

Immobilienbewertung bei einer Erbschaft

Description

Immobilienbewertung bei einer Erbschaft

Lesedauer: 4 Minuten

08. März 2025

Erbschaft & Immobilien

So erfahren Sie den Wert Ihrer geerbten Immobilie

Die Bewertung einer geerbten Immobilie ist in vielen Situationen von zentraler Bedeutung – sei es für die Berechnung der Erbschaftssteuer, die Entscheidung über Verkauf oder Eigennutzung oder zur Auszahlung von Miterben. Eine präzise Wertermittlung schützt Erben vor finanziellen Nachteilen und schafft Klarheit für zukünftige Entscheidungen.

In diesem Beitrag erfahren Sie, wann eine Immobilienbewertung sinnvoll ist, welche Methoden zur Wertermittlung existieren und wie Philipp Weiß Immobilien Ihnen dabei helfen kann, eine realistische Einschätzung zu erhalten.

Was muss ich als Immobilieneigentümer über das Bieterverfahren wissen?

[In diesen Fällen ist eine Immobilienbewertung sinnvoll](#)

[Wie funktioniert die Immobilienbewertung im Erbfall?](#)

[Erbschaftssteuer fällt nur an, wenn der persönliche Freibetrag überschritten wird:](#)

[Immobilienbewertung durch einen Makler](#)

[Die gängigen Bewertungsverfahren](#)

Besondere Aspekte bei geerbten Immobilien

Fazit

Gründe für eine individuelle Immobilienbewertung

In diesen Fällen ist eine Immobilienbewertung sinnvoll

Eine Immobilienbewertung im Erbfall hilft Ihnen insbesondere in folgenden Situationen:

- Erbschaftssteuer: Das Finanzamt legt einen Verkehrswert fest, der oft zu hoch ausfällt. Eine unabhängige Bewertung kann helfen, die Steuerlast korrekt zu berechnen.
- Verkauf oder Eigennutzung: Eine realistische Markteinschätzung unterstützt Sie bei der Entscheidung, ob ein Verkauf, eine Vermietung oder die Eigennutzung wirtschaftlich sinnvoller ist.
- Erbauseinandersetzung: Wenn mehrere Erben eine Immobilie gemeinsam erben, ist eine objektive Bewertung essenziell für eine faire Auszahlung der Miterben.
- Verkaufsvorbereitung: Um den bestmöglichen Preis zu erzielen, ist eine marktgerechte Bewertung der erste Schritt.

Bewertung durch das Finanzamt für die Erbschaftssteuer

Wie funktioniert die Immobilienbewertung im Erbfall?

Das Finanzamt am Wohnsitz des Erblassers ermittelt den sogenannten Verkehrswert der Immobilie nach den Vorgaben des Bewertungsgesetzes (BewG). Dabei werden jedoch nur pauschale Berechnungsverfahren angewendet, ohne eine individuelle Besichtigung der Immobilie vorzunehmen.

Das Problem: Das Finanzamt berücksichtigt wertmindernde Faktoren wie Renovierungsbedarf oder ungünstige Lage kaum, wodurch der Wert oft zu hoch angesetzt wird. Das kann zu einer unangemessen hohen Erbschaftssteuer führen.

Freibeträge für Erben

Erbschaftssteuer fällt nur an, wenn der persönliche Freibetrag überschritten wird:

- Ehegatten und eingetragene Partner: 500.000 Euro
- Kinder, Stief- und Adoptivkinder: 400.000 Euro
- Enkelkinder: 200.000 Euro
- Eltern und Großeltern: 100.000 Euro
- Geschwister und andere Erben: 20.000 Euro

Sollte der angesetzte Wert zu hoch sein, kann eine alternative Immobilienbewertung helfen, Einspruch einzulegen und eine Reduzierung der Steuerlast zu erreichen.

