

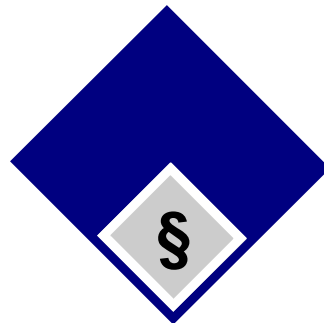
Die Bewertung von Immobilienvermögen nach der Erbschaftsteuerreform



*Markfort & Kollegen GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft*

Referent

*Diplom Kaufmann
Rolf Markfort
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater*



*Markfort & Kollegen GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Münsterstraße 58
48231 Warendorf
www.Markfort-Kollegen.de
Tel.: 02581 93 45 0*

Inhaltsübersicht

- I. Einführung
- II. Bewertung von Grundvermögen
- III. Bewertung von unbebauten Grundstücken
- IV. Bewertung von Immobilien im Vergleichswertverfahren
- V. Bewertung von Immobilien im Ertragswertverfahren
- VI. Bewertung von Immobilien im Sachwertverfahren
- VII. Bewertung von selbstgenutzten Immobilien

Inhaltsübersicht

- I. Einführung
- II. Bewertung von Grundvermögen
- III. Bewertung von unbebauten Grundstücken
- IV. Bewertung von Immobilien im Vergleichswertverfahren
- V. Bewertung von Immobilien im Ertragswertverfahren
- VI. Bewertung von Immobilien im Sachwertverfahren
- VII. Bewertung von selbstgenutzten Immobilien

I. Einführung

- Mit Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 07.11.2007 wurde entschieden, daß eine Ungleichbehandlung von Vermögensgegenständen im Rahmen der Erbschaftsteuer nicht verfassungsgemäß ist.
- Maßgeblicher Wertansatz ist der sogenannte „gemeine“ Wert. (Gemeiner Wert = Verkehrswert / Marktwert / Wert der einem Vermögensgegenstand im allgemeinen Geschäftsverkehr zuzurechnen ist.)
- Als Folge des Beschlusses des BVerfG wurde eine Neuregelung der Erbschaftsteuer notwendig.
- Der Gesetzgeber hatte die Auflage die Bewertung insbesondere von Immobilienvermögen für die Zwecke der Erbschaftsteuer neu zu regeln. Das BVerfG setzte hierzu eine Frist bis zum 31.12.2008. Das neue Bewertungsgesetz / Erbschaftsteuergesetz wurde am 24.12.2008 unterzeichnet.
- Das sog. Erbschaftsteuerreformgesetz ErbStRG wurde am 31.12.2008 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und gilt seither.
- Das Gesetz wurde im Laufe des Jahres 2008 durch sog. gleichlautende Ländererlasse ergänzt.

Inhaltsübersicht

- I. Einführung
- II. Bewertung von Grundvermögen
- III. Bewertung von unbebauten Grundstücken
- IV. Bewertung von Immobilien im Vergleichswertverfahren
- V. Bewertung von Immobilien im Ertragswertverfahren
- VI. Bewertung von Immobilien im Sachwertverfahren
- VII. Bewertung von selbstgenutzten Immobilien

II. Bewertung von Grundvermögen

- Grundsätzlich existieren 3 verschiedene Verfahren im Zusammenhang mit der Bewertung von Grundvermögen
 - a. Vergleichswertverfahren (§ 182 Abs. 2 BewG (=Bewertungsgesetz))
 - b. Ertragswertverfahren (§ 182 Abs. 3 BewG-)
 - c. Sachwertverfahren (§ 182 Abs. 4 BewG)
- Bei der Bewertung von Grundvermögen war es zunächst Ziel des Gesetzgebers die Bewertung von Grundvermögen ohne Ortsbesichtigungen und oder Sachverständigengutachten zu ermöglichen
- Dennoch hat der Gesetzgeber eine sog. „Escape“ - Klausel im Rahmen der Bewertung vorgesehen

II. Bewertung von Grundvermögen

- Die Grundstücksart ist mit der ErbSt – Reform entscheidend für das jeweilige Bewertungsverfahren
- Grundstücksarten
 - Unbebaute Grundstücke
 - Bebaute Grundstücke
 - Ein- und Zweifamilienhäuser
 - Mietwohngrundstücke
 - Wohnungs- und Teileigentum
 - Geschäftsgrundstücke
 - Gemischt genutzte Grundstücke
 - Sonstige bebaute Grundstücke

II. Bewertung von Grundvermögen

Bewertung von Grundvermögen gem. § 182 BewG

Vergleichswert

Ein-/Zweifamilienhäuser

Wohnungs- /Teileigentum

Ertragswert

Mietwohngrundstück

Geschäftsgrundstück

Gemischt genutzte Grundstücke

Sachwert

Wohnungs- / Teileigentum ohne Vergleichswert

Ein- / Zweifamilienhaus ohne Vergleichswert

Geschäfts/ Gemischt genutzte Grundstücke ohne übliche Miete

sonstige

Inhaltsübersicht

- I. Einführung
- II. Bewertung von Grundvermögen
- III. Bewertung von unbebauten Grundstücken**
- IV. Bewertung von Immobilien im Vergleichswertverfahren
- V. Bewertung von Immobilien im Ertragswertverfahren
- VI. Bewertung von Immobilien im Sachwertverfahren
- VII. Bewertung von selbstgenutzten Immobilien

III. Bewertung von unbebauten Grundstücken

- Unbebaute Grundstücke sind Grundstücke auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden
- Der Grundbesitzwert richtet sich nach folgender Formel:

$$\text{Grundbesitzwert} = \text{Fläche in qm} \times \text{Bodenrichtwert pro qm}$$

- Der Bodenrichtwert wird von den jeweils zuständigen Gutachterausschüssen ermittelt (www.BORIS.nrw.de)
- Für Flächen ohne festgelegte Bodenrichtwerte werden Bodenwerte mittels vergleichbarer Flächen
 - Bauerwartungsland = 25% des Bodenrichtwertes vergleichbarer Flächen
 - Brutorohbauland = 50% des Bodenrichtwertes vergleichbarer Flächen
 - Nettorohbauland = 75% des Bodenrichtwertes vergleichbarer Flächen(Rohbauland = Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, für die eine Erschließung jedoch noch nicht gesichert ist; Brutorohbauland = schließt die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen des Planungsgebietes mit ein!)

III. Bewertung von unbebauten Grundstücken

- Bewertungsvergleich am Beispiel:
Bewertet wird ein unbebautes Grundstück mit einer Größe von 500 qm,
Bodenrichtwert (aktuell) sei 30 EUR/qm
Bodenrichtwert (Stand 01.01.1996) sei 25 EUR / qm

Grundbesitzwert neues Recht: 30 EUR / qm x 500 qm = 15.000 EUR

Grundbesitzwert altes Recht: 25 EUR / qm
x 0,8 (Bewertungsabschlag von 20 %)
x 500 qm = 10.000 EUR

Inhaltsübersicht

- I. Einführung
- II. Bewertung von Grundvermögen
- III. Bewertung von unbebauten Grundstücken
- IV. Bewertung von Immobilien im Vergleichswertverfahren**
- V. Bewertung von Immobilien im Ertragswertverfahren
- VI. Bewertung von Immobilien im Sachwertverfahren
- VII. Bewertung von selbstgenutzten Immobilien
- VIII. Bewertung von Gebäuden auf fremden Grund und Boden

IV. Bewertung von Immobilien im Vergleichswertverfahren

- Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines Grundstücks aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen von anderen (vergleichbaren) Grundstücken abgeleitet.
- Die Gutachterausschüsse ermitteln dabei für das Vergleichswertverfahren entsprechende Vergleichswerte.
- Daneben kann das Finanzamt auch auf eigene, vergleichbare Fälle zurückgreifen.
 - Beispiel:
A verkauft ein Reihenhaus für einen Preis von 150.000 EUR. Sein Nachbar B verstirbt 2 Wochen nach dem Verkauf. Das Finanzamt erfährt von dem Verkauf und setzt für Erbschaftsteuerzwecke den Wert des von B bewohnten Reihenhauses mit 150.000 EUR an.

IV. Bewertung von Immobilien im Vergleichswertverfahren

- Die Vergleichswerte müssen nur hinreichend übereinstimmen. Eine hundertprozentige Übereinstimmung von Bewertungs- und Vergleichsobjekt ist nicht notwendig („Escape“ Klausel!)
- Die Werte können aus tatsächlichen *Verkaufspreisen* abgeleitet werden oder durch Vergleichsfaktoren ermittelt werden.
 - Bei den *Verkaufspreisen* soll das Finanzamt hauptsächlich die Werte des Gutachterausschusses verwenden, erst wenn diese von den tatsächlichen Gegebenheiten zu stark abweichen, soll auf die Kaufpreissammlungen des Finanzamtes zurückgegriffen werden.
 - Bei den *Vergleichsfaktoren* ermittelt der Gutachterausschuss „geeignete Bezugseinheiten“ die dann in Bezug zum Bewertungsobjekt gebracht werden:

