

Immobilienbewertung/Bankberatung... wann benötige ich diese...

zum Beispiel: 1. Scheidung 2. **ERBE**

In unserem ersten Artikel berichteten wir, wie wir als VR-Bank Nordeifel im Falle einer Scheidung Ihnen zur Seite stehen können. Was können wir im Falle einer Erbschaft für Sie tun?

Immobilie geerbt, und was jetzt? Persönliche Fragen sind zu klären: Bin ich Alleinerbe, gibt es eine Erben-gemeinschaft oder steht mir ein Pflichtteil zu? Zudem sind Fragen zum Objekt zu klären: Wie hoch ist der Wert? Wo beispielsweise besteht ein Sanierungsstau? Steht ein Verkauf oder eine Eigennutzung an? Und nicht zuletzt, das Thema Erbschaftsteuer. Wie hoch wird diese in meinem Fall ausfallen?

Diese Vielzahl vor allem individueller Fragen können qualifiziert bei der VR-Bank Nordeifel beantwortet werden.

Sie erben eine Immobilie. Häufig nehmen die Erben die Bewertung ihrer Immobilie selbst vor, was meist zu Fehleinschätzungen und im schlimmsten Fall zu beträchtlichen finanziellen Verlusten führen kann. Deshalb sollte ein erfahrener Immobilien-sachverständiger hinzugezogen werden, der den Wert der Immobilie genau feststellen kann. Denn nur mit dieser qualifizierten Wertermittlung ist klar, welcher Erlös sich ggf. mit dem Verkauf der Immobilie erzielen lässt, welcher Wertanteil jedem einzelnen Erben zusteht oder wie hoch der Betrag ist, den

ein Erbe den anderen auszahlen muss. Die Wertermittlung bildet für das Finanzamt die Basis für die Bemessung etwaiger Erbschaftsteuer. Dabei gibt es zwei Varianten: Die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens (40 - 60 Seiten) oder ein Kurzgutachten (10 - 12 Seiten).

Ein **Verkehrswertgutachten** ist vor allem dann sinnvoll, wenn unter den Erben Uneinigkeit über den Wert einer Immobilie herrscht, und rechtliche Auseinandersetzungen drohen. Dann kann detailliert und faktenbasiert belegt werden, welchen Marktwert die Immobilie tatsächlich hat.

Ein **Kurzgutachten** beinhaltet dagegen nur kurze Objektbeschreibungen und Erläuterungen zu bestimmten Wertfaktoren. Diese Art des Immobiliengutachtens ist dann angebracht, wenn unter den Erben grundsätzlich Einigkeit herrscht, und der Wert einer Immobilie lediglich kurz und übersichtlich dargestellt werden soll. Ein Kurzgutachten ist deswegen auch deutlich günstiger als ein Verkehrswertgutachten. Allerdings hat das Kurzgutachten keinerlei rechtliche Relevanz bei gerichtlichen Auseinandersetzungen.

Auch Finanzierungsfragen bezüglich Ihrer neuen Immobilie beantworten wir qualifiziert. Die Betrachtung von Fördermöglichkeiten ist bei geerbten Immobilien ein hochinteressantes Thema,

wobei auch bei deren möglicher Beantragung wir als Fachleute hinzugezogen werden sollten.

Der etwas schwierigere Fall ist der **Pflichtteilsanspruch**. Dabei stehen sich ein vom Erblasser in seinem Testament oder Erbvertrag eingesetzter Erbe und ein naher Familienangehöriger gegenüber, der vom Erblasser ausgeschlossen wurde. Beide Parteien haben unterschiedliche Auffassungen über den Wert des zugrunde liegenden Nachlasses und damit die Höhe des Pflichtteils. Können sich die Parteien nicht einigen, dann hat der Pflichtteilsberechtigte nach § 2314 BGB einen Anspruch auf Ermittlung des Wertes der Immobilie auf Kosten des Nachlasses. Durch diesen Wertermittlungsanspruch soll dem Pflichtteilsberechtigten ermöglicht werden, seinen Pflichtteil beziffern und anschließend gegenüber dem Erben geltend machen zu können. Das Gesetz regelt keine Details zu diesem Wertermittlungsanspruch. So liegt es grundsätzlich in der Hand des Erben, den Sachverständigen auszuwählen und zu bestimmen. Dabei ist dessen **Unparteilichkeit** von hoher Bedeutung, denn über die Höhe des Nachlasswertes bestehen naturgemäß konträre Sichtweisen beim Erben und beim Pflichtteilsberechtigten. Für den Pflichtteilsberechtigten verbindlich ist das vom Erben vorgelegte Gutachten

nie, jedoch soll es den Streit zwischen den beiden Parteien letztendlich befrieden. Die Wahl eines zertifizierten und unparteiischen Gutachters ist daher sehr wichtig, damit beide Parteien im Vorfeld gemeinsam einen Gutachter aussuchen können, um einen Rechtsstreit zu vermeiden. Dies kann Ihnen die VR Bank Nordeifel bieten.

Erbschaftsteuer ist ein weiteres wesentliches Thema im Falle eines Erbes. Das Finanzamt erhebt diese im Regelfall im Zuge einer Erbschaft. Es ermittelt den Immobilienwert anhand von Durchschnittszahlen vergleichbarer Objekte in der Region. Da das Finanzamt die Immobilie aber nicht direkt vor Ort begutachtet, kann es passieren, dass der Wert und damit auch die Erbschaftsteuer zu hoch angesetzt werden. Insbesondere **Abzüge** durch anstehende **Modernisierungen** oder in Abzug zu bringende **Nutzungsrechte** auf dem Grundstück durch Dritte werden oft nicht berücksichtigt. Hier kann ggf. ein preisgünstiges Kurzgutachten Klarheit schaffen. Durch eine Vor-Ort-Besichtigung, die Berücksichtigung individueller Wertfaktoren und auch die Orientierung am aktuellen Grundstücksmarktbericht wird der Wert sehr genau und wertgerecht ermittelt – und damit auch die Höhe der Erbschaftsteuer bei Vorlage des Gutachtens beim Finanzamt. Im Falle einer Erb-



*Dipl. Ing. Anja Tümmeler,
Sachverständige im Immobilien- und Grundstückswesen
(Europ. Inst. FIB)
Pers. Certif. No. 1-22-1041*

schaft dürfen Sie steuerliche Freibeträge berücksichtigen. Oberhalb dieser Freibeträge fällt Erbschaftsteuer an. Sie sehen also, dass sich im Falle eines Erbes eine gute Beratung rentiert, die wir Ihnen über unsere qualifizierten Gutachter und nach DIN /ISO 17024 zertifizierten Sachverständigen zu fairen Konditionen anbieten. Diese Zertifizierung ist einer öffentlichen Bestellung und Vereidigung gleichgestellt. Damit ist auch die Anerkennung vor allen deutschen Gerichten, Behörden und Ämtern (z. B. dem Finanzamt) gewährleistet. Rufen Sie uns direkt an oder besprechen Sie alles mit Ihrer Beraterin oder Ihrem Berater bei der VR-Bank Nordeifel. Jemand aus unserem Expertenteam der VR-Bank Nordeifel eG Immobilien wird sodann zur Beratung hinzugezogen. Ihre VR Bank Nordeifel eG



VR-Bank Nordeifel eG

www.vr-banknordeifel.de - info@vr-banknordeifel.de - 02445 / 9502 0



VR-Bank Nordeifel eG

IMMOBILIEN