

Der Wert der Immobilie

Immer der gleiche?

von

Agnes Fischl
A.Fischl@hug-m.de

Rechtsanwältin | Steuerberaterin
Fachanwältin für Erbrecht



Ein wichtiger Bereich der lebzeitigen Immobilienübergaben ist der richtige Wert der Immobilie, um die künftige Schenkungsteuerbelastung oder im Rahmen von Erbschaften die zu erwartende Erbschaftsteuer zu kennen und sich darauf vorzubereiten – entweder durch eine Geldrücklage, die Veräußerung einer Immobilie oder aber die Aufnahme eines Bankkredits.

Der steuerliche Wert ist heutzutage nicht immer niedriger als der Verkehrswert

Aufgrund der extremen Wertveränderungen der Immobilien seit dem Jahre 2022 wurde die steuerliche Bewertung sehr komplex. Früher hat man gesagt, der steuerliche Wert sei immer niedriger als der Verkehrswert. Diese Aussage ist durch die Änderung des Bewertungsgesetzes seit dem 01.01.2023 durch das Jahressteuergesetz 2022, aber auch durch die Thematik, dass die Bodenrichtwerte den wirklichen Wert nicht mehr in dieser Weise wiedergeben, nicht mehr richtig.

Der erste Schritt ist die korrekte steuerliche Bewertung

Jetzt wird vielen Mandanten geraten, zur Feststellung des Wertes gleich einmal ein Sachverständigengutachten in Auftrag zu geben. Auch dies ist nicht die richtige Empfehlung. Es sollte immer in einem ersten Schritt zunächst die korrekte steuerliche Bewertung vorgenommen werden, um dann die Frage zu stellen, ob nicht durch ein Sachverständigengutachten ein niedriger Wert nachgewiesen werden kann. Hierzu muss aber dem beauftragten Gutachter eben den Wert übermitteln, den er unterschreiten muss.

Die steuerliche Bewertung für die zu erwartende Erbschaft- und Schenkungsteuerbelastung ist aber im Rahmen der Beratung bei Immobilienübergaben nicht die einzige wichtige Beratung.

Welche Aufteilung ist für die nächste Generation gerecht?

Im Rahmen der Verteilung der Immobilien auf die nächste Generation ist auch ein wichtiger Bereich die Frage der Gerechtigkeit unter den Kindern. Natürlich kann man es sich einfach machen: alles Immobilienvermögen wird je zu gleichen Teilen auf die Kinder verteilt. Die Verteilung sollte in jedem Fall mit den Kindern besprochen werden, um einen Streit nach dem Tod der Überlasser, der Eltern, zu vermeiden. Dabei ist es nicht selten auch die Entscheidung der Kinder, das Immobilienvermögen tatsächlich zu gleichen Teilen zu erhalten. Man sieht das Immobilienvermögen als das „Unternehmen“ der Eltern und möchte daher keine konkrete Aufteilung haben.

Soweit es seitens der Kinder aber gewünscht wird, dass jeder nach dem Tod sein eigenes Immobilienvermögen erhält, ist eine wichtige Frage der Verteilung die Werte der jeweiligen Immobilien. Es gibt selten Immobilien mit einem gleichen Wert. Dabei ist der Wert nicht nur der mögliche Veräußerungspreis. Die Autorin kann sich an einen Fall eines Hauses erinnern, in dem 6 Wohnungen (drei links und drei rechts) tatsächlich sehr wertgleich vorhanden waren. Nachdem die Autorin im Rahmen der Beratung den Vorschlag gemacht hat, das eine Kind bekommt die Wohnungen auf der linken Seite, das andere die Wohnungen auf der rechten Seite, wurde sofort darauf hingewiesen, dass das nicht möglich sei: die einen Wohnungen sind im Osten die anderen im Westen. Daran ist festzustellen, dass die Frage der Gerechtigkeit immer sehr individuell sein kann.

Um die Frage der Gerechtigkeit einigermaßen gut zu lösen, wird immer wieder seitens der Übergeber (der Eltern) ein Wert für die Kinder vorgegeben. Von Seiten der Autorin wird dann darauf hingewiesen, dass sich die Kinder sowohl über die Verteilung des Immobilienvermögens als auch über den richtigen Wert selbständig Gedanken machen müssen. Denn die Frage der Gerechtigkeit muss bei den Beschenkten geklärt werden, nicht bei den Übergebern. Durch diese Vorgehensweise kann im Zweifel ein Streit unter den künftigen Erben vermieden werden. Wenn die Eltern etwas vorgeben, dann kann man sich nach deren Tod immer auf deren Entscheidung beziehen. Hat es aber schon die nächste Generation besprochen, dann hat man sich als Beschenkter ja damals schon mit seinen Geschwistern auseinandergesetzt.

