

FACHANWALT FÜR ERBRECHT IN HALLE INFORMIERT: DIE IMMOBILIE IM NACHLASS

Was bei der Bewertung beachtet werden muss

Die Bewertung einer Immobilie ist häufig streitig in Fällen der Geltendmachung oder der Abwehr von Pflichtteilsansprüchen sowie dann, wenn eine zum Nachlass zählende Immobilie durch einen Miterben übernommen werden soll.

Grundsätzlich ist hier ein Verkehrswertgutachten zum Stichtag des Todes des Erblassers einzuholen, das den Wert darstellt, der unter normalen Marktbedingungen als Kaufpreis erzielt werden kann. Ein Anspruch darauf, dass der Gutachter ein öffentlich bestellter und vereidigter Gutachter sein muss, besteht nicht. Der Gutachter darf jedoch nicht befangen sein und muss sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellen. Die Wahl der Bewertungsmethode (Vergleichswert-, Sachwert-, Ertragswertverfahren) steht grundsätzlich im Ermessen des Gutachters. Ein- und Zweifamilienhäuser sollen jedoch vorrangig im Vergleichswert- oder Sachwertverfahren bewertet werden. Der Wert von Mehrfamilienhäusern soll hingegen vorrangig im Ertragswertverfahren festgestellt werden. Landwirtschaftlicher Grundbesitz ist grundsätzlich ebenfalls im Ertragswertverfahren zu bewerten.

Insofern eine Immobilie zeitnah zum Erbfall veräußert wird, ist der tatsächlich erzielte Verkaufspreis nach Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes für die Bestimmung des Verkehrswertes maßgeblich. Der Bundesgerichtshof nimmt eine zeitnahe Veräußerung noch bei einem Verkauf bis zu fünf Jahren nach dem Erbfall an.

Probleme bereitet die Bewertung von Miteigentumsanteilen des Erblassers an einer Immobilie. Während der überwiegende Teil der juristischen Literatur für die Bewertung von Miteigentumsanteilen an Immobilien einen deutlichen Abschlag vom anteilig auf den einzelnen Miteigentümer entfallenden Verkehrswert der Gesamtimmobilie für erforderlich hält, ist der Bundesgerichtshof der Auffassung, dass jedenfalls dann, wenn der Erbe durch den Erbfall zum Alleineigentümer der Immobilie werde, kein Abschlag vorzunehmen sei, weil die Verwertung des ererbten Miteigentumsanteils bei dieser Sachlage problemlos möglich sei. Gründe, die es rechtfertigen könnten, einen Bewertungsabschlag vorzunehmen, konnte der BGH in einer solchen Konstellation nicht erkennen.

Problematisch ist weiterhin, ob latente Steuern, die bei Veräußerung des Grundbesitzes entstehen, erbrechtlich berücksichtigt werden müssen. Insofern der Wert einzelner Nachlassgegenstände (nur) durch deren Veräußerung realisiert werden kann, hat der

Bundesgerichtshof 1962 entschieden, dass es sich in keinem Fall um abzugsfähige Nachlassverbindlichkeiten handeln könne, nimmt hiervon in seiner neueren Rechtsprechung jedoch teilweise wieder Abstand.

Sollte zu Ihrem Nachlass eine Immobilie zählen - wir beraten Sie gern!