

Der Immobilitentipp des Monats

Was ist meine Immobilie wert und wie ermittle dich dieses?

Henstedt-Ulzburg (ums) – Die Frage, was eine Immobilie Wert ist, stellen sich Immobilienbesitzer in verschiedenen Situationen. Bei selbstgenutzten Immobilien werden bei Verkauf oder Weitergabe innerhalb der Familie, bei Erbauseinandersetzungen und bei Trennungen vielfach im Internet Vergleichsimmobilien herausgesucht und deren ausgeschriebene Kaufpreise zugrunde gelegt. „Diese Vorgehensweise führt jedoch zu einem falschen Ergebnis, da es sich hierbei lediglich um den sehr pauschalen Vergleich von Angebotspreisen handelt. Diese weichen aber in der Regel von den später tatsächlich beurkundeten Kaufpreisen erheblich ab. Eine zu hohe Bewertung ist hierbei die Folge“, erklärt Karsten Placke von Placke Immobilien. Darüber hinaus beinhaltet jede Immobilie besondere Eigenschaften und Ausstattungen, die sie mit anderen nur bedingt vergleichbar machen. Bei einer selbstgenutzten Immobilie sei es daher wichtig, diese individuellen Gegebenheiten des Objektes mit zu berücksichtigen und einen neutralen Blick auf die Immobilie und den Markt zu ha-



Karsten Placke informiert zur Immobilienbewertung. Foto: ums

ben. Der auf dieser Basis entstehende Marktwert dient dann als objektive Grundlage für die weiteren Gespräche zwischen den jeweiligen Parteien.

Bei Kapitalanlagen ist darüber hinaus nicht allein dieser Sachwert für die Wertermittlung entscheidend, sondern es ist vor allem die nachhaltig erzielbare Miete ausschlaggebend. Wie bei jeder Kapitalanlage ist auch hier in erster Linie der erzielbare Ertrag der Investition entscheidend. Je höher die Mieterträge

sind und je länger der Mietvertrag läuft, desto besser und langfristiger rechnet sich die Kapitalanlage. Der Marktwert der Immobilie hängt hierbei also vor allem von der Vermietungssituation ab.

Im Rahmen von Erbschafts- und Schenkungssteuern ist die Situation meist schwieriger. Die Finanzbehörden können aufgrund der zu bewertenden Masse in der Regel keine Individualbewertung der Immobilien vornehmen. Es werden daher meist sehr pauschale Bewertungsansätze zu-

grunde gelegt. Hierdurch kann es jedoch zu Ergebnissen kommen, die durchaus auch über dem tatsächlichen Marktwert liegen. Um hieraus resultierende Steuer Nachteile zu vermeiden, hat der Steuerpflichtige jedoch die Möglichkeit, dem Finanzamt über ein Sachverständigengutachten, das die oben genannten Faktoren berücksichtigt, den tatsächlichen Marktwert der Immobilie nachzuweisen.

Im Zusammenhang mit Zwangsversteigerungen muss darüber hinaus berücksichtigt werden, dass Eigentümer häufig dem vom Gericht beauftragten Gutachter keinen Zugang zum Objekt gewähren. In diesen Fällen ist der Gebäudezustand meist nur schwer zu bewerten. Der in diesem Zusammenhang ermittelte Verkehrswert kann daher in diesen Fällen durchaus vom tatsächlichen Marktwert abweichen.

Wer Fragen zu diesem Thema hat, kann sich gern an die Firma Placke Immobilien GmbH & Co. KG wenden unter 04193/5080050 oder info@placke-immobilien.de.