



Walther Steuerberatung GmbH  
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Kfm. Thomas Walther  
Steuerberater  
Geschäftsführer

Myriam Kurth  
Steuerberaterin  
Geschäftsführerin

## **Was kommt steuerlich auf Sie zu, wenn Sie eine Immobilie erben oder geschenkt bekommen?**

Sehr geehrte Mandantin,  
sehr geehrter Mandant,

nach aktuellen Studien haben 10 % aller Erwachsenen im Jahr 2020 geerbt oder größere Schenkungen erhalten. Oftmals wird dabei auch Immobilienbesitz übertragen. Sowohl bei einer Erbschaft als auch bei einer Schenkung sind die Regelungen der Erbschaft- und Schenkungsteuer zu beachten. Für die Ermittlung des entsprechenden steuerlichen Werts einer Immobilie gibt es besondere Bewertungsverfahren (Vergleichs-, Ertragswert- und Sachwertverfahren), die je nach Art der Immobilie zur Anwendung kommen. All diese Verfahren sollen sich zumindest grob am realen Wert der Immobilie orientieren. Da dies nicht immer möglich ist, kann der sog. Verkehrswert auch durch ein Gutachten nachgewiesen und für die Besteuerung zugrunde gelegt werden.

Allerdings muss nicht jeder Immobilienerwerb durch Erbschaft oder Schenkung auch tatsächlich Steuern auslösen: Bei einem sog. Familienheim, das vom Erben weitergenutzt wird, ist bis zu einer bestimmten Größe der Immobilie eine Steuerbefreiung möglich. Außerdem greifen, je nach Verwandtschaftsgrad zum Erblasser oder Schenker, unterschiedlich hohe persönliche Freibeträge.

Übrigens sind jede Schenkung und jede Erbschaft gegenüber dem Finanzamt anzuzeigen.

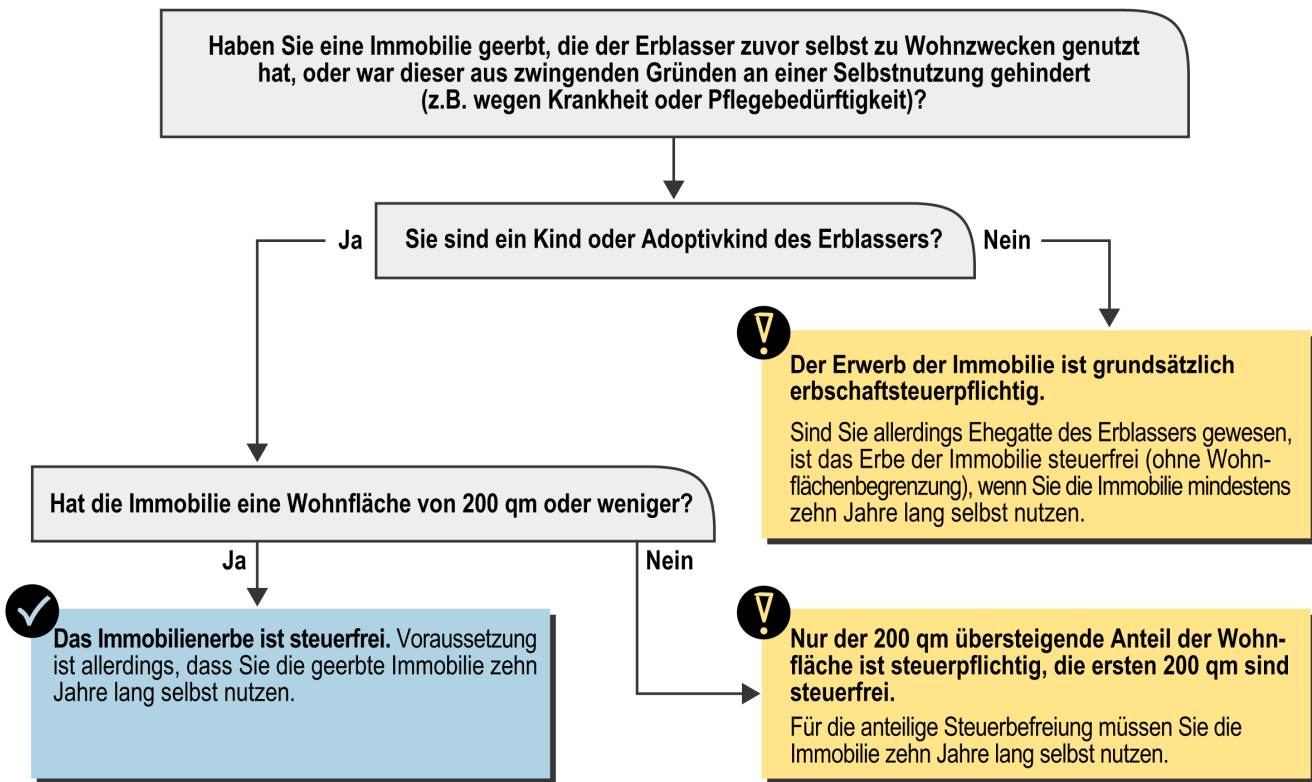


In der **Infografik auf der nächsten Seite** erhalten Sie einen Überblick zu den Steuerbefreiungen und den verschiedenen Bewertungsverfahren bei einer Erbschaft oder Schenkung von Immobilien. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

# Was kommt steuerlich auf Sie zu, wenn Sie eine Immobilie erben oder geschenkt bekommen?

Minimieren Sie Ihre Steuerlast durch die Ausschöpfung der Freibeträge und eine optimierte Wertermittlung!



## Arten der Immobilienbewertung bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer

### Vergleichswertverfahren

Der Wert wird ermittelt, indem zum Vergleich der tatsächlich realisierte Kaufpreis vergleichbarer Objekte ermittelt wird. Das Verfahren findet Anwendung bei Eigentumswohnungen, Teileigentum sowie Familienhäusern. Voraussetzung ist, dass entsprechend valide Vergleichswerte vorliegen.

### Ertragswertverfahren

Mit diesem Verfahren werden Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke bewertet. Der Ertragswert beinhaltet den Bodenwert, errechnet aus dem Bodenrichtwert, und die zu erwartenden Mieterträge des Grundbesitzes.

### Sachwertverfahren

Dieses Verfahren kommt insbesondere dann zur Anwendung, wenn das Vergleichswertverfahren und das Ertragswertverfahren nicht greifen. Es wird ein Bodenwert bestimmt und der Gebäudesachwert orientiert sich an rechnerischen sog. Sachwertfaktoren.

### Alternative: Sachverständigengutachten

Die oben genannten Bewertungsverfahren können zu überhöhten Bewertungen führen. Hier gibt es die Möglichkeit, durch ein Sachverständigengutachten einen niedrigeren gemeinen Wert nachzuweisen.



### Gut zu wissen: Persönliche Freibeträge

- Es sind Freibeträge von bis zu 500.000 € möglich, die bei Schenkungen alle zehn Jahre genutzt werden können.
- Vgl. auch die Infografik „Wie können Sie Ihre Angehörigen beschenken und dabei Steuern sparen?“.



Jede Schenkung oder Erbschaft muss innerhalb von drei Monaten dem Finanzamt angezeigt werden.

Es erfolgt dann ggf. eine Aufforderung zur Abgabe einer Erbschaft- und Schenkungsteuererklärung.

### Bei weiter gehenden Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Bei weiteren Fragen zur Erbschaft oder Schenkung von Immobilien beraten wir Sie gern in einem persönlichen Gespräch.