

DIE IMMOSSCHAU

ANZEIGENSERVICE: TELEFON (07142) 403-555 · FAX 403-125 · anzeigen@bietigheimerzeitung.de

 **Experten-Tipp aus der Region**

Erbschaftssteuer: Wertermittlung einer Immobilie

Ob und inwieweit Immobilienvermögen der Erbschaftssteuer unterliegt, hängt neben den Freibeträgen und der Geltung steuerlicher Immobilien-Sonderregelungen natürlich auch vom Wert ab. Entscheidend ist dabei der sogenannte „Verkehrswert“ der Immobilie zum Zeitpunkt des Erbfalls. Der Verkehrswert ist der Wert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Lage, Eigenschaften und Beschaffenheit für das Objekt oder Grundstück anzusetzen wäre. Für die Ermittlung des Verkehrswertes für Erbschaftssteuerzwecke ist sehr oft ein Sachverständigen-Gutachten erforderlich. Der Gutachter ermittelt den Wert nach amtlich anerkannten Verfahren. Die Methodik ist im Einzelnen in der Immobilien-Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) festgelegt. Die ImmoWertV kennt drei Verfahren:

- Das Vergleichswertverfahren: ist bei selbst genutzten Immobilien üblich. Es ermittelt den Wert der Immobilie anhand der Kaufpreise bei vergleichbaren Immobilien-Transaktionen im zeitlichen Umfeld des Todeszeitpunkts. Dazu dienen die amtlichen Kaufpreissammlun-



Sven Heuschele, Dekra zertifizierter Sachverständiger.

gen beziehungsweise Bodenrichtwerte als Grundlage. Voraussetzung für die Anwendbarkeit ist, dass genügend Vergleichsfälle existieren.

- Das Ertragswertverfahren: wird bei Mietimmobilien eingesetzt. Hier wird der Gebäudewert anhand der zukünftig zu erwartenden Mieterträge abzüglich der Bewirtschaftungskosten berechnet. Dabei findet eine Kapitalisierung mit Hilfe eines geeigneten Vervielfältigers statt, der den Liegenschaftszins – eine Art Vergleichsrendite – und die Restnutzungsdauer berücksich-

tigt. Der Bodenwert wird als Vergleichswert ermittelt und hinzuaddiert.

- Das Sachwertverfahren: wird nur angewandt, wenn keine oder nicht genügend Vergleichstransaktionen zur Verfügung stehen. Hier orientiert sich die Bewertung der Immobilie an den Herstellungs- beziehungsweise Baukosten für einen vergleichbaren Neubau unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Abnutzung. Der Bodenwert wird wieder als Vergleichswert ermittelt und hinzuaddiert.

Manchmal kann der Verkauf notwendig sein, um die Erbschaftsteuer bezahlen zu können oder den Nachlass unter den Erben aufzuteilen. Eine Auseinandersetzung aufgrund des Erbes ist immer ein sensibles Thema. Hier empfiehlt es sich, unabhängige Experten einzuschalten. Wenden Sie sich an einen Fachmann mit langjähriger Erfahrung im lokalen Immobilienmarkt und im Umgang mit Erbgemeinschaften. Wir sind für Fragen gerne für Sie unter Telefon (07142) 9 14 40 da.

Weitere Expertentipps können sie auch auf unserer homepage nachlesen: www.heuschele-immo.de/aktuelles/heuschele-news.
Sven Heuschele

Markisen wie gemalt

Beschattung Markisen – insbesondere Markisentücher – haben nicht nur die Funktion, allzu intensive Sonnenstrahlen abzuwehren. Sie fungieren außerdem als wichtiges Gestaltungselement und machen Terrasse oder Wintergarten zu einem Ort, an dem man sich gerne aufhält. Je nach Farbgebung und Beschaffenheit des Markisentuches kommt – abhängig von Tageszeit und Helligkeit – eine spezielle Stimmung auf. Qualitätsanbieter haben eine große Vielfalt an Farbnuancen, Mustern und Struktureffekten: Über 250 Dessins in abgestimmten Farbwelten sind verfügbar, wenn es darum geht, das passende Tuch für Terrasse und Co. zu finden. Ganz neu im Sortiment: eine künstlerische Kollektion. 16 designstarke Motive kommen daher wie gemalt und würden auch in einer Kunstgalerie eine gute Figur machen. Ob Blumen und Blätter, freche Pünktchen, dynamische Pinselstriche, grafische Muster oder eines der anderen Motive, die zumeist in zwei attraktiven Farbvarianten zur Verfügung stehen: Die Markisentücher werden mit einem technisch ausgereiften Latexdruck-Verfahren hergestellt und sind in hohem Maße wetterbeständig, lichtecht und wasserabweisend.