

Präsentation

Immobilienbewertung

24.05.2019

Caritas Köln Erbrechtstag

Klaus H. Kalenberg

Rechtsanwalt

Steuerberater



I Einführung

II Bewertung von Grundvermögen

III Bewertung von selbstgenutzten Grundstücken



I Einführung

- Vergleichswertverfahren § 182 Abs. 2 BewG
- Ertragswertverfahren § 182 Abs. 3 BewG
- Sachwertverfahren § 182 Abs. 3 BewG



II. Bewertung von Grundvermögen

1. Unbebaute Grundstücke

- Fläche in qm x Bodenrichtwert
- BORIS
- Gegenargument: Sachverständigengutachten



2. Bebaute Grundstücke

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mietwohngrundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum
- Geschäftsgrundstücke
- Gemischt genutzte Grundstücke
- Sonstige bebaute Grundstücke



Bewertung von Grundvermögen gem. § 182 BewG

Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Ein-/Zweifamilienhäuser	Mietwohngrundstück	Wohnung-/Teileigentum ohne Vergleichswert
Wohnungs-/Teileigentum	Geschäftsgrundstück	Ein-/Zweifamilienhaus ohne Vergleichswert
	Gemischt genutzte Grundstücke	Geschäfts/Gemischt genutzte Grundstücke ohne übliche Miete
		sonstige



Ertragswertverfahren

$\text{Bodenrichtwert} \times \text{Grundstücksfläche}$	$\begin{aligned} &\text{Rohertrag (Jahresmiete / übliche Miete)} \\ &./.\ \text{Bewirtschaftungskosten} \\ &= \text{Reinertrag des Grundstückes} \\ &./.\ \text{Bodenwertverzinsung} \\ &\text{(Bodenwert} \times \text{Liegenschaftszins)} \\ &= \text{Gebäudereinertrag} \\ &\times \text{Vervielfältiger} \end{aligned}$
= Bodenwert	= Gebäudeertragswert
$\text{Bodenwert} + \text{Gebäudeertragswert} = \text{Ertragswert (Grundbesitzwert)}$	



Beispiel:

- Mietwohngrundstück mit 6 Wohneinheiten
- Wohnfläche 600 qm
- Bodenrichtwert zum Übertragungstichtag 120 € / qm
- Nettomiete 4,50 € / qm
- Betriebskosten & Instandhaltungskosten (sog. Bewirtschaftungskosten) 4000 €
- Liegenschaftszins 5%
- Restnutzungsdauer 25 Jahre



Bodenwert **600 qm x 120 €** **72.000,00 €**

Gebäudewert

Nettojahresmiete 4,50€ x 12 x 600 qm 32.400,00 €

- Bewirtschaftskosten - 4.000,00 €

= Reinertrag des Grundstücks 28.400,00 €

- Liegenschaftszins bei Mietwohngrundstücken (72.000 x 5%) - 3.600,00 €

= Gebäudereinertrag 24.800,00 €

x Vervielfältiger 14,09 da Restnutzd. 25 Jahre (Anlage 21 BewG) x 14,09

= Gebäudewert **349.432,00 €**

Grundbesitzwert = Bodenwert + Gebäudewert **421.432,00 €**



Sachwertverfahren

$\text{Bodenrichtwert} \times \text{Grundstücksfläche}$	$\begin{aligned} &\text{Regelherstellungskosten} \\ &\times \text{Brutto-Grundfläche} \\ &= \text{Gebäudeherstellungswert} \\ &./ \text{ Alterswertminderung} \end{aligned}$
$= \text{Bodenwert}$	$= \text{Gebäudesachwert}$
$\begin{aligned} &\text{Bodenwert} + \text{Gebäudesachwert} \\ &= \text{Vorläufiger Sachwert} \\ &\quad \times \\ &\quad \text{Wertzahl} \\ &= \\ &\text{Sachwert} = \text{Grundbesitzwert} \end{aligned}$	



Beispiel:

- Einfamilienhaus mit Brutto-Grundfläche 25 qm (30 Jahre alt)
- Restnutzungsdauer 50 Jahre (lt. Anlage 22 haben Einfamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren)
- Grundstücksfläche 300 qm
- Bodenrichtwert 200 € / qm
- Gehobene Ausstattung mit ausgebautem Dachgeschoss / ohne Keller



Bodenwert **300 qm x 200 €** **60.000,00 €**

Gebäudewert

Bruttogrundfläche x Regelherstellungskosten
250 qm x 1050 € / qm (lt. Anlage 24 BewG) 262.500,00 €

- Abschreibung für Abnutzung (30 Jahre / 80 Jahre) 37,5% - 98.437,50 €

= Gebäudewert 164.062,50 €

+ Bodenwert 60.000,00 €

= Sachwert des Grundstücks **224.062,50 €**



III. Bewertung von selbstgenutzten Grundstücken



1. Schenkung

Die Schenkung von „Familienheim“ unter Ehegatten ist steuerfrei, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- das Grundstück muss in Deutschland oder der EU/EWR liegen
- Nur Grundstücksarten wie Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum sowie Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke steuerbefreit
- Die Wohnung muss weiterhin zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden
- Die Steuerbefreiung ist unabhängig von der Größe der Wohnfläche
- Die Steuerbefreiung ist unabhängig von Haltefristen



2. Erbschaft

Die Erbschaft von „Familienheim“ unter Ehegatten ist steuerbefreit, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Grundsätzlich gleiche Voraussetzungen wie bei der Schenkung
- Das Familienheim muss zu Selbstnutzung des überlebenden Ehegatten bestimmt sein
- Der Überlebende Ehegatte muss das Familienheim 10 Jahre selbst nutzen (Behaltefrist), es sei denn er ist aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert



3. Die Erbschaft von „Familienheim“ an Kindern ist steuerfrei, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Gleiche Voraussetzungen wie bei der Schenkung von Familienheim unter Ehegatten
- Familienheim muss zur Selbstnutzung durch Kinder bestimmt sein
- Haltefrist von 10 Jahren
- Wohnfläche darf 200 qm nicht übersteigen. Bei Wohnungsgrößen über 200 qm ist nur der übersteigende Teil der Wohnung der Erbschaftsteuer zu unterwerfen.



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!!!

Noch Fragen???



Referent

Rechtsanwalt / Steuerberater

Klaus H. Kalenberg

Wilhelmshofallee 79 - 81

47800 Krefeld

Tel. 02151 / 507 221

Email Klaus.H.Kalenberg@goebels-anwaelte.de