IV. Bewertung von Immobilien im Vergleichswertverfahren

- **Beispiel Vergleichsfaktoren:**
 1. Definition der Musterwohnung (durch Gutachterausschuss)
 - Größe: 80 qm
 - Geschosslage: 1. OG
 - Ausstattung: mittel
 - Zustand: baujahrtypisch
 - Vermietung: unvermietet
 - Garage: nicht vorhanden
 2. Vergleichsfaktoren je Quadratmeter Wohnfläche:

Werte umgerechnet auf die definierte Musterwohnung		Baujahrklasse	
		1920-1944	1945-1960
Stadtbezirk	Wohnlage	Euro / m ² Wohnfläche	
A	Gut	1800	2000
	Mittel	1650	1800
	Einfach	1400	1700
B	Gut	1700	1900
	Mittel	1550	1750
	Einfach	1350	1650

IV. Bewertung von Immobilien im Vergleichswertverfahren

- Beispiel Vergleichsfaktoren (Fortführung)

Für eine Wohnung im Bezirk B, einfache Wohnlage die 1925 errichtet wurde und 85 qm groß ist (bei Abweichungen von \geq / \leq 10% von der Musterwohnung kann das Vergleichswertverfahren direkt angewendet werden) berechnet sich der Wert wie folgt:

$$85\text{qm Wohnfläche} \times 1.350 \text{ EUR pro qm} = 114.750 \text{ EUR}$$

- Bei einer Abweichung in der Wohnfläche $>+10\%$ / $<-10\%$ müssen noch sog. Umrechnungsfaktoren berücksichtigt werden.

IV. Bewertung von Immobilien im Vergleichswertverfahren

- Beispiel Vergleichspreis Reihenhaus:

A verkauft ein 10 Jahre altes Reihenhaus für einen Preis von 140.000 EUR. Sein Nachbar B verstirbt 2 Wochen nach dem Verkauf. Das Reihenhaus des B wurde durch ihn selbst bewohnt. Übliche Miete 4,5EUR /qm. Die Wohnfläche beträgt rund 110 qm. Der Bodenrichtwert für die Parzelle betrug zum 1.1.1996 rund 120 EUR pro qm.

Bewertung Haus des B nach neuem Recht:

Das Finanzamt erfährt von dem Verkauf des A und setzt für Erbschaftsteuerzwecke den Wert des von B bewohnten Reihenhauses mit **140.000 EUR** an.

Bewertung Haus des B nach altem Recht:

Übliche Jahresmiete des Hauses:	$12 \times 4,5 \times 110 = 5.940 \text{ EUR}$
x Vervielfältiger (12,5 fache)	$5.940 \times 12,5 = 74.250 \text{ EUR}$
- Alterswertminderung (0,5%*10 Jahre)	$-5\% = 70.537,5 \text{ EUR}$
- Wertzuschlag Wohnhäuser (max. 2 Wohnungen) +20 %	$= 86.645 \text{ EUR}$
(Mindestwert = Bodenwert = $110 \times 0,8 \times 120 = 10560$)	

Grundbesitzwert abgerundet auf 1000 EUR nach altem Recht: 86.000 EUR

Inhaltsübersicht

- I. Einführung
- II. Bewertung von Grundvermögen
- III. Bewertung von unbebauten Grundstücken
- IV. Bewertung von Immobilien im Vergleichswertverfahren
- V. Bewertung von Immobilien im Ertragswertverfahren**
- VI. Bewertung von Immobilien im Sachwertverfahren
- VII. Bewertung von selbstgenutzten Immobilien

V. Bewertung von Immobilien im Ertragswertverfahren

- Das Ertragswertverfahren wird insbesondere bei Anlageobjekten verwendet (Gewerbliche Immobilien / Mietwohngrundstücke)
- Beim Ertragswertverfahren wird der Wert des Gebäudes getrennt vom Wert des Bodens ermittelt
- Der Wert der Immobilie setzt sich somit wie folgt zusammen:
$$\text{Bodenwert} + \text{Gebäudeertragswert} = \text{Ertragswert (Grundbesitzwert)}$$
- Der Bodenwert entspricht dem Wert eines unbebauten Grundstücks (Bewertung siehe oben!)
- Mindestwert bei der Bewertung ist der Bodenwert! (Das heißt es können bei defizitären Grundstücken auch negative Gebäudeertragswerte entstehen!)
- Außenanlagen sind bei der Ermittlung des Gebäudeertragswertes bereits implizit berücksichtigt!

