

Seit dem 01.01.2009 gilt das neue Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuerrecht in Deutschland. Dies bedeutet für den Bürger Neuerungen und Veränderungen, vor allem für die Bewertungsmethoden von selbstgenutzten Wohnimmobilien.

Bisher wurden Immobilien beim Finanzamt nach einem Einheitswertverfahren bewertet. Dies hat sich darin geändert, dass eigengenutzte Immobilien, nach neuem Recht, mit dem aktuellen Verkehrswert - auch gemeiner Wert genannt – unter heranziehen des Vergleichswertverfahren oder Sachwertverfahren ermittelt wird, bewertet werden. Vermietete Immobilien werden, nach neuem Recht, auf Grundlage des Ertragswertverfahrens bewertet.

Diese Neuerung hat zu Folge, dass der Verkehrswert (gemeiner Wert) nach neuem Recht, für eigengenutzte Immobilien, um bis zu 40 % über dem vorherigen Einheitswert liegen kann.

Hier ist es für Immobilienbesitzer Vorteilhaft schon zu Lebzeiten daran zu denken, den Wert der Immobilie, mit Hilfe einer regelmäßigen Wertermittlung, nachhaltig und kontinuierlich zu ermitteln und an die ortsüblichen Marktgewohnheiten anzupassen, um im Falle eines Falles - ob Erbschaft oder Schenkung zu Lebzeiten - allen Beteiligten unnötigen Ärger zu ersparen.

Überblick der Bewertungsmethode bewertet:

Grundstücksart	Bewertungsmethoden	Anmerkung
Wohneigentum Teileigentum Einfamilienhäuser Zweifamilienhäuser	Vergleichswertverfahren	bei untypischen Objekten ist das Sachwertverfahren anzuwenden
Mietwohngrundstück Geschäftsgrundstück gemischt genutzte Grundstücke, für die sich auf dem örtlichen Immobilienmarkt eine ortsübliche Miete ermitteln lässt	Ertragswertverfahren	
Geschäftsgrundstücke gemischt genutzte Grundstücke sonstige Grundstücke	Sachwertverfahren	Vorausgesetzt, dass keine ortsübliche Mieten ermittelbar ist
Wohnungseigentum Teileigentum Ein- und Zweifamilienhäuser	Sachwertverfahren	Vorausgesetzt, dass keine üblichen Vergleichswerte ermittelbar sind.

Quelle: Das neue Erbschaftsteuerrecht – Halaczinsky/Riedel

Kontakt

Katrin Middelhoff - Immobilienökonomin (VWA)
Sachverständige für Immobilienbewertung

Büro Meerbusch

Ahornstraße 6
D-40667 Meerbusch
Fon: +49 2132 659 331
Fax: +49 2132 659 330
meerbusch@katrin-middelhoff.com

Büro Sylt

Paulstraße 6
D-25980 Westerland / Sylt
Fon: +49 4651 8360995
Fax: +49 4651 8356074
sylv@katrin-middelhoff.com