

Die geschenkte oder vererbte Immobilie: Anforderungen an ein Verkehrswertgutachten



Wird eine Immobilie geschenkt oder vererbt, ist sie für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer nach gesetzlichen Vorschriften zu bewerten. Wertbeeinflussende Gegebenheiten können im Rahmen dieser typisierenden Bewertung nur eingeschränkt berücksichtigt werden. Ist der so ermittelte Wert der Immobilie höher als der Verkehrswert, kann der Ansatz des niedrigeren Wertes mithilfe eines Verkehrswertgutachtens beantragt werden.

Steuerliche Immobilienwerte sind für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer **ausschließlich** nach den **drei typisierenden Bewertungsverfahren** des Bewertungsgesetzes zu ermitteln (§§ 157 ff. BewG). Das jeweils anzuwendende Bewertungsverfahren richtet sich nach der Art der zu bewertenden wirtschaftlichen Einheit, nämlich

- für **Wohnungseigentum** sowie **Ein- und Zweifamilienhäuser**: → Vergleichswertverfahren,
- für **Mietwohngrundstücke, Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke** (Renditeobjekte): → Ertragswertverfahren und
- für Grundstücke, für die die zur Wertermittlung erforderlichen Kriterien (Vergleichswert oder übliche Miete) nicht vorliegen bzw. nicht ermittelbar sind: → Sachwertverfahren.

Diese Typisierung (Vereinfachung) im Rahmen der Bewertungsvorschriften hat mitunter zur Konsequenz, dass besondere **wertmindernde Eigenschaften unberücksichtigt** bleiben. Es lässt es sich somit nicht vermeiden, dass die ermittelten steuerlichen Werte in besonders gelagerten Fällen über den gemeinen Wert (Verkehrswert) eines bebauten Grundstücks hinausgehen können. Damit sich die vereinfachte Grundbesitzbewertung jedoch nicht zu Lasten der Steuerpflichtigen auswirkt, kann gegenüber dem Finanzamt der **Nachweis** erbracht werden, dass der gemeine Wert am Bewertungsstichtag niedriger ist als der nach den Bewertungsvorschriften ermittelte Grundbesitzwert (sog. 'Öffnungsklausel' gemäß § 198 Abs. 2 BewG).

Für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts sind die nach BauGB erlassenen Vorschriften anzuwenden,

d. h. dass der niedrigere gemeine Wert durch ein **Gutachten** des zuständigen Gutachterausschusses oder von Personen erstellt werden kann, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständiger oder Gutachter **für die Wertermittlung bestellt oder zertifiziert** wurden (§ 198 Abs. 1 BewG i.V.m. § 199 Abs. 1 BauGB). Des Weiteren muss das Gutachten klar definierten **inhaltlichen Kriterien** entsprechen, um vom Finanzamt anerkannt zu werden.

BITTE BEACHTEN SIE

! Mit „Marktwert-Schätzungen“ oder mit Gutachten, die den hier genannten strengen Kriterien nicht entsprechen, kann der steuerliche Immobilienwert nicht durchbrochen werden.