VERKEHRSWERTGUTACHTEN IM ERBFALL · § 198 BEWERTUNGSGESETZ

Immobilie geerbt oder übertragen: Wenn das Finanzamt zu hoch schätzt (§ 198 BewG)

Warum die pauschale Bewertung des Finanzamts oft deutlich über dem tatsächlichen Marktwert liegt, welche Fristen gelten und ab wann sich ein Gegengutachten rechnet.

„Das Finanzamt bewertet pauschal – ohne Ortstermin, ohne Blick in den Keller. Sie dürfen widersprechen."

Bei einer Erbschaft oder Schenkung setzt das Finanzamt den Grundbesitzwert Ihrer Immobilie nach dem Bewertungsgesetz (BewG) typisiert vom Schreibtisch aus fest. Dass das Haus eine Ölheizung von 1994, ein ungedämmtes Dach von 1978, Feuchtigkeit im Keller oder ein eingetragenes Wohnungsrecht hat, sieht die Finanzamts-Formel nicht. Liegt dieser Feststellungswert über dem tatsächlichen Marktwert, zahlen Sie Steuern auf einen Betrag, den am Markt niemand bezahlt hätte.

Marius Jahn · Ingenieur B.Eng., M.B.A. · Sachverständiger DIN EN ISO/IEC 17024 & HypZert (KD) · Immobilienmakler (IHK)

§ 198	1 Monat
BEWG NACHWEIS NIEDRIGERER WERT	EINSPRUCHSFRIST AB BESCHEID
17024	**0 €**
DIN EN ISO/IEC & HYPZERT (KD)	VORPRÜFUNG IM 15-MIN.-GESPRÄCH

RECHTSGRUNDLAGE § 198 BEWG & WIRTSCHAFTLICHKEITS-RECHNUNG

Wie der Nachweis funktioniert – und ab wann sich ein Gutachten rechnet

Nach **§ 198 Bewertungsgesetz (BewG)** steht es dem Steuerpflichtigen frei, nachzuweisen, dass der gemeine Wert (Verkehrswert nach § 194 BauGB) am Bewertungsstichtag niedriger ist als der vom Finanzamt festgestellte Wert. Als Nachweis dient ein Gutachten eines nach **DIN EN ISO/IEC 17024** oder **HypZert** zertifizierten Sachverständigen:

BEWERTUNGS-KRITERIUM	TYPISIERTE FINANZAMTS-BEWERTUNG (BEWG)	REALER VERKEHRSWERT IM GUTACHTEN (§ 194 BAUGB)
Besichtigung & Substanz Erhebung der Gebäudequalität	**Kein Ortstermin:** Bewertung rein nach Aktenlage (Baujahr, Fläche, Bodenrichtwert, pauschale Regelherstellungskosten).	**Persönlicher Ortstermin:** Aufnahme von Dach, Heizung, Kellerfeuchte, Fenstern, Elektrik und realem Instandhaltungsstau.
Alterswertminderung & Sanierung Kosten der nächsten 10 Jahre	Pauschale Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) ohne Abzug für unterlassene Instandhaltung oder energetische Pflichten (§ 72 GEG).	Sachgerechte Restnutzungsdauer und konkreter Wertabschlag für fällige Bauteile (z. B. Heizungstausch, Dachsanierung, Trockenlegung).
Rechte & Belastungen (Abt. II) Grundbuch & Baulasten	Wohnungsrecht, Nießbrauch, Wegerechte oder Überbau werden im Grundbesitzwert-Bescheid häufig gar nicht oder nur pauschal berücksichtigt.	Exakte finanzmathematische Barwertberechnung aller Rechte und Belastungen in Abteilung II sowie im Baulastenverzeichnis.
Anonymisiertes Praxisbeispiel Einfamilienhaus Region 38 (Bj. 1974), vererbt an Neffen (Steuerklasse II, 20 % Steuersatz)	**Festgestellter Grundbesitzwert Finanzamt: 410.000 €** Abzgl. 20.000 € Freibetrag = 390.000 € steuerpflichtig. **Festgesetzte Erbschaftsteuer: 78.000 €**	**Nachgewiesener Verkehrswert (Gutachten): 295.000 €** (Grund: Ölheizung Bj. 1993, Originaldach, Kellerfeuchte). Steuer neu: 55.000 € → **Ersparnis: 23.000 € (abzgl. Honorar)**

FRISTENKONTROLLE & KOSTEN-NUTZEN-CHECK

Wichtig: Die 1-Monats-Einspruchsfrist und unsere kostenfreie Vorprüfung

„Das Finanzamt hat den ermittelten Wert übernommen." — Andrea K., Erbschaftsteuer

1. Welcher Bescheid zählt?

Entscheidend ist der **Bescheid über die gesonderte Feststellung des Grundbesitzwerts** (Grundlagenbescheid des Lagefinanzamts), nicht erst der spätere Erbschaftsteuerbescheid. Ab Bekanntgabe läuft die **Einspruchsfrist von 1 Monat**.

2. Erst Einspruch, dann Gutachten

Das fertige Gutachten muss noch **nicht** innerhalb des ersten Monats vorliegen! Es genügt, fristgerecht Einspruch einzulegen und anzukündigen, dass ein Sachverständigengutachten nach § 198 BewG nachgereicht wird.

