

# Regelungen zum Erbrecht: Gefahr für Hauserben!

**Finanzamt entscheidet, wenn der Wert einer Immobilie unklar ist. Zum 1. Januar 2009 sind die neuen Regeln zum Erbrecht in Kraft getreten. Damit werden Immobilien in Zukunft höher bewertet.**

Das bisherige Erbrecht sah eine Privilegierung von Immobilien gegenüber Bargeld vor. Vor diesem Hintergrund wurden in der Vergangenheit Immobilien nur mit etwa 50 bis 80 Prozent des Verkehrswertes bewertet. Gemäß einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes ist der Gesetzgeber nun aber gehalten, alle Erbsachen gleich zu behandeln.

Beträgt der Verkehrswert eines Hauses z. B. 500.000 Euro, wird in dem Bescheid zur Besteuerung des Erbes ab sofort dieser Betrag zugrunde gelegt. Erben können den Wert des

Hauses natürlich allein ermitteln.

Oder sie fragen beim Gutachterausschuss in ihrem Wohnort nach. Dort gibt es Listen, die die Regionen und Straßen der jeweiligen Gemeinde mit den entsprechenden Werten enthalten.

Damit sind allerdings viele wichtige Faktoren noch nicht berücksichtigt, die den Wert einer Immobilie deutlich beeinflussen und verändern können, wie etwa ihr Baujahr, ihre Qualität oder ihr Zustand.

Um den genauen Wert einer Immobilie zu ermitteln, ziehen Erben daher am besten einen Sachverständigen zurate.

Denn Experten zufolge sollten Erben damit rechnen, dass die vorgelegten Zahlen – ohne ein entsprechendes Sachverständigen-Gutachten – vom Finanzamt nicht anerkannt werden

und ein Bescheid auf der Basis eines höheren Verkehrswertes ergeht.

Um solchen Ärger zu vermeiden und auf der sicheren Seite zu sein, empfiehlt es sich, die Bewertung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten oder qualifizierten Sachverständigen vornehmen zu lassen.

Er nutzt örtliche Mietspiegel und Marktdaten, besichtigt die Immobilie und führt eine Sachaufnahme durch. Er vergleicht das Objekt mit ähnlichen, bereits verkauften Gebäuden und schaut sich den Zustand, die Lage und die Bausubstanz genau an. Im Gegensatz dazu trifft das Finanzamt seine Entscheidung auf dem Papier – wahrscheinlich zu Ungunsten des Betroffenen.

Die Gutachter-Kosten trägt derjenige, der den Gutachter bestellt: die Erben. Diese

Kosten richten sich nach dem Wert der Immobilie. Wird die sogenannte Normalstufe angewandt, würden für ein Haus im Wert von 500.000 Euro Kosten in Höhe von ca. 1.300 bis 1.600 Euro anfallen. Die Normalstufe gilt z. B. dann, wenn alle Unterlagen vorliegen und kein Erbbaurecht, andere Rechte oder sonstige Probleme zu berücksichtigen sind.

Nach Expertenmeinung lohnen sich die Kosten für ein Gutachten – gerade bei sehr großen und teuren Immobilien – in jedem Fall.



Benötigen Sie weitere Informationen? Rufen Sie uns unter 0 21 74/7 47 59-0 an oder senden Sie uns eine E-Mail mit Ihrer Anfrage an: [info@bausachverstaendige.eu](mailto:info@bausachverstaendige.eu)

Der Verfasser des Textes ist öbuv Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Schäden an und Bewertung von Innenräumen im Sachverständigen-Unternehmen Knäuper Bausachverständige, Bergstraße 219, 51519 Odenthal, T 0 21 74 - 7 47 59-0, F 0 21 74 - 4 16 89

Stand: Januar 2010