

Das Wissen um den Wert des Hauses

Erbschaftsteuer mit einer Schenkung vermeiden: Unsere Experten verraten die besten Tricks

Wir besitzen in München eine Wohnung, die wir unserem Sohn schenken wollen, und zwar schon jetzt, damit er, wenn er mal auch unser Einfamilienhaus erbt, nicht zu viel Erbschaftsteuer zahlen muss. Wir fragen uns, wie wir feststellen können, wie viel diese Wohnung eigentlich wert ist. Soweit wir wissen, beträgt der Freibetrag für eine Schenkung 400 000 Euro. Wie können wir herausfinden, ob der Wert der Wohnung diese Grenze überschreitet?

BERNHARD UND ANNA G., MÜNCHEN

Damit es bei einer Schenkung zu Lebzeiten nicht zu un-

angenehmen Überraschungen in Form eines hohen Schenkungssteuerbescheids kommt, rät Steuerrechts-Fachanwalt Matthias Zachmann aus Olching zu einer sorgfältigen Planung, denn es gebe viele Möglichkeiten, „steuerschonend zu übertragen“. Welche die richtige ist, weiß man erst, wenn man genau die Daten des jeweiligen Einzelfalles kennt. „Es kommt ja darauf an, ob die Wohnung mehr wert ist als der Freibetrag von 400 000 Euro.“

In der Praxis geht er so vor: Zunächst schätze er den Wert grob – anhand der Bodenrichtwerte und durch Erkundungen, ob in der Nachbarschaft oder



Rudolf Stürzer (li.) und Matthias Zachmann helfen bei der Wertermittlung Fotos: Westermann

im Haus kurz zuvor eine Wohnung verkauft wurde. Dann könne man meist schon erkennen, ob man sich im Bereich

von 400 000 Euro bewegt oder weit davon entfernt.

„Manchmal gehen wir dann das Risiko ein, das Finanzamt bewerten zu lassen“, sagt Zachmann. Eine Schenkung wird beim Notar beurkundet und danach muss man sie beim Finanzamt anzeigen. Das macht in der Regel der Notar. Dann ermittelt das Finanzamt im Schnellverfahren den Schenkungswert. Liegt der höher als 400 000 Euro, rät Zachmann, einen öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter einzuschalten. Der bezieht dann mehr Kriterien mit ein: Das Baujahr des Hauses oder ob die Wohnung beispielsweise an

einer stark befahrenen Straße liegt.

„So ein Gutachter kostet allerdings nicht wenig, in der Regel 0,4 Prozent des geschätzten Wertes und da sind wir schon im Tausenderbereich“, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender der Interessensvereinigung Haus-und-Grund München. Für Haus und Grund-Mitglieder werden Bewertungen auch kostenlos von dort beschäftigten Steuerrechtlern erstellt. „Wichtig ist, dass solche Privatgutachten eine ausführliche und nachvollziehbare Begründung haben, dann stehen die Chancen gut, dass das Finanzamt dieser folgt“, sagt Stürzer.