

Immobilienbewertung in Verbindung mit der neuen Erbschafts- und Schenkungssteuer – das müssen Sie beachten

Die Reform der Erbschafts- und Schenkungssteuer ist seit mehr als einem Jahr in Kraft. Das Bundesverfassungsgericht hat das bis dahin geltende Erbschaftsteuerrecht insofern als verfassungswidrig erklärt, weil den Vermögensarten bei einheitlichen Steuersätzen unterschiedliche Wertansätze zugrunde gelegt wurden.



Prof. Dr. Michaela Hellerforth

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Woran ist der „gemeine Wert“ zu bemessen?

Die Bewertung der verschiedenen Vermögensarten orientiert sich nun einheitlich am „gemeinen Wert“ im Sinne des Bewertungsgesetzes (BewG). Der „gemeine Wert“ soll dem Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechen.

Was dient als Bemessungsgrundlage zur Besteuerung?

Die Regelungen zur Bewertung des Grundvermögens sind in den §§ 176 bis 198 des Bewertungsgesetzes (BewG) erfasst. Deren Umsetzung wird zudem durch gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder unterstützt. Hierzu muss jedoch angemerkt werden, dass die im Bewertungsgesetz und in den gleich lautenden Erlassen enthaltenen Vorgaben nur zu Rechenergebnissen führen, die als Bemessungsgrundlage der Besteuerung dienen sollen.

Welche Verkehrswertgutachten werden anerkannt?

Für den Steuerpflichtigen ist in diesem Zusammenhang die Möglichkeit interessant, dass er nachweisen kann, dass der Verkehrswert nach § 194 BauGB niedriger ist als der nach BewG und den BMF-Erlassen errechnete Betrag. Gelingt ihm dies, so ist nicht der errechnete Betrag sondern der Verkehrswert Bemessungsgrundlage der Besteuerung. Der Steuerpflichtige hat jedoch die Nachweis- und die Kostenlast für einen niedrigeren Verkehrswert zu erbringen. Damit werden Gutachten über den Verkehrswert erforderlich, die nur durch Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken erstellt werden können.

Für diese Berufsgruppe ergeben sich damit interessante Möglichkeiten, wobei jedoch auch die Einschränkungen durch das Steuerberatungsgesetz zu beachten sind. ■

Was Sie bei Immobilienbewertungen in Verbindung mit der neuen Erbschafts- und Schenkungssteuer zu beachten haben, erfahren Sie von Dr. Goetz Sommer in dem Seminar:

■ **Fundierte Gutachten zur Immobilienbewertung**

www.haufe-akademie.de/8884

Kontakt

Haufe Akademie GmbH & Co. KG
Lörracher Straße 9 · 79115 Freiburg

E-Mail: service@haufe-akademie.de
Telefon: 0761 4708-811

www.haufe-akademie.de