



## THILO RUDROFF

Kfm. in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und Immobilienfachwirt (IHK)  
Sachverständiger für Immobilienwertermittlung (Zertifikat WAK S-H, IHK Zentrum für Weiterbildung)

SV-Büro Thilo Rudroff · Postfach 5064 · 24062 Kiel

Postfach 5064  
24062 Kiel

Hausanschrift:  
Alte Dorfstraße 14  
24107 Kiel

Fon | 0431 · 58 36 82 3  
Fax | 0431 · 58 36 82 4  
Mobil | 0178 · 80 23 72 5

info@kiel-gutachter.de  
www.kiel-gutachter.de

## Steuerliche Wertermittlungen

### Erbschafts- und Schenkungssteuer

Sie haben eine Immobilie geerbt oder sind beschenkt worden und haben einen zu hohen Steuerbescheid erhalten? Das Finanzamt legt die Erbschafts-/Schenkungssteuer auf der Grundlage eines Feststellungsbescheides fest. Der vom Finanzamt in einem standardisierten Verfahren ermittelte Wert kann vom tatsächlichen Verkehrswert (Marktwert) erheblich abweichen.

**Mithilfe eines qualifizierten Verkehrswertgutachtens kann ein niedriger Wert nachgewiesen werden, sodass die Steuerlast oftmals deutlich reduziert werden kann!**

### Aufteilung in einen Bodenwertanteil und einen Gebäudewertanteil

Beim Erwerb einer Immobilie ist der Kaufpreis stets in einen angemessenen Boden- und Gebäudewertanteil aufzuteilen (steuerliche Kaufpreisaufteilung). Das Finanzamt bestimmt den Bodenwert regelmäßig auf der Grundlage der Bodenrichtwerte des örtlich zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Diese Bodenrichtwerte stellen jedoch nur einen durchschnittlichen Lagewert für eine Vielzahl von Grundstücken dar. Im Einzelfall kann der tatsächliche Bodenwert erheblich unter oder über dem Bodenrichtwert liegen. Im ersten Fall fällt der Abschreibungsbetrag für das Gebäude dann geringer aus als angemessen.

**Mithilfe eines qualifizierten Verkehrswertgutachtens kann ein niedriger Wert des Grund und Bodens und damit ein höherer Abschreibungsbetrag für das Gebäude nachgewiesen werden!**

### Ermittlung des gemeinen Werts/Teilwerts

Ich erstelle darüber hinaus Gutachten im Rahmen der Bilanzierung. Des Weiteren können Einlagen in bzw. Entnahmen/Veräußerungen von Immobilien aus dem Betriebsvermögen steuerliche Auswirkungen haben. In Ausnahmefällen wