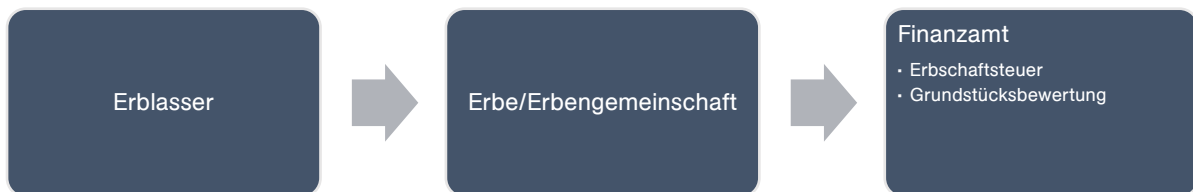


Port7

Wie wird ein Grundstück bei der Erbschaftssteuer bewertet?

Die Situation ist häufig existenziell: Erbt jemand ein Grundstück, vielleicht mit anderen Erben zusammen oder auch mit anderen Gegenständen zusammen, muss festgestellt werden welchen Wert das Grundstück hat. Dabei geht es zum einen um die Bewertung des Grundstücks für eine mögliche Auseinandersetzung einer Erbengemeinschaft. Besondere Dringlichkeit bekommt diese Frage zum anderen, wenn das Finanzamt eine Erbschaftssteuererklärung verlangt.



Wer stellt den Wert des Grundstückes fest?

Befindet sich ein Grundstück in der Erbmasse, muss dies in der Erbschaftssteuererklärung bewertet werden. Bei Abgabe der Erbschaftsteuererklärung, kann man sich zunächst mit einem realistisch geschätzten Wert behelfen. Dies sollte man aber in der Erklärung entsprechend kennzeichnen. Nach Abgabe der Erbschaftsteuererklärung wird das Finanzamt regelmäßig zunächst einen Erbschaftssteuerbescheid erlassen. In diesem Erbschaftssteuerbescheid wird es dann von dem erklärten, geschätzten Wert des Grundstücks ausgehen.

Das Finanzamt bleibt aber nicht bei dieser Schätzung stehen. Denn das Finanzamt wird die Bewertung des Grundstückes behördenintern veranlassen. Dabei darf man nicht davon ausgehen, dass ein Sachverständiger das Gebäude begutachtet, vielmehr wird das Grundstück nach den Bewertungsmethoden des Bewertungsgesetzes vom Schreibtisch aus bewertet. Der so ermittelte Wert gelangt dann in einen sogenannten Feststellungsbescheid. Dieser Wert wird dann in einen korrigierten Erbschaftssteuerbescheid übernommen. War die Schätzung richtig, muss nicht viel korrigiert werden. Anders kann es aussehen, wenn man einen Verkehrswert schätzt und das Finanzamt mit den gröberen Methoden nun zu einem höheren Wert kommt.

Welche Gefahren drohen bei der Feststellung des Wertes?

Da die Finanzämter regelmäßig nicht das konkrete Grundstück kennen, kann es vorkommen, dass der Zustand z.B. eines Gebäudes oder des Bodens den Wert erheblich mindert. In einem solchen Fall kann es passieren, dass der vom Finanzamt festgestellte Wert erheblich vom tatsächlichen Verkehrswert abweicht. In diesen Fällen ist es erforderlich, gegen die Wertfeststellung vorzugehen.

Dabei ist besonders zu beachten, dass im gesamten Verfahren häufig eine Vielzahl verschiedener Erbschaftssteuerbescheide und Wertfeststellungsbescheide vorliegen können. Die Gefahr den Überblick zu verlieren ist groß, zumal nicht immer das Finanzamt für Erbschaftssteuer auch für die Bewertung des Grundstücks zuständig sein muss. Dabei

ist es von entscheidender Bedeutung, die richtigen Bescheide mit einem Einspruch anzugreifen.

Wie kann ein falscher Wert des Grundstücks korrigiert werden?

Hat das Finanzamt vom Schreibtisch aus einen Wert des Grundstücks festgestellt, muss dieser zunächst darauf überprüft werden, ob die Bewertungsmethoden richtig angewandt wurde. Dabei ist immer die Art des Grundstücks entscheidend. So sind z.B. unbebaute Grundstücke anders zu bewerten als bebaute Grundstücke. Auch für bebaute Grundstücke gibt es abhängig von der Nutzungsart unterschiedliche Bewertungsmethoden, so gibt es z.B. das Vergleichswertverfahren oder das Ertragswertverfahren.

Aber selbst, wenn das Finanzamt das richtige Verfahren für die Grundstücksart angewandt hat, kann es vorkommen, dass der tatsächliche Verkehrswert niedriger angesetzt werden muss. Dies kann sich bei Gebäuden insbesondere aus einem Sanierungsstau ergeben oder bei unbebauten Grundstücken aus einer Kontaminierung des Bodens mit zu beseitigenden Stoffen.

Für den **Nachweis eines niedrigeren Verkehrswertes** gibt es im Wesentlichen zwei Wege. Beide Wege erfordern ein Gutachten für das Grundstück. Auf dem ersten Weg kann ein **Gutachten des örtlichen Gutachterausschusses** beauftragt und beim Finanzamt vorgelegt werden. Auf dem zweiten Weg kann auch ein **Sachverständiger** mit der Erstattung eines Gutachtens beauftragt werden. Wichtig hierbei ist, dass der Sachverständige entweder **öffentlich bestellt und vereidigt** ist für die Erstattung solcher Gutachten **oder** aber nach einer bestimmten Norm **zertifiziert** ist.



Ist das Finanzamt an Gutachten gebunden?

Die Finanzämter sind nicht förmlich an die von Gutachten ermittelten Werte gebunden. In der Regel folgen die Finanzämter aber den Werten der Gutachter, wenn gegen das erstattete Gutachten keine methodischen Bedenken vorliegen. Hat der Gutachter also seine Arbeit ordentlich gemacht, zeigt die Praxis, dass die ermittelten Werte regelmäßig von den Finanzämtern übernommen werden.

Gibt es Alternativen zum Gutachten?

Gutachten kosten Geld. Soll das Grundstück verkauft werden, kann der niedrige Verkehrswert auch bei der Erbschaftssteuer durch die Vorlage eines Kaufvertrages nachgewiesen werden. Bis zu ein Jahr nach dem Erbfall geschlossen worden. In Einzelfällen akzeptieren die Finanzämter aber auch später geschlossene Kaufverträge, wenn man nachweisen kann, dass sich die Wertverhältnisse nicht wesentlich verändert haben.

Wenn Sie Fragen haben, wie ihr geerbtes Grundstück zu bewerten ist oder wissen wollen, wie die Bewertung durch das Finanzamt anzugreifen ist, wenden Sie sich gerne an mich. Ich freue mich auf Sie!

Port7 Rechtsanwälte

Johannes Höfer
Rechtsanwalt

Am Mittelhafen 16
48155 Münster
T 0251-203 188-00
F 0251-203 188-10
hoefer@port7.de
www.port7.de