Immobilie geerbt – hohe Erbschaftssteuer angefallen!

Zum Sachverhalt:

Mandant A hat eine Immobilie vererbt bekommen. Diese befand sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Zur Festsetzung der Erbschaftssteuer hat Mandant A das entsprechende Formular mit dem aus seiner Sicht festgestellten Wert der Immobilie an die Finanzbehörde geschickt.
Das Finanzamt hat dann den Grundbesitzwert zur Feststellung der Erbschaftssteuer nach dem BewG festgelegt. Die Erbschaftssteuer unter Berücksichtigung des entsprechenden Freibetrages – in Abhängigkeit zum Verwandtschaftsverhältnis im hohen 5-stelligen Betrag.

Der Mandant ließ diesen Bescheid über seinen Steuerberater prüfen. Aufgrund des Sachverhaltes (Instandhaltungsstau an der Immobilie, Hanglage des Grundstückes und Unterschreitung der zulässigen Bebauung) wurde dem Mandanten empfohlen ein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB durch einen zertifizierten oder öffentlich bestellten Immobiliensachverständigen erstellen zu lassen.

Zur Begründung:

Das Bewertungsgesetz (BewG) eröffnet dem Steuerpflichtigen die Möglichkeit, im Rahmen der Bedarfsbewertung für Zwecke der Erbschafts- und Schenkungssteuer sowie Grunderwerbssteuer von den gesetzlich vorgeschriebenen Bewertungsmethoden abzuweichen und die Höhe des niedrigen gemeinen Wertes (Verkehrswert/Marktwert) nachzuweisen (§ 198 Abs. 1 1 BewG; sog. „Öffnungsklausel“).

Fazit:

Seitens der Finanzbehörde wurde das eingereichte Verkehrswertgutachten anerkannt und die Erbschaftssteuer wurde um einen nicht unerheblichen Betrag (rd. 30.000 €) herabgesetzt. Das vereinbarte Honorar von rd. 2.500 € für das Gutachten war insofern gut angelegt.

Es lohnt sich auf jeden Fall im Falle einer Erbschaft / Schenkung, den Sachverhalt prüfen zu lassen. Sprechen Sie uns an! Für alle MTV Mitglieder ist diese Prüfung / Erstberatung kostenlos.

Hatesuer - Immobilien - Gutachten
Stuttgarter Straße 83
70469 Stuttgart

Telefon: 0711 - 220 59 449
Fax: 0711 - 9071 2799
Mobil: 0151 - 1159 3176
www.hatesuer-immobilien-gutachten.de
www.hatesuer-immo-gutachten-bodensee.de
info@h-i-g.de