V. Bewertung von Immobilien im Ertragswertverfahren

- Überblick Ertragswertverfahren:

<p style="text-align: center;">Bodenrichtwert x Grundstücksfläche</p>	<p style="text-align: center;">Rohertrag (Jahresmiete / übliche Miete) ./ . Bewirtschaftungskosten = Reinertrag des Grundstückes ./ . Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszins) = Gebäudereinertrag x Vervielfältiger</p>
<p style="text-align: center;">= Bodenwert</p>	<p style="text-align: center;">= Gebäudeertragswert</p>
<p style="text-align: center;">Bodenwert + Gebäudeertragswert = Ertragswert (Grundbesitzwert)</p>	

V. Bewertung von Immobilien im Ertragswertverfahren

- Rohertrag als Ausgangsgröße
 - Inhaltlich identisch mit der Jahresmiete
 - Rohertrag = Entgelt, das als vertraglich vereinbarte Miete, durch den Mieter im Besteuerungszeitpunkt umgerechnet auf zwölf Monate zu zahlen ist.
 - Bestandteile u.a. auch:
 - Mieteinnahmen für Stellplätze
 - Mieteinnahmen für Nebengebäude
 - Untermietzuschläge
 - Baukostenzuschüsse, Mietvorauszahlungen
 - Etc.
 - **Keine** Bestandteile sind:
 - Umlagen
 - Einnahmen für die Überlassung von Einrichtungsgegenständen
 - Einnahmen für Dienstleistungen (Reinigungskosten)
 - Umsatzsteuer
 - **Bei unvermieteten Gebäudeteilen ist die sog. „übliche Miete“ anzusetzen (Ermittlung aus Mietspiegel / Mietdatenbank / Mietgutachten)**

V. Bewertung von Immobilien im Ertragswertverfahren

- Ermittlung des Reinertrags
 - Reinertrag = Rohertrag abzüglich *Bewirtschaftungskosten*
 - *Bewirtschaftungskosten = Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis*
 - Ermittlung Bewirtschaftungskosten = Pauschalierte Bewirtschaftungskosten gem. § 187 Abs. 2 / Anlage 23 BewG → Ermittlung durch die Gutachterausschüsse
- Bodenwertverzinsung
 - Bodenwertverzinsung = Bodenwert x Liegenschaftszins
 - Ermittlung des Bodenwerts (siehe oben = Fläche x Bodenrichtwert)
 - Ermittlung Liegenschaftszins → Gutachterausschüsse (bei fehlenden Liegenschaftszins wird je nach Grundstücksart ein Wert zwischen 5% und 6,5% angesetzt)

V. Bewertung von Immobilien im Ertragswertverfahren

- Gebäudereinertrag
 - Gebäudereinertrag = Reinertrag des Grundstücks ./ . Bodenwertverzinsung

- Gebäudeertragswert
 - Gebäudeertragswert = Gebäudereinertrag x Vervielfältiger
 - Ermittlung des Vervielfältigers:
 - Der Gebäudereinertragswert ist mit einem Vervielfältiger zu versehen um die Nutzungsdauer des Gebäudes darzustellen
 - Dabei ist von einer Mindestrestnutzungsdauer von 30% der Gesamtnutzungsdauer auszugehen
 - Bei einem Gebäude welches rund 50 Jahre als Gesamtnutzungsdauer haben soll (bspw. Gewerbeimmobilie) ist somit stets von einer Mindestrestnutzungsdauer von 15 Jahren auszugehen.
 - Der Vervielfältiger selbst hängt von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszins ab und berechnet sich nach der Formel
 - $V = (1+i)^n - 1 / (1+i)^n \times ((1+i) - 1)$
 - i= Liegenschaftszins
 - n= Restnutzungsdauer

V. Bewertung von Immobilien im Ertragswertverfahren

- Beispiel Mietwohngrundstück:

Ein Wohnblock mit 6 Einheiten. Miete 4,5EUR /qm in den letzten 3 Jahren. Der Wohnblock ist 15 Jahre alt. Die Wohnfläche beträgt rund 600 qm. Der Bodenrichtwert für die Parzelle betrug zum 1.1.1996 100 EUR pro qm, zum 1.1.2009 beträgt der Bodenrichtwert 120 EUR pro qm. Bewirtschaftungskosten von rund 4.000 EUR pro Jahr, liegenschaftszins von 5%, Vervielfältiger (neues Recht) bei einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren = 14,09

Bewertung nach altem Recht:

Jahresmiete des Hauses:	$12 \times 4,5 \times 600 = 32.400 \text{ EUR}$
x Vervielfältiger(altes Recht!= 12,5 fache)	$32.400 \times 12,5 = 405.000 \text{ EUR}$
- Alterswertminderung (0,5%*15 jahre)	$-7,5\% = 374.625 \text{ EUR}$
(Mindestwert = Bodenwert = $600 \times 0,8 \times 100 = 48.000$)	

Grundbesitzwert abgerundet auf 1000 EUR : 374.000 EUR

V. Bewertung von Immobilien im Ertragswertverfahren

- Beispiel Mietwohngrundstück:

Ein Wohnblock mit 6 Einheiten. Miete 4,5EUR /qm in den letzten 3 Jahren. Der Wohnblock ist 15 Jahre alt. Die Wohnfläche beträgt rund 600 qm. Der Bodenrichtwert für die Parzelle betrug zum 1.1.1996 100 EUR pro qm, zum 1.1.2009 beträgt der Bodenrichtwert 120 EUR pro qm. Bewirtschaftungskosten von rund 4.000 EUR pro Jahr, liegenschaftszins von 5%, Vervielfältiger bei einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren = 14,09

Bewertung nach neuem Recht:

Bodenwert:	600qm x 120 EUR / qm =	72.000 EUR
+ Rohertrag (Jahresmiete)	4,5 x 12 x 600 =	32.400 EUR
./. Bewirtschaftungskosten	-	4.000 EUR
= Reinertrag des Grundstückes	=	28.400 EUR
./. Bodenwertverzinsung (72.000 EUR x 5%)	-	3.600 EUR
= Gebäudereinertrag	=	24.800 EUR
x Vervielfältiger (14,09)	x	14,09
= Gebäudeertragswert	=	349.432 EUR

Grundbesitzwert = Bodenwert+Gebäudeertragswert =72.000 + 349.432 EUR = 421.432 EUR

Abgerundet auf volle 1000 EUR = Grundbesitzwert = 421.000 EUR

Inhaltsübersicht

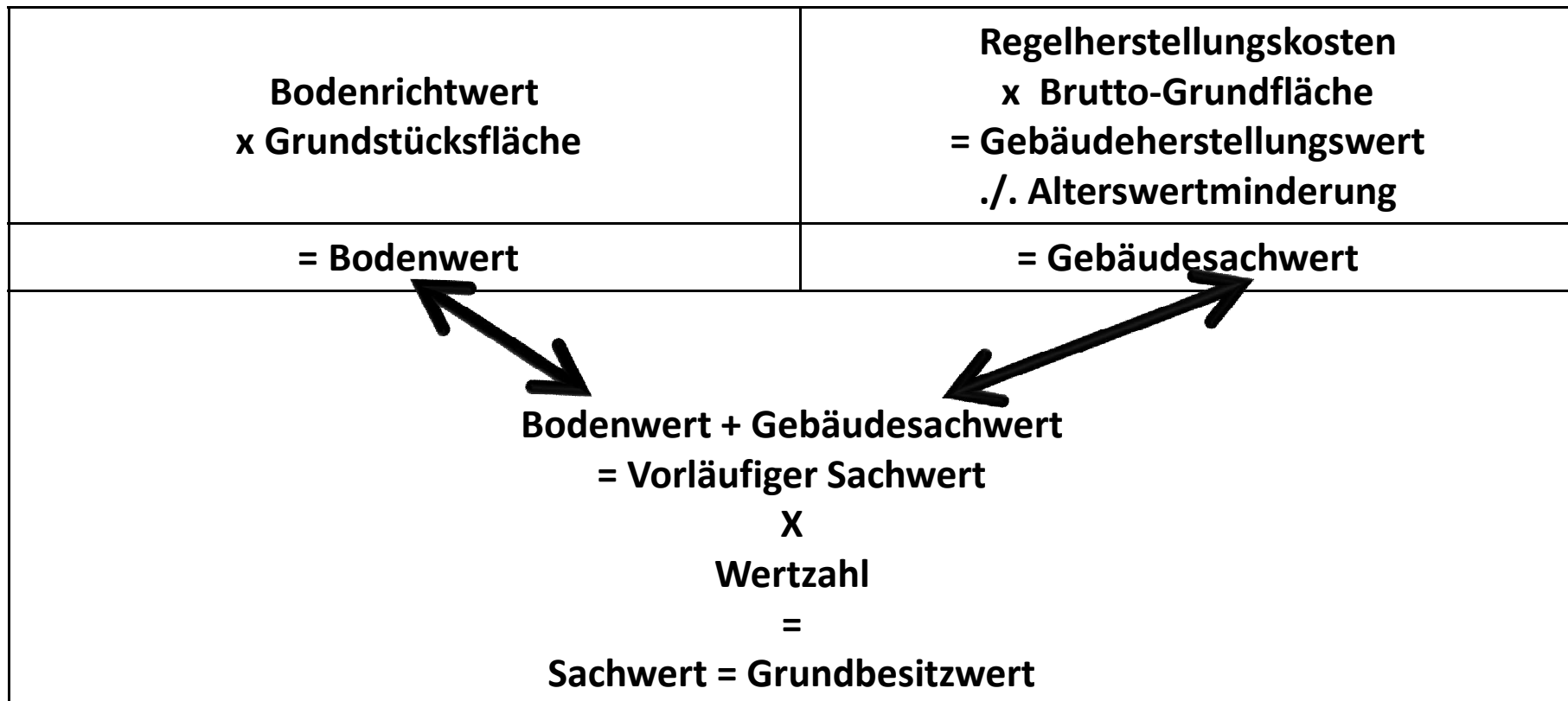
- I. Einführung
- II. Bewertung von Grundvermögen
- III. Bewertung von unbebauten Grundstücken
- IV. Bewertung von Immobilien im Vergleichswertverfahren
- V. Bewertung von Immobilien im Ertragswertverfahren
- VI. Bewertung von Immobilien im Sachwertverfahren**
- VII. Bewertung von selbstgenutzten Immobilien

