

Fragen über Fragen ...

- Welchen Wert hat die Immobilie?
- Wie können die Interessen des Schenkenden und der Beschenkten unter einen Hut gebracht werden?
- Mit welchen steuerlichen Konsequenzen muss gerechnet werden?



- Was regelt ein Wohnrecht und was ist ein Nießbrauch? Und was ist besser für mich oder uns?

WERTREAL
Manuela Erles
CIS HypZert (F)

Büro Neckargemünd:

Bahnhofstraße 13

69151 Neckargemünd

Telefon: +49 6223 / 8660160

Büro Bensheim:

Karl-Marx-Straße 12

64625 Bensheim

Telefon: +49 6251 / 9369339

info@wertreal.de

www.wertreal.de

IMMOBILIENGUTACHTERIN
 REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)



Sie haben ein Haus geerbt oder möchten eines verschenken?

Zahlen Sie hierbei nicht mehr Steuern als notwendig und nutzen Sie steuerliche Freibeträge geschickt aus.





Sie möchten eine Immobilie verschenken?

Wenn Sie im Rahmen der vorsorglichen Nachlassregelung eine Immobilie übergeben wollen, sollten Sie an steuerliche Freibeträge und steuerliche Konsequenzen der Schenkung denken.

Um das zu erhalten, was Sie geschaffen haben, ist es wichtig, im Vorfeld den Immobilienwert zu kennen und eventuell Optimierungen bei der Schenkung vorzunehmen.

Hierbei hilft Ihnen ein durch uns erstelltes qualifiziertes Markt-/Verkehrswertgutachten, welches den verstärkten Anforderungen der Finanzbehörden standhält.

Wir selbst übernehmen keine rechtlichen oder steuerberatenden Tätigkeiten, arbeiten aber selbstverständlich gerne mit Ihrem Steuerberater eng zusammen.

Sie haben eine Immobilie geerbt?

Innerhalb der Erbengemeinschaft gibt es Streit über die Verteilung des Erbes und was wieviel wert ist? Und das Finanzamt möchte auch noch seinen Anteil an Ihrer Erbschaft?

Auch hier kann ein qualifiziertes Gutachten bei der Entscheidungsfindung Klarheit schaffen.

Ganz wichtig ist die zeitnahe Erstellung eines Gutachtens, wenn Sie eine Immobilie erben und umfangreiche Modernisierungen und Umbauten vornehmen wollen. Denn das Finanzamt kann nur Steuern auf den Wert der Immobilie zum Todeszeitpunkt des Verstorbenen erheben. Dazu muss aber auch der jeweilige Gebäudezustand dokumentiert und bewertet werden.

Wenn der Steuerbescheid kommt, sind die Maßnahmen oftmals schon abgeschlossen oder zumindest im Gange, und der Nachweis eines geringeren Wertes gestaltet sich schwierig.

Wann lohnt sich ein Gutachten zur Prüfung des Steuerbescheides?

Die Frage ist pauschal nicht zu beantworten, aber kann nach Vorliegen einiger Informationen abgeschätzt werden.

Unverbindliches Beispiel:

Das Finanzamt hat „vom Schreibtisch aus“ einen Wert von 650.000 € ermittelt. Bei einem gegebenen Freibetrag und Steuersatz (Steuerklasse 3) ergab sich eine zu zahlende Erbschaftssteuer von 189.000 €. Aufgrund des sehr schlechten Zustandes der Immobilie haben wir einen Wert von 450.000 € ermittelt. Das Gutachten wurde anerkannt und der Auftraggeber hat dadurch 60.000 € an Steuern gespart.

	Finanzamt	Gutachten
Ermittelter Wert:	650.000,00 €	450.000,00 €
abzüglich Freibetrag:	20.000,00 €	20.000,00 €
zu versteuern:	630.000,00 €	430.000,00 €
Steuersatz:	30 %	30 %
zu zahlende Erbschaftssteuer:	189.000,00 €	129.000,00 €
Steuerersparnis:		60.000,00 €