

Kostenlose Beratung:
06227 - 698 97 72

CASE STUDY:

Bewertung für das Finanzamt (Erbengemeinschaft & Firma)

ZWECK DER BEWERTUNG

Das Grundstück gehört zum Teil einer Firma (4 Flurstücke), zum Teil einer Erbengemeinschaft (12 Flurstücke). Zur Vorlage beim Finanzamt werden ermittelt: Boden- und Ertragswert für das Unternehmen, Boden- und Ertragswert für die Erbengemeinschaft.

OBJEKT

- Ein Schloss, das als Internat betrieben wird. Dazu ein Einfamilienhaus sowie 20 Stellplätze.
- Vermietet. Zustand: gepflegt; permanent und stückweise saniert.
- Grundstücksgröße: 50.000 m², davon 10.000 m² für die Firma und 40.000 m² für die Erbengemeinschaft.
- Grunddienstbarkeiten: Geh- und Fahrtrechte sowie Leitungsrechte zur Ver- und Entsorgung für die Eigentümer der benachbarten Grundstücke. Leitungs- und Wegerechte für die Kommune.
- Standort: ländliches Bayern



Symbolbild: Es handelt sich hier um ein dänisches Kloster und nicht um das bayerische Schlossinternat.

AUSGANGSWERT

Die Berechnung des Finanzamtes hätte vermutlich einen insgesamt höheren Wert zur Festlegung der Erbschaftssteuer ergeben und zudem eine unvorteilhafte Verteilung zwischen Firma und Erbengemeinschaft. Wir gehen von rund 9 Millionen Euro Gesamtwert aus, von denen rund 5 Mio. Euro der Firma zugerechnet und steuerlich 4 Millionen Euro auf die Erbengemeinschaft gefallen wären.

INVESTITION

Das Verkehrswertgutachten kostete 6.200 Euro.

ERMITTELTER WERT

Gemäß Ertragswertverfahren:

6 Millionen Euro für die Firma.

2,5 Millionen Euro für die Erbengemeinschaft.

WAS DAZU GEFÜHRT HAT

- Mehrere Banken sind mit einer Grundschuld auf den Flurstücken der Firma im Grundbuch eingetragen.
- Nutzung als Schule mit Beherbergungsstätte ausgelegt, daher keinen Wertabzug für unterdurchschnittlichen Schlossgarten.
- Bodenwert I: Angepasster Bodenrichtwert des nächsten Gewerbegebiets für die Gemeinbedarfsfläche des Grundstücks. Davon entfallen 33 Prozent auf die Erbengemeinschaft.
- Bodenwert II: Grünland für Sportflächen und Freibad. Davon entfallen zirka 98 Prozent auf die Erbengemeinschaft.
- Bodenwert III: Wald. Davon gehören der Erbengemeinschaft zirka 95 Prozent.
- Bodenwert IV: Straßenverkehrsflächen. Davon hat die Erbengemeinschaft doppelt so viel wie die Firma.
- Bodenwert V: Wohnbaufläche. Die Hälfte wird der Erbengemeinschaft zugeschrieben, die andere Hälfte der Firma.
- Bodenwert VI: Die Erbengemeinschaft verfügt zudem über rund 100.000 Euro Industrie- und Gewerbefläche.
- Der Bodenwert für die Firma ist leicht höher als für die Erbengemeinschaft, da die Firma zwei Drittel vom wertvollsten Stück des Kuchens ihr Eigen nennt.
- Bewirtschaftungskosten machen mit rund 100.000 Euro ein Viertel der Jahresnettomiete aus.
- Hohe Restnutzungsdauer des Wohngebäudes, da Sanierung nach Brand.

QUINTESSENZ

Ein möglichst hoher Wert für das geerbte Firmeneigentum ist bei einer Fortführung des Betriebs von Vorteil, da nur ein geringer Prozentsatz davon besteuert wird.

Die Grundstücksbewertung durch unsere Sachverständigen hat 1 Millionen Euro mehr Wert für die steuerlich begünstigte Firma ergeben und 1,5 Millionen Euro weniger für die Erbengemeinschaft. Für die Erbengemeinschaft fallen somit nach Abzug der Freibeträge (Erbschaftssteuerklasse I) „nur“ rund 361.000 Euro Erbschaftssteuer an, anstatt ca. 646.000 Euro. Das entspricht einer Steuerersparnis von 56 Prozent für die Erben.

Hinweise:

Mit einem Wertgutachten von kompetenten, zertifizierten, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen der Heid Immobilienbewertung können Sie überall in Deutschland bares Geld sparen. Unsere Gutachter weisen gegenüber dem Finanzamt im Schnitt einen um 30 Prozent niedrigeren Steuerwert für Ihre Immobilie nach. Unsere Gutachten sind preiswert, aber nicht günstig – denn Qualität kostet.

Das Finanzamt korrigiert ungern Bescheide. Kommen Sie einer unvorteilhaften steuerlichen Bewertung zuvor und reichen Sie proaktiv ein Verkehrswertgutachten ein.

Diese Case Study basiert auf einem realen Gutachten, wurde aber in vielerlei Hinsicht angepasst, um die Anonymität unserer Kunden zu wahren.

Heid Immobilienbewertung GmbH

Ziegelstr. 25, 69190 Walldorf
Tel.: 06227 6989772

E-mail: kontakt@heid-immobilienbewertung.de
www.heid-immobilienbewertung.de

DEKRA Standard
Sachverständiger Bau-
schadenbewertung
Gewerkspezifisch /
Spezialisierung
www.dekra-segel.de

