



Bedarfsbewertung

Seit dem 1. Januar 2009 gelten neue Bestimmungen zur Besteuerung von Erbschaften oder Schenkungen.

Anstelle des Bedarfswerts, welcher nur ca. 50 bis 80 % des Verkehrswertes betrug, wird heute der gemeine Wert für die Besteuerung zugrunde gelegt. Grundlage der neuen Bestimmungen ist ein Verfassungsgerichtsurteil, welches den Gesetzgeber verpflichtete, die bis dahin ungleichmäßige Besteuerung von Wertpapieren und Immobilienbesitz zu beenden.

Die Neuregelung führt zu einer deutlich höheren Bemessungsgrundlage und kann damit zu deutlich höheren Erbschafts- oder Schenkungssteuern führen, wenn Immobilienbesitz den Eigentümer wechselt.

Aufgrund der durch die Finanzämter vorgenommenen pauschalen Bewertung werden wertrelevante Faktoren Ihrer Immobilie gar nicht oder nur unzureichend berücksichtigt, so dass der nach dem pauschalierten steuerlichen Verfahren ermittelte Grundbesitzwert zum Schaden des Steuerpflichtigen oftmals höher sein kann, als der ermittelte Verkehrswert (Marktwert) eines Sachverständigen.

Im § 198 des Bewertungsgesetzes wurde vom Gesetzgeber daher eine Ausnahme erlassen, welche sinngemäß wie folgt lautet:

„Weist der Steuerpflichtige nach, dass der gemeine Wert der Immobilie am Bewertungsstichtag niedriger ist als der nach den pauschalen Vorgaben ermittelte Wert (des Finanzamts), so ist dieser Wert (für die Besteuerung) anzusetzen. Für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts gelten grundsätzlich die auf Grund des § 199 Abs. 1 des Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften.“

Für den Steuerpflichtigen ist es zwecks Vermeidung ungerechtfertigter Steuern immer empfehlenswert, den Feststellungsbescheid des Finanzamtes dahingehend zu überprüfen, ob eine sachverständige Wertermittlung zu einem niedrigeren Verkehrswert und damit einer geringeren Steuerlast führen könnte.

Derartige Bedarfsbewertungen werden vom Finanzamt oftmals nur anerkannt, wenn das Gutachten vom Gutachterausschuss oder einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erstellt wurde.

Das Sachverständigenbüro Nettbaum überprüft für Sie kurzfristig, ob sich ein Sachverständigengutachten für Sie lohnt (Telefon 030- 881 90 63).