



Vererben und Schenken von Immobilien Mit Gutachten Steuern sparen

Glücklich, wer im Alter ein Vermögen angespart hat, das ihm einen angenehmen Lebensstandard ermöglicht und genug Spielräume zum Erfüllen vieler, weiterer Wünsche lässt. Nicht nur durch langfristige Geldanlagen hat sich oft eine beträchtliche Summe im Alter angesammelt, auch die eigene Immobilie hat im Laufe der Jahre eine beachtliche Wertsteigerung erfahren. Die Freude über den entstandenen Wert wird jedoch oft getrübt, wenn Eltern ihre Immobilie an ihre Kinder weitergeben möchten. Denn egal ob Schenken oder Vererben, je höher der Wert der Immobilie, desto höher die dann fällige Erbschafts- und Schenkungssteuer.

Bisherige Wertermittlung des Finanzamts (bis 31.12.2006):

Nur selten ist der Verkehrswert einer Immobilie bekannt. Daher bedient sich das Finanzamt pauschaler Berechnungsansätze, mit denen der Wert schnell und einfach überschlägig geschätzt wird. Es gibt dabei zwei Methoden: die Ertragswert- und die Mindestwertbestimmung. Beim Ertragswert wird von einer Miete ausgegangen, die für das Gebäude in den letzten drei Jahren durchschnittlich erzielt wurde bzw. zu erzielen gewesen wäre. Diese mittlere Jahresmiete wird mit 12,5 multipliziert. Je nach Alter wird ggf. ein Abschlag von max. 25% berücksichtigt. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern werden wiederum 20 % zugeschlagen, da hier die Grundstücke im Vergleich zu Mietshäusern relativ groß sind und sich der Wert nicht nur an möglichen Erträgen orientiert.

Zusätzlich wird der sogenannte Mindestwert bestimmt. Damit soll gewährleistet werden, dass für ein bebauten Grundstück mindestens der Wert angesetzt wird, den das Grundstück hätte, wenn es nicht bebaut wäre. Dabei orientiert sich das Finanzamt an sogenannten Bodenrichtwerten, die von den jeweiligen Gutachterausschüssen für jede Stadt, bzw. jeden Ort ermittelt werden.

Das Finanzamt rechnet stets beide Verfahren durch, der jeweils höhere Wert bildet letztlich die Grundlage zur Besteuerung.

Zur Freude des Steuerpflichtigen führen die beschriebenen Rechenverfahren in der Regel zu Werten, die weit unterhalb der tatsächlichen Verkehrswerte liegen. Doch dies ist nicht immer so. In bestimmten Fällen kann es vorkommen, dass die pauschale Anwendung von Bodenrichtwerten zu einem so hohen Mindestwert führt, der den Verkehrswert eines Grundstücks deutlich überschreitet.

Bei der Bestimmung des Mindestwerts haben die Finanzbeamten nur wenig Spielraum. Sie müssen grundsätzlich den Bodenrichtwert anhalten, der zum Stichtag 01.01.1996 für das betreffende Grundstück maßgebend war. Wann das Grundstück tatsächlich verschenkt bzw. vererbt wurde, spielt dabei keine Rolle. Hier liegt die erste Ursache für überhöhte Wertbestimmungen. Der Immobilienbereich hatte Anfang bis Mitte der neunziger Jahre Hochkonjunktur, d. h. zu dieser Zeit wurden die höchsten Preise erzielt. Dieser Boom ist jedoch zwischenzeitlich abgeflaut, so dass heute tlw. deutlich geringere Preise erzielt werden.

