



**HEID**  
Immobilienbewertung

Kostenlose Beratung:  
06227 - 698 97 72

CASE STUDY:

## Vermögensregelung

### ZWECK DER BEWERTUNG

Das Gutachten dient der Vermögensregelung mit Betriebsvermögen.

### OBJEKT

- Verwaltungsgebäude aus den 1990er-Jahren.
- Nebengebäude: Lager mit Kommissionierung
- Grundstücksgröße: 15.000 m<sup>2</sup>
- Gesamte Nutzfläche: 5.000 m<sup>2</sup>  
Standort: Großraum Köln

### AUSGANGSWERT

Das Finanzamt hätte mit seiner Berechnungsweise knapp 4 Millionen Euro als steuerliche Wertgrundlage angesetzt.



Symbolbild: Verwaltungsgebäude mit Lager

## INVESTITION

Das Verkehrswertgutachten kostete die Firma 5.000 Euro.

## ERMITTELT WERT

Gemäß Ertragswertverfahren:  
1,2 Millionen Euro Bodenwert  
3,2 Millionen Euro Verkehrswert

## WAS DAZU GEFÜHRT HAT

- Sicherheitsrelevante Ausstattung höherwertiger als bei vergleichbaren Bauten – Wertsteigerung um 100.000 Euro.
- Wertminderung durch Baumängel und Schäden: 500.000 Euro

In Summe verringern die objektspezifischen Grundstücksmerkmale den Ertragswert um 400.000 Euro.

## QUINTESSENZ

Durch die korrekte Anwendung des Ertragswertverfahrens und der Berücksichtigung realistischer Wertminderungen durch Schäden und Mängel, liegt der ermittelte und vom Finanzamt anerkannte Wert zirka 800.000 Euro unterhalb dessen, was der Fiskus mit seinem Einheitswertverfahren errechnet hätte. Das entspricht im Hinblick auf die Vermögensregelung einer steuerlichen Erleichterung von 20 Prozent.

## 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](mailto:kontakt@heid-immobilienbewertung.de)  
[www.heid-immobilienbewertung.de](http://www.heid-immobilienbewertung.de)