VI. Bewertung von Immobilien im Sachwertverfahren

- Das Sachwertverfahren wird grundsätzlich stets dann verwendet, wenn ein entsprechender Vergleichswert oder bspw. eine ortsübliche Miete fehlt. Das heißt das Sachwertverfahren wird immer dann verwendet, wenn kein anderes Verfahren zur Wertermittlung zur Verfügung steht.
- Beim Sachwertverfahren wird der Wert des Gebäudes ebenfalls getrennt vom Wert des Bodens ermittelt
- Der Wert der Immobilie setzt sich somit wie folgt zusammen:
Bodenwert + Gebäudesachwert = Vorläufiger Sachwert x Wertzahl = Grundbesitzwert
- Der Bodenwert entspricht dem Wert eines unbebauten Grundstücks (Bewertung siehe oben!)
- Mindestwert bei der Bewertung ist der Bodenwert! (Das heißt es können bei defizitären Grundstücken auch negative Gebäudeertragswerte entstehen!)
- Außenanlagen sind bei der Ermittlung des Gebäudeertragswertes bereits implizit berücksichtigt!

VI. Bewertung von Immobilien im Sachwertverfahren

- Überblick Sachwertverfahren:



VI. Bewertung von Immobilien im Sachwertverfahren

- Ermittlung des Gebäudesachwerts:
 - Die WertV geht bei der Ermittlung des Gebäudesachwerts von sog. „Normalherstellungskosten“ aus.
 - Abhängig von Gebäudetyp (Geschäftlich / Wohnungseigentum / Mischnutzung etc), Baujahr / Nutzungsdauer, Gebäudestandard (einfach /mittel / gehoben)sind verschiedene Werte pro „Flächen- oder Raumeinheit“(qm) vorgesehen
 - **Es gelten bei der Wertermittlung nicht die tatsächlichen Herstellungskosten!**
 - Die Normalherstellungskosten sind in der Anlage 24 zum BewG für verschiedene Gebäudetypen zusammengefasst.
 - Der mit Hilfe der Regelherstellungskosten ermittelte Wert entspricht zunächst dem Wert eines neu errichteten Gebäudes
 - Soweit es sich jedoch um ein älteres Gebäude handelt muss noch eine Wertminderung aufgrund des Alters vorgenommen werden (Anlage 22 BewG)
 - Die Wertminderung ergibt sich aus der üblichen Nutzungsdauer und dem tatsächlichen Alter des Gebäudes.
 - **Zu beachten ist, daß der Mindest-Gebäudesachwert 40% der Normalherstellungskosten beträgt.**

VI. Bewertung von Immobilien im Sachwertverfahren

- Ermittlung der Brutto – Grundfläche
 - Die Brutto Grundfläche gliedert sich in „Konstruktions- Grundfläche“ und „Netto – Grundfläche“
 - Überschlägig und vereinfachend kann die Brutto-Grundfläche auch durch die Umrechnung der tatsächlichen Wohnfläche ermittelt werden
 - Beispielsweise für ein Einfamilienhaus mit Kellergeschoß, Erdgeschoß und voll ausgebauten Dachgeschoss entspricht 1m² Wohnfläche einer Brutto Grundfläche vom 1,5m²
- Ermittlung der Wertzahlen:
 - Da die Normalherstellungskosten nicht den tatsächlichen Verhältnissen am jeweiligen Gebäudestandort entsprechen können, wird der *vorläufige Sachwert (Bodenwert + Gebäudesachwert)* durch eine *Wertzahl* an die tatsächliche Lage des jeweiligen Grundstücksmarktes angepasst.
 - Diese Wertzahlen werden entweder durch den Gutachterausschuss ermittelt oder sind der Anlage 25 zum BewG zu entnehmen.
 - Die Wertzahlen sind dabei abhängig vom vorläufigen Sachwert und den jeweiligen, vom Gutachterausschuss festgelegten Bodenrichtwerten einer **Gemarkung**.