Eine weitere Ursache liegt in der Ungenauigkeit der heranzuziehenden Bodenrichtwerte. Bei Bodenrichtwerten handelt es sich um durchschnittliche Grundstückswerte, die für eine bestimmte Nutzung eines abgegrenzten Bereichs festgestellt werden. Je vielfältiger die Bebauung, desto größer die Gefahr, dass der dort festgestellte Bodenrichtwert gar nicht auf das betreffende Grundstück

bezogen werden kann, z. B. wenn ein Einfamilienhaus in einem Gebiet liegt, in dem vorherrschend Geschosswohnungsbauten zu finden sind, oder gewerblich genutzte Flächen im Wohngebiet liegen.

Ein anderer Grund liegt in der Größe des Grundstücks. Oft haben Eigenheimgrundstücke im rückwärtigen Bereich eine große Gartenfläche. Auch hier ist das Finanzamt dazu gehalten, für das gesamte Grundstück, inklusive der Gartenfläche den Wert für Wohnbaugrundstücke anzusetzen. So werden aus angemessenen 150, - €/m² schnell 450, - €/m². Ähnliches gilt, wenn ein Grundstück ungünstig geschnitten ist, so dass ein Großteil der Fläche nur als Zufahrt, Stellplatzfläche oder ähnliches genutzt werden kann. Auch beschränken Bebauungspläne oft die bauliche Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks, was ebenfalls zu überhöhten Werten führt.

Zwar versucht der Gesetzgeber durch einen prozentualen Abschlag von 20 % solche Unwägbarkeiten abzufangen, doch damit ist nicht ausgeschlossen, dass im Einzelfall der tatsächliche Wert des Grundstücks immer noch niedriger liegt.

Der Steuerpflichtige ist jedoch solchen Bewertungen nicht schutzlos ausgesetzt. Sollte er mit der Höhe des festgestellten Wertes nicht einverstanden sein, so hat er die Möglichkeit, einen niedrigeren Wert nachzuweisen. Dies geschieht in der Regel durch die Vorlage eines Verkehrswertgutachtens, in dem der angemessene Wert eines Grundstücks unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren (Art der Grundstücksnutzung, Größe des Grundstücks, tatsächliches Preisniveau zum Tag der Schenkung, bzw. des Todestags, Denkmalschutz, Lärmbeeinträchtigungen etc.). Zwar ist ein solches Gutachten mit zusätzlichen Kosten verbunden, kann aber im Anbetracht der gegebenenfalls erhöhten Steueranforderungen zu wesentlichen Einsparungen führen.

Neuregelung der Erbschafts- und Schenkungssteuer ab 01.01.2007:

Bei einem Besteuerungszeitpunkt nach dem 01.01.2007 werden nicht mehr die Bodenrichtwerte zum 01.01.1996 herangezogen, sondern die zum Besteuerungszeitpunkt aktuellen Richtwerte. Auch werden nicht mehr die Durchschnittsmieten der letzten 3 Jahre zugrunde gelegt, sondern die zum Besteuerungszeitpunkt bezahlten Mieten. Wurden Räumlichkeiten eigengenutzt oder waren die Wohnungen leerstehend, so werden ortsübliche Mieten herangezogen. Die Regelungen bezüglich des Erbbaurechtes haben sich wesentlich verändert, leider aber auch verkompliziert.

Bei bebauten Liegenschaften kann der Mindestwert nicht mehr eigenständig durch ein Gutachten überprüft werden. Gutachten zur Überprüfung des Bedarfswertes sind als reine Verkehrswertgutachten der Gesamtliegenschaft zu erstellen (inklusive Gebäude).

Zukünftige Regelung der Erbschafts- und Schenkungssteuer:

Durch Urteil des Bundesverfassungsgerichtes vom 07.11.2006 wurde dem Gesetzgeber auferlegt, bis Ende 2008 die Erbschafts- und Schenkungssteuer neu zu regeln. Die Veranlagung im Rahmen der Erbschafts- und Schenkungssteuer soll näher an den jeweiligen Verkehrswert heranreichen. Andererseits ist daran gedacht, die Freibetragsgrenzen so zu erhöhen, dass das übliche Einfamilienhaus an die Kinder steuerfrei weitergegeben werden kann. Die Bundesregierung arbeitet zur Zeit mit Hochdruck an diesem Auftrag. Wann die genaue gesetzliche Regelung in Kraft tritt, ist nicht vorhersehbar, voraussichtlich aber nicht erst Ende 2008. Daher ist für Schenkungswillige, die nach den bisherigen Regelungen die Übertragung vornehmen wollen, eine gewisse Eile geboten.