3. Ehrliche Vorprüfung in 15 Min.

Wenn Ihr Freibetrag (z. B. 500.000 € bei Ehegatten, 400.000 € je Kind) bereits ausreicht oder die Wertabweichung zu gering ist, sage ich Ihnen das im Erstgespräch offen — **dann beauftragen Sie kein Gutachten und zahlen nichts.**

ABLAUF IN DER PRAXIS · VOM BESCHEID BIS ZUR STEUERSENKUNG

In fünf geordneten Schritten zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts

01
Bescheid & Frist prüfen
Datum des Feststellungsbescheids notieren (1 Monat Einspruchsfrist). Auch vorab bei der Feststellungserklärung können Sie uns bereits einbinden.

02
15-Min.-Vorprüfung
Wir gleichen Finanzamtswert, Freibeträge, Steuersatz und Gebäudezustand telefonisch ab. Lohnt sich der Aufwand? Sie erhalten sofort einen Festpreis.

03
Fristwahrender Einspruch
Sie oder Ihr Steuerberater legen fristwahrend Einspruch beim Finanzamt ein und beantragen Fristverlängerung zur Nachreichung unseres Gutachtens.

04
Ortstermin & Ausarbeitung
Ich nehme alle Mängel, Bauschäden und Grundbuchlasten persönlich vor Ort auf und erstelle das Vollgutachten nach § 194 BauGB auf den Stichtag.

05
Vorlage beim Finanzamt
Sie erhalten das Gutachten gebunden und digital zur Einreichung beim Finanzamt — und gleichzeitig als neutrale Basis für die Erbengemeinschaft.

PRÜFLISTE ZUM ABHAKEN · WAS DAS FINANZAMT NICHT SIEHT

Treffen zwei oder mehr Punkte zu, ist der Finanzamtswert fast immer zu hoch

Haken Sie ab, was auf die geerbte oder übertragene Immobilie zutrifft:

✓	WERTMINDERNDES MERKMAL AM OBJEKT	WARUM DAS FINANZAMT HIER SYSTEMATISCH ZU HOCH LIEGT	NACHWEIS IM GUTACHTEN
☐	**Überalterte Heizung / Dach / Fenster** Bauteile älter als 25–30 Jahre	Die Tabellenbewertung unterstellt einen altersgemäß durchschnittlich instandgehaltenen Zustand. Anstehende Pflichtsanierungen (§ 72 GEG, ungedämmtes Dach) fehlen.	Bauteilbezogene Erfassung & Abzug des **Instandhaltungsstaus**.
☐	**Bauschäden & Kellerfeuchtigkeit** Feuchte Wände, Risse, Schadstoffe (Asbest)	Feuchteschäden im Keller, undichte Balkone, Hausschwamm oder baujahrestypische Schadstoffe (Eternit/Asbest, alte Elektrik) sind in keiner Steuerformel enthalten.	Feuchtemessung, Fotodokumentation & **Schadensabschlag**.
☐	**Wohnungsrecht, Nießbrauch, Altenteil** Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	Lebenslange Nutzungsrechte blockieren Eigennutzung oder freien Verkauf und mindern den Verkehrswert am Stichtag oft um 20 % bis über 50 %.	Versicherungsmathematischer **Barwertabzug** nach ImmoWertV.
☐	**Ungünstige Mikrolage oder Schnitt** Hauptstraße, Lärm, gefangene Zimmer, Hinterlieger	Der Bodenrichtwert bildet nur den Durchschnitt der gesamten Zone ab. Starke Lärmbelastung, Hanglage, Pfeifenkopfgrundstücke oder fehlende Zufahrt mindern den Wert.	Begründete **Lage- und Grundstücksanpassung**.
☐	**Überdurchschnittlich großes Grundstück** Tiefe Gartenflächen ohne eigenes Baurecht	Das Finanzamt multipliziert oft die gesamte Grundstücksfläche mit dem vollen Bodenrichtwert — obwohl hintere Gartenflächen („Hinterland“) kein Bauland sind.	Aufteilung in **Vorder- und Hinterland** (deutlich geringerer Wert).
☐	**Niedrige Bestandsmieten / Leerstand** Bei vermieteten Häusern & Wohnungen	Das BewG rechnet häufig mit pauschalen Durchschnittsmieten und festen Liegenschaftszinssätzen, auch wenn langjährige Verträge deutlich darunter liegen.	Realistisches **Ertragswertverfahren** mit tatsächlichen Mieten.

Doppelter Nutzen für Erbengemeinschaften: Dasselbe Gutachten, mit dem Sie die Steuer beim Finanzamt senken, dient gleichzeitig als neutrale, unangreifbare Berechnungsgrundlage für die Auszahlung unter Geschwistern („Meine Schwester und ich haben uns danach ohne Anwalt geeinigt.“).

§ 198 BEWG · KOSTENLOSE VORPRÜFUNG VOR ABLAUF IHRER EINSPRUCHSFRIST

Rufen Sie an. Die ersten 15 Minuten kosten nichts.

Halten Sie beim Anruf gerne den Feststellungsbescheid des Finanzamts bereit. Wir prüfen gemeinsam in 15 Minuten, ob eine relevante Wertabweichung vorliegt — ehrlich, wertunabhängig und zum vorab vereinbarten Festpreis.

Tel. 05362 596 998 1
Jahn Immobilien 38 GmbH
Rosegger Straße 1 · 38440 Wolfsburg
Marius Jahn · Ing. B.Eng., M.B.A. · DIN EN ISO/IEC 17024 & HypZert (KD)
www.jahn-immobilien38.de