Inhaltsübersicht

- I. Einführung
- II. Bewertung von Grundvermögen
- III. Bewertung von unbebauten Grundstücken
- IV. Bewertung von Immobilien im Vergleichswertverfahren
- V. Bewertung von Immobilien im Ertragswertverfahren
- VI. Bewertung von Immobilien im Sachwertverfahren
- VII. Bewertung von selbstgenutzten Immobilien**

VII. Bewertung von selbstgenutzten Immobilien

- Grundsätzlich ist das „Familienheim“ von der Erbschaftsteuer befreit
- Zur Steuerbefreiung gehört auch, daß das „Familienheim“ nicht auf die persönlichen Freibeträge angerechnet wird.
- Die **Schenkung** unter Ehegatten ist stets steuerfrei, wenn:
 - Der Beschenkte Eigentum an dem Familienheim verschafft wird, die Einräumung eines Wohnrechtes reicht bspw. nicht aus. Die Einräumung von Teileigentum ist ebenfalls steuerfrei möglich.
 - Das Grundstück / Gebäude muss in Deutschland oder innerhalb der EU/EWR liegen.
 - Die Steuerbefreiung ist unabhängig von der Größe des Grundstücks/Gebäudes und auch unabhängig von Haltefristen.
 - Die Immobilie muss zu einer bestimmten Grundstücksart gehören, d.h. Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungs- und Teileigentum sowie Geschäftsgrundstücke sowie gemischt genutzte Grundstücke
 - Begünstigt ist jedoch nur die in der Immobilie enthaltene Wohnung, die dem anderen Ehegatten übertragen wird.
 - Weiterhin muss die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden.

VII. Bewertung von selbstgenutzten Immobilien

- Die **Erbschaft** unter Ehegatten ist steuerfrei, wenn:
 - Grundsätzlich gleiche Voraussetzungen wie bei der Schenkung
 - Das Familienheim muss zur Selbstnutzung durch den überlebenden Ehegatten bestimmt sein.
 - Im Gegensatz zur Schenkung unterliegt das Familienheim beim Erbenden Ehegatten einer Haltefrist /Selbstnutzungsfrist von 10 Jahren, in der das Familienheim nicht veräußert werden darf. (Umkehrschluss – bei der Schenkung kann das Familienheim auch direkt veräußert werden, ohne daß Erbschaftsteuer anfällt)
 - Die Nutzungsfrist ist auch gehalten, wenn der überlebende Ehegatte die Wohnung aus zwingenden Gründen nicht selbst nutzen kann.(bspw. Unterbringung im Pflegeheim)

VII. Bewertung von selbstgenutzten Immobilien

- Die **Erbschaft** von Kindern ist steuerfrei, wenn:
 - Grundsätzlich gleiche Voraussetzungen an das Familienheim, wie bei der Schenkung unter Ehegatten.
 - Das Familienheim muss zur Selbstnutzung durch die Kinder bestimmt sein.
 - Das Familienheim unterliegt bei den erbenden Kindern ebenfalls einer Haltefrist Selbstnutzungsfrist von 10 Jahren, in der das Familienheim nicht veräußert werden darf. (Umkehrschluss – bei der Schenkung kann das Familienheim auch direkt veräußert werden, ohne daß Erbschaftsteuer anfällt)
 - Die „steuerbefreite“ Größe der Wohnung darf 200 qm nicht überschreiten.
 - Übersteigt die Wohnungsgröße 200 qm, so ist nur der 200 qm übersteigende Teil der Wohnung der Erbschaftsteuer zu unterwerfen. (Natürlich nur, wenn die persönlichen Freibeträge des / der Kindes/er aufgezehrt sind)

VII. Bewertung von selbstgenutzten Immobilien

- Weitere erbschaftsteuerliche Hinweise:
 - Bei zu Wohnzwecken vermieteten Grundstücken sind im Rahmen der Erbschaftsteuer nur 90% des ermittelten Wertes anzusetzen (vgl § 13 c; § 13c Abs. III ErbStG)
 - Bei Vermögen, daß unter § 13 c III ErbStG fällt kann darüber hinaus noch nach §28 Abs. III Satz 2 ErbStG eine Stundung beantragt werden.
 - Die Stundung nach § 28 ErbStG führt dazu, daß etwaig anfallende Erbschaftsteuer bis zu 10 Jahre gestundet wird.
 - Die Stundungsregelung gilt sowohl für zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke, als auch für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Ein- / Zweifamilienhäuser.
 - Die Stundung entfällt bei Selbstnutzung entfällt grundsätzlich nach 10 Jahren, falls die Selbstnutzung jedoch vor Ablauf der 10 Jahre entfällt, endet die Stundung ebenfalls.