Wo bekomme ich mehr Informationen?

Für den Laien ist es schwierig, abzuschätzen, ob es sich für ihn lohnt, ein Gutachten zu beantragen, da im ungünstigen Fall die Kosten für ein Gutachten die erreichte Steuerersparnis wieder aufzehren. Daher ist eine objektive und umfassende Beratung vor der Gutachtenbeantragung wichtig.



Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses können Sie sich zu diesem Thema umfassend informieren: Welcher Bodenrichtwert gilt für mein Grundstück? Welche Ausnutzung wird dabei unterstellt? Lohnt sich ein Gutachten für mich überhaupt?

Diese und weitere Informationen bekommen Sie unter der folgenden Telefonnummer bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses: 0 69 / 2 12 - 3 33 18; oder schauen Sie nach im Internet unter www.gutachterausschuss.frankfurt.de.



So sparen Sie Steuern

Herr Muster besitzt ein 700 m² großes Grundstück in Frankfurt, auf dem er 1980 ein Zweifamilienhaus mit insgesamt 170 m² Wohnfläche gebaut hat. Dieses Haus hat er im Sommer 2007 seinem Sohn geschenkt. Jetzt werden Erbschafts- und Schenkungssteuer fällig.

So rechnet das Finanzamt ab 01.01.2007

Ertragswert:

$170 \text{ m}^2 \times 8,- \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 12$
 $= 16.320 \text{ € Miete im Jahr}$
 $\times 12,5 \text{ (pauschal)} = 204.000,- \text{ €}$

 $- 13,5 \% \text{ Minderung wg. Alters (jedes}$
 $\text{Jahr } 0,5 \% \text{, max. } 25\%) = 176.460,- \text{ €}$
 $+20\% \text{ (da Zweifamilienhaus)} = 211.752 \text{ €}$

211.752 €

Mindestwert:

$700 \text{ m}^2 \times 500,- \text{ €/m}^2 = 350.000,- \text{ €}$
(Bodenrichtwert zum
Besteuerungszeitpunkt)

abzgl. 20% (pauschal) = 280.000 €

280.000,- €

<

Das Finanzamt legt den höheren Wert, also **280.000,- €** zugrunde.

Der Sohn hält den Mindestwert für nicht angemessen und beantragt ein Gutachten:

Mögliche Bewertung im Gutachten

700 m² Grundstücksfläche werden in der Bewertung angesehen als:
400 m² Wohnbaufläche à 450 €/m² (aktueller Bodenrichtwert am Schenkungstag)
und 300 m² Hinterland à 150,- €/m²; d. h.

Wert der Wohnbaufläche: $400 \text{ m}^2 \times 450,- \text{ €/m}^2 = 180.000,- \text{ €}$
Wert der Gartenfläche: $300 \text{ m}^2 \times 150,- \text{ €/m}^2 = 45.000,- \text{ €}$

= zusammen 225.000,- €

Steuerersparnis

Statt 280.000,- € sind nach dem Gutachten nur noch 225.000,- € also 55.000,- € weniger zu versteuern. Nach Abzug des Freibetrags des Sohnes von 205.000,- € gilt für ihn ein Steuersatz von 11% bei 75.000,- € bzw 7% bei 20.000,- €.

Ersparnis: ca. 7.000,- €

Das Gutachten kostet ihn schätzungsweise: ca. 750,- €

bleibt für den Sohn unterm Strich

eine Ersparnis von rund

6.250,- €