Immobilienbewertung bei Erbschaft

Immobilienbewertung durch einen Makler

Ein erfahrener Immobilienmakler wie Philipp Weiß? Immobilien nutzt professionelle Bewertungsverfahren, um den tatsächlichen Marktwert Ihrer Immobilie zu bestimmen. Dabei werden folgende Faktoren detailliert berücksichtigt:

- **Lage:** Wie attraktiv ist die Region, Infrastruktur und Nachbarschaft?
- **Zustand:** Gibt es Sanierungsbedarf oder Modernisierungen?
- **Ausstattung:** Welche Besonderheiten (z. B. hochwertige Materialien, Smart-Home-Technologie) erhöhen den Wert?
- **Marktsituation:** Wie ist die aktuelle Nachfrage nach vergleichbaren Immobilien?

Basierend auf diesen Einflussfaktoren wird die für Sie bestmögliche Verkaufsstrategie erarbeitet.

Wie bewertet man Immobilien?

Die gängigen Bewertungsverfahren

Je nach Art der Immobilie kommen unterschiedliche Methoden zur Anwendung:

Vergleichswertverfahren: Wird für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser genutzt. Der Wert wird anhand ähnlicher, kürzlich verkaufter Objekte bestimmt.

Sachwertverfahren: Geeignet für seltene oder individuelle Objekte ohne direkte Vergleichswerte. Hierbei wird der Bauwert der Immobilie unter Berücksichtigung der Abnutzung berechnet.

Ertragswertverfahren: Genutzt für vermietete Immobilien wie Mehrfamilienhäuser oder Gewerbeobjekte. Die Bewertung erfolgt anhand der erzielbaren Mieteinnahmen und einer Kapitalisierungsrate.

Das Bieterverfahren: Eine innovative Methode, bei der mehrere Kaufinteressenten Gebote abgeben. Besonders vorteilhaft in Regionen mit hoher Nachfrage, um einen optimalen Verkaufspreis zu erzielen.

Wichtig zu beachten bei Erbschaft

Besondere Aspekte bei geerbten Immobilien

- **Meldung ans Finanzamt:** Innerhalb von drei Monaten nach der Erbschaft muss das Finanzamt über den Erwerb informiert werden.
- **Prüfung von Schulden und Verbindlichkeiten:** Ein Blick ins Grundbuch klärt, ob Hypotheken oder Belastungen bestehen.
- **Eigentumsübertragung:** Nach Annahme des Erbes ist eine Eintragung ins Grundbuch erforderlich.

- Spekulationssteuer beachten: Beim Verkauf einer geerbten Immobilie kann eine Spekulationssteuer anfallen, wenn sie weniger als zehn Jahre im Besitz des Erblassers war.

Wir beraten Sie gerne

Fazit

Die Bewertung einer geerbten Immobilie ist entscheidend, um finanzielle Fallstricke zu vermeiden und eine fundierte Entscheidung über Verkauf oder Eigennutzung zu treffen. Ob für die Erbschaftssteuer, eine faire Erbauseinandersetzung oder eine Verkaufsvorbereitung – eine professionelle Wertermittlung durch Philipp Weiß Immobilien gibt Ihnen Sicherheit und Klarheit.

Unsere Expertise für Ihre geerbte Immobilie

Philipp Weiß Immobilien verfügt über langjährige Erfahrung in der Bewertung und Vermarktung von Immobilien. Dank unserer regionalen Marktkenntnisse und fundierten Analysemethoden ermitteln wir den bestmöglichen Preis für Ihre Immobilie.

Warum Sie auf uns setzen sollten:

- Unabhängige, marktgerechte Wertermittlung
- Persönliche Beratung durch erfahrene Immobilienprofis
- Strategien für den optimalen Verkauf oder eine rentable Vermietung

Kontaktieren Sie uns noch heute für eine unverbindliche Beratung.

Jetzt einfach online Termin buchen:

Date Created

März 8, 2025

Author

admin