Euro sind es rund 2 500 Euro.

Streit um das Erbe Wann der Wert des Hauses noch zählt

Pflichtteil. Der Wert einer Immobilie kann auch bei Erbstreitigkeiten eine Rolle spielen, zum Beispiel wenn ein Angehöriger enterbt wurde. Häufig wird um die Höhe des Pflichtteils gestritten. Der beträgt die Hälfte des gesetzlichen Erbteils. Befindet sich eine Immobilie im Nachlass, richtet sich der Anspruch auch nach deren Wert. „Der Pflichtteilsberechtigte hat ein Interesse daran, dass der Immobilie ein möglichst hoher Preis zuerkannt wird. Der Erbe, der etwas vom Nachlass abgeben soll, möchte genau das Gegenteil“, sagt Maximilian Schäufele, Fachanwalt für Erbrecht in Karlsruhe. Der Pflichtteilsberechtigte kann ein Wertgutachten verlangen, das aus dem Nachlass bezahlt wird.

Gericht. Hält der Pflichtteilsberechtigte das Gutachten für falsch, kann er ein weiteres erstellen lassen. Einigen sich beide Parteien nicht, landet der Streit vor Gericht. Ein weiteres Gutachten klärt die Angelegenheit. „All das ist mit enormen Kosten verbunden“, so Schäufele.

Erbengemeinschaft. Der Wert von Immobilien wird beispielsweise auch dann relevant, wenn es zur Erbauseinandersetzung kommt, der Nachlass also unter den Erben aufgeteilt werden soll. „Wir raten dazu, sich auf einen gemeinsamen Gutachter zu einigen“, sagt Rechtsanwalt Schäufele. „Das spart oft Ärger und Geld.“

Auf den Erbfall warten oder das Haus zu Lebzeiten verschenken? Der Ratgeber „Immobilien verschenken und vererben“ zeigt Lösungen für Immobilieneigentümer in verschiedenen Lebenssituationen. Der Ratgeber ist für 19,90 Euro im Buchhandel erhältlich und im Internet unter test.de/immobilien-verschenken.