Für die Frage der Gerechtigkeit ist natürlich der Verkehrswert der Immobilie ein wichtiger Bestandteil. Diesen könnte man in jedem Fall durch ein Sachverständigengutachten ermitteln lassen. Aber auch das ist nicht unbedingt die richtige Vorgehensweise. Im Rahmen des Familienvermögens gibt es sehr oft individuelle Sachverhalte, die den Immobilienwert ohne weiteres verändern können. Das eine Kind wünscht sich den Erhalt der Immobilie, in der es aufgewachsen ist, oder das Haus der Großeltern. Im Hinblick auf die Instandhaltungsnotwendigkeiten hat man auch sehr oft einen anderen Blick als ein fremder Dritter. Man weiß z.B., dass der Vater alle Instandhaltungsmaßnahmen des Hauses immer selbst gemacht hat und sieht daher den Zustand des Hauses ganz anders als ein fremder Dritter.

Marktwerteinschätzung der Immobilie durch den Haus- und Grundbesitzerverein

Soweit man eine erste Grundlage einer gerechten Wertermittlung haben möchte, wird seitens der Autorin im Rahmen der Beratung nunmehr sehr oft auf die vom Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V. angebotene Marktwerteinschätzung hingewiesen. Diese kann seit letztem Jahr eingeholt werden (wenden Sie sich hierzu an den Empfang der Geschäftsstelle in der Sonnenstraße 13/III. OG, 80331 München, nehmen Sie über die Telefonnummer 089/551410 Kontakt auf oder schreiben Sie Haus und Grund München über die E-Mail bewertungen@hug-m.de an.).

Im Rahmen dieser Marktwerteinschätzung erhalten Sie die fachkundige Ermittlung eines aktuellen und voraussichtlichen Verkaufspreises zu einem bestimmten Zeitpunkt. Diese basiert auf der Lage, dem Zustand und der Marktlage und dient auch sehr oft den Verkäufern zur Orientierung der Preisfindung. Liegt diese Marktwerteinschätzung vor, dann sollten die Kinder die vorgenannten individuellen Werteeinflüsse in diese Einschätzung mit aufnehmen.

Unterscheidung zwischen Marktwerteinschätzung und Verkehrswertgutachten

Bei der Beauftragung wird oftmals gefragt, ob die Finanzverwaltung diese Marktwerteinschätzung ebenfalls als Grundlage für den steuerlichen Bedarfswert akzeptieren wird. Da ist man dann erstaunt, wenn diese Frage mit „nein“ beantwortet wird. Man ist oftmals verärgert, denn man hätte ja gerne mit dieser Marktwerteinschätzung auch den weiteren Teil, nämlich die Verbindlichkeit gegenüber der Finanzverwaltung umsetzen wollen. Dieses „nein“ ist aber richtig. Denn die Voraussetzung eines solchen Nachweises ist gemäß § 198 Abs. 2 BewG *„regelmäßig ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses [...] oder von Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt oder zertifiziert worden sind...“*.

Dieser Gutachter hat ein Verkehrswertgutachten vorzunehmen, aus dem sich eine detaillierte und rechtssichere Wertermittlung für die Immobilien ergibt. Es umfasst u.a. auch eine entsprechende Besichtigung vor Ort und ist, soweit die Voraussetzungen des Gutachters erfüllt werden, gerichtsfest. Eine Marktwerteinschätzung ist dagegen eine erste Einschätzung und daher ein Kurzgutachten, das eben nicht gerichtsfest ist. Auf diesen Unterschied wird seitens der Autorin im Rahmen der Beratungen stets hingewiesen. Aufgrund der Thematik, dass man den Begriff des Immobilienwerts immer als „den Gleichen“ ansieht, ist es für den Endverbraucher somit nicht einfach, diese Unterscheidungen zu sehen und zu akzeptieren.

Selbstverständlich kann man diese Marktwerteinschätzung auch als Hinweis sehen, ob ein – teureres – Sachverständigengutachten überhaupt beauftragt werden soll, um den steuerlichen Bedarfswert gegenüber der Finanzverwaltung zu unterbieten.

Aber genau das ist das Thema: Man muss immer einen Blick dafür haben, welche Wertermittlung für welchen Sachverhalt notwendig und auch verbindlich ist.

Gerne kann ich Sie hinsichtlich Ihrer gemeldeten Immobilien beraten, nehmen Sie Kontakt mit mir auf.

Agnes Fischl
A.Fischl@hug-m.de