

Bewertung von Grundvermögen

Die Bewertung von geerbten Grundstücken ist derart komplex, dass das Erbschaftsteuergesetz dieses selbst nicht regelt, sondern auf ein weiteres Gesetz verweist, das Bewertungsgesetz.

Je nach Grundstücksart sind Grundstückswerte im Vergleichswert-, im Ertragswert-, oder im Sachwertverfahren zu ermitteln.

Hier gilt es erst einmal die Grundstücksart und dann den Grundstückswert festzustellen. Dabei kommt es entscheidend darauf an, wie die Immobilie vor dem Erbfall genutzt wurde und wie sie nach dem Erbfall genutzt werden soll.

Wird die vom Erblasser selbst genutzte Immobilie nach dem Tod des Erblassers durch den überlebenden Ehegatten selbst genutzt, bleibt der Vermögenswert des Grundbesitzes steuerfrei. Gleiches gilt für die Nachkommen des Erblassers, allerdings nur bis zu einer Wohnfläche von 200 qm und bei ununterbrochener Selbstnutzung des Ehegatten oder der Nachkommen über 10 Jahre.

Für beide begünstigten Gruppen gilt jedoch, sollte innerhalb dieser 10 Jahresfrist das Grundvermögen verkauft oder vermietet werden, fällt die Steuerbefreiung rückwirkend weg.

Erfolgt keine Selbstnutzung oder ist der Erbe weder Ehegatte noch Nachkomme des Erblassers, muss für Zwecke der Erbschaftsteuer der Grundstückswert nach dem Vergleichswert-, Ertragswert- oder Sachwertverfahren ermittelt werden.

Meistens werden Ein- oder Zweifamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen vererbt. Hier erfolgt die Bewertung im Regelfall durch das **Vergleichswertverfahren**. Beim Vergleichswertverfahren werden erzielte Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke herangezogen, um den Wert des zu bewertenden Grundbesitzes zu ermitteln. Der Vergleichswert entspricht dem **Verkehrswert**.

Der Nachteil am Vergleichswertverfahren besteht darin, dass Besonderheiten, die den Wert des vererbten Grundvermögens schmälern, (Sanierungsrückstand, Bauschäden, privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Belastungen, etc.) bei der konkreten Bewertung des vererbten Grundbesitzes nicht berücksichtigt werden.

Vermietete Immobilien, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke werden nach dem **Ertragswertverfahren** bewertet. Bei diesem Verfahren werden zwei Werte, der Bodenwert und der Gebäudeertragswert, ermittelt.

Der Wert eines Grundstücks (Bodenwert) ist der Wert des Grundstücks ohne Gebäude. Dieser Wert richtet sich nach der Größe des Grundstücks und dem Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwerte werden vom örtlichen Gutachterausschuss der Stadt oder Gemeinde festgesetzt und können dort kostenpflichtig erfragt werden.

Der Gebäudeertragswert berechnet sich nach dem Reinertrag des Grundstücks. Dieser wiederum wird aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt.

Der Rohertrag ist die tatsächliche Miete oder Pacht, die für die Dauer von 12 Monaten nach dem Todestag des Erblassers erzielt wird. Hiervon sind die Bewirtschaftungskosten (ohne umlagefähige Kosten!) abzuziehen.

Der so ermittelte Reinertrag ist um den Betrag zu mindern, der sich aus einer angemessenen Verzinsung des Bodenwerts ergibt. Für die angemessene Verzinsung des Bodenwerts richtet sich nach dem Liegenschaftszinssatz. Der sich hieraus ergebene Reinertrag wird mit einem Multiplikator kapitalisiert, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes ergibt.

Ist für das geerbte Grundvermögen kein Vergleichswert zu ermitteln oder lässt sich keine übliche Miete feststellen, so ist das **Sachwertverfahren** anzuwenden, z.B. bei der Bewertung einer Garage. Hierzu müssen Gebäudesachwert und Bodenwert ermittelt werden. Benötigt werden dazu die Regelherstellungskosten je Flächeneinheit, der Baupreisindex, die Alterswertminderung und nicht zuletzt die Wertzahlen, mit denen dieser Wert zu multiplizieren ist.

Wie ersichtlich zeigen diese Hinweise, dass es dem Laien nicht so ohne weiteres oder nur unter erheblichen Zeitaufwand möglich ist, den geerbten Grundbesitz so zu bewerten, dass alle Anforderungen der Finanzverwaltung erfüllt werden. Insofern wird sich häufig die Beauftragung eines Steuerberaters und Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden empfehlen.

Die Kosten für einen Sachverständigen können neuerdings als Erbanfallkosten steuermindernd berücksichtigt werden. Damit gesteht der Gesetzgeber ein, dass die Hinzuziehung eines Sachverständigen in der Regel erforderlich ist.

Soweit Grundbesitz beim geerbten Vermögen enthalten ist, übersendet das zuständige Finanzamt die benötigten Formulare von Amts wegen.