

Port7

Steuerfalle Immobilienbewertung und Vorerwerb und wie man sie vermeidet

Die Frage ist: „Was ist die Immobilie wert?“. Auf diese einfache Frage gibt es zumeist mehrere Antworten. Als Eigentümer der Immobilie hat man eine Vorstellung von dem Wert der eigenen Immobilie. Man lebt darin oder kennt das Haus, das man vermietet. Wenn dann das Finanzamt kommt und vom Schreibtisch aus eine völlig andere Vorstellung vom Wert hat, beginnt häufig der Streit.

Warum bewertet das Finanzamt die Immobilie?

Es gibt für das Finanzamt verschiedene Anlässe, eine Immobilie zu bewerten. Am häufigsten sind Schenkungen oder Erbschaften der Grund für das Interesse des Finanzamts. Wird nämlich eine Immobilie verschenkt oder vererbt, kann der Wert der Immobilie der Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer unterliegen.

Wie bewertet das Finanzamt die Immobilie?

Es ist immer schwierig eine Immobilie zu bewerten, denn es gibt verschiedene Arten von Immobilien. Auch sind die Immobilien in Ausstattung und Zustand genauso unterschiedlich wie auch in der Lage. Wie das Finanzamt damit umgeht und wie man darauf reagieren kann haben wir [hier](#) einmal allgemein für Sie dargestellt. Sollten Sie dazu weitere Fragen haben, sprechen Sie uns gerne an!

Es gibt verschiedene Fallen, die in der Praxis bestehen und leicht vermeidbar sind.

Falle 1: Das Verfahrenswirrwarr

Eine typische Falle, in die viele Menschen tappen, besteht in dem unübersichtlichen Verfahren. Es gibt in der Regel nämlich nicht einfach eine Schenkungssteuerbescheid oder einen Erbschaftssteuerbescheid, sondern weitere Bescheide über die Bewertung der Immobilie. Die Festsetzung der Steuer wird also von der Bewertung der Immobilie getrennt. Man kriegt also mehrfach Post vom Finanzamt.

Ist man nun aber mit der Steuer nicht einverstanden, z.B. weil die Immobilie falsch bewertet wurde, reicht es nicht den Steuerbescheid anzugreifen. In dieser Situation muss der Bescheid über die Bewertung gesondert mit einem Einspruch angegriffen werden. Legt man gegen den Bewertungsbescheid nämlich keinen Einspruch ein, kann man mit dem Finanzamt nicht über den Wert der Immobilie streiten. Diese Tür ist dann zu! Das gilt selbst dann, wenn man gegen den Steuerbescheid Einspruch eingelegt hat. Also: Post vom Finanzamt genau lesen und **im Zweifel Einspruch einlegen!**

Falle 2: Die Vorschenkung

Die zweite Falle war gerade zuletzt wieder Gegenstand einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs, dem obersten Gericht in Steuersachen. Was war passiert?

Port7

Der Vater schenkte dem Sohn die Hälfte eines unbebauten Grundstücks. Das Finanzamt stellte den Wert des Grundstücks mit 87.392,- € fest. Weil zwischen Vater und Sohn Schenkungen unter 400.000,- € steuerfrei sind, gab es zwar einen Bescheid über den Wert, die Steuer wurde aber mit „0“ € festgesetzt. Weil also keine Steuer zu bezahlen war, störte sich der Sohn nicht an dem zu hoch festgesetzten Wert. Der Fehler hatte erst einmal keine Folgen! Erst!

Später schenkte der Vater dem Sohn 400.000,- €, indem er auf eine Forderung gegen den Sohn verzichtete. Das wertete das Finanzamt wie die Schenkung des Geldes.

Diese zweite Schenkung erfolgte aber innerhalb von zehn Jahren nach der Schenkung des Grundstücks. Hier schnappte die Falle dann zu!

Denn bei der Erbschaft- und Schenkungssteuer gibt es zwar Freibeträge, die regelmäßig eine Steuer ganz oder teilweise verhindern. Stammt aber der Erwerb von derselben Person (hier dem Vater) und erfolgt innerhalb von zehn Jahren, werden die Werte dieser Erwerbe zusammengerechnet. Der Sohn musste also die Schenkung des halben Grundstücks und des Geldes versteuern.

Die Frage, die sich nun stellt: „Mit welchem Wert ist das Grundstück anzusetzen?“

Es gibt theoretisch zwei Möglichkeiten. Entweder man bewertet im Zeitpunkt der Geldschenkung neu oder man legt den älteren Wert zugrunde.

Das Finanzamt hat den älteren Wert zugrunde gelegt und Recht bekommen. Der Wert des Grundstücks wurde bei dessen Schenkung festgestellt. Weil sich der Sohn gegen den damals falschen Wert nicht gewehrt hat, wurde dieser falsche Wert auch bei der späteren Geldschenkung so berücksichtigt.

Man kann also nur dazu raten, frühzeitig zu planen und mehrere Schenkungen immer auf Ihren Wert zu überprüfen. So kann man dann den Freibetrag über die Jahre mehrfach nutzen.

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