Anhang – Freibeträge § 16 ErbStG

Begünstigter	Höhe Freibetrag
Ehegatten / Lebenspartner	500.000 EUR
Kinder (egal ob ehelich, unehelich oder adoptiert), Kinder verstorbener Kinder	400.000 EUR
Enkel	200.000 EUR
Übrige Personen Steuerklasse I (Eltern, Großeltern) bei Erbanfall	100.000 EUR
Personen der Steuerklasse II (Eltern / Großeltern bei Schenkungen); Geschwister, Neffen / Nichten, Schwiegerkinder, Stiefeltern, Schwiegereltern, geschiedene Ehegatten)	20.000 EUR
Steuerklasse III – alle anderen	20.000 EUR

Anhang – Steuerklassen § 15 ErbStG

Steuerklassen:

Steuerklasse I:

Ehegatten, Kinder (auch adoptierte), Stiefkinder, Enkel, Eltern (bei Erbanfall), Großeltern (bei Erbanfall), Lebenspartner

Steuerklasse II:

Eltern (bei Schenkung); Großeltern (bei Schenkung), Geschwister, Nichten (1. Grad), Neffen (1. Grad), Stiefeltern, Schwiegerkinder, Schwiegereltern, geschiedene Ehegatten

Steuerklasse III:

Alle anderen

Anhang – Steuersätze § 19 ErbStG

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs bis einschließlich:	Steuerklasse I	Steuerklasse II	Steuerklasse III
75.000 EUR	7%	15%	30%
300.000 EUR	11%	20%	30%
600.000 EUR	15 %	25%	30%
6.000.000 EUR	19%	30%	30%
13.000.000 EUR	23%	35%	50%
26.000.000 EUR	27%	40%	50%
Über 26.000.000 EUR	30 %	43%	50%

Die vorstehenden Steuersätze gelten ab dem 01. Januar 2010!

Anhang – „Escape“ Klausel (§ 198 BewG)

- Das Finanzamt ermittelt nach der jeweils vorgelegten Erbschaftsteuererklärung zunächst einen „Marktwert“ für die zu bewertende Immobilie.
- Durch die gesetzlich vorgesehenen, teils pauschalierenden Bewertungsverfahren kann es dazu kommen, daß vermeintliche stille Reserven offengelegt werden
- Für die Bewertung von Grundvermögen ist es daher gem. § 198 BewG stets möglich den (niedrigeren) Marktwert einer Immobilie durch ein Wertgutachten zu belegen.
- Wird der niedrigere Marktwert durch ein Gutachten eines vereidigten Sachverständigen nachgewiesen, so ist das Finanzamt an diese Wertermittlung gebunden.

Anhang – Grundstücksarten

Grundstücksart	Kriterien
1. Ein- und Zweifamilienhäuser	<ul style="list-style-type: none"> •Wohngrundstücke mit bis zu 2 Wohnungen •Mitbenutzung für betriebliche oder öffentliche Zwecke zu weniger als 50 % (berechnet nach der Wohn – oder Nutzfläche) ist unschädlich, soweit dadurch nicht die Eigenart als Ein- oder Zweifamilienhaus wesentlich beeinträchtigt ist •Keine Wohnungseigentum gem. Nr. 3
2. Mietwohngrundstücke	<ul style="list-style-type: none"> •Grundstücke, die zu mehr als 80 % Wohnzwecken dienen und nicht Ein – oder Zweifamilienhäuser im Sinne der Nr. 1 oder Nr.3 sind (Berechnungsmaßstab ist die Wohn – oder Nutzfläche)
3. Wohnungs- und Teileigentum	<ul style="list-style-type: none"> •Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung i.V. m. dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört •Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes i.V.m dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.
4. Geschäftsgrundstücke	<p>Grundstücke, die zu mehr als 80% eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und kein Teileigentum nach Nr. 3 sind (Berechnungsmaßstab ist die Wohn – oder Nutzfläche)</p>
5. Gemischt genutzte Grundstücke	<p>Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und keine Grundstücke i.S. der Nr. 1- 4 sind.</p>
6. Sonstige bebaute Grundstücke	<p>Grundstücke, die nicht unter Nr 1- 5 fallen.</p>

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!