

Kostenlose Beratung:
06227 - 698 97 72

CASE STUDY: SCHENKUNG

Wertfeststellung für Schenkung

ZWECK DER BEWERTUNG

Zweck des Gutachtens ist die Wertfeststellung für eine Schenkung im Hinblick auf Steuer und Pflichtteilergänzungsanspruch.

OBJEKT

- Bauernhaus mit Stallung, Garage und Nebengebäude.
- Hinzu kommen Grünflächen (Garten) sowie erschließungsbeitragsfreies Bauland.
- Grundstücksgröße: 4.000 m²; Wohnfläche: 300 m²
- Standort: Münchner Speckgürtel



Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Stalls ist abgelaufen.

AUSGANGSWERT

Der Schenkende (= Auftraggeber) geht von einem Grundstückswert von rund 2 Millionen Euro aus. Der Beschenkte geht von kostspieligen Modernisierungsmaßnahmen und einem Marktwert von 1,5 Millionen Euro aus. Die beiden nicht begünstigten Geschwister des Beschenkten schätzen den Wert des Geschenks auf 2,5 Millionen Euro. Die Berechnung des Finanzamts würde den Wert der Schenkung auf 2,7 Millionen Euro beziffern.

INVESTITION

Die Kosten für das Verkehrswertgutachten belaufen sich auf 3.700 Euro.

ERMITTELTER WERT

Gemäß Sachwertverfahren samt berücksichtiger Alterswertminderung: 2 Millionen Euro.

Das Ertragswertverfahren (1,8 Millionen Euro) unterstützt mit einer vertretbaren Abweichung von 10 Prozent den ermittelten Sachwert.

WAS DAZU GEFÜHRT HAT

- Bauschäden (Feuchtemessung bestätigt undichte Leitung) führen zu einer Wertminderung von 4.000 Euro.
- Die Nutzungsdauer des Stalls ist bereits abgelaufen.
- Das Wohngebäude hat dank einer Kernsanierung eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren, muss aber teilweise modernisiert werden.
- Ein Teil des Grundstücks wird für privates Wohnen genutzt, der größere Teil ist als Mischnutzung zu klassifizieren und weist somit einen erheblich niedrigeren Bodenwert pro m² auf.
- Hohe Instandhaltungskosten (12 E/m²).
- Niedriger Liegenschaftszins (1,5 Prozent).



Kernsaniertes Schlafzimmer im Bauernhaus.

QUINTESSENZ

Familie und Finanzamt haben einen gültigen Wertnachweis über das geschenkte Grundstück in der Hand und können darauf basierend klar die Schenkungssteuer und den Pflichtteilergänzungsanspruch berechnen, anstatt sich über weit auseinanderliegende Wertvorstellungen zu streiten. Der steuerlich anzusetzende Wert liegt um 700.000 Euro (ca. 26 %) unterhalb des Einheitswertes des Finanzamts.

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.

Ein zusätzlicher Vorteil, wenn mehrere Parteien involviert sind: Die Expertise des Sachverständigen sorgt innerhalb der Familie (Erbschaft, Scheidung, Schenkung) für eine unabhängige Perspektive, der Sachverständige übernimmt gleichzeitig die Rolle des Wertermittlers und des Mediators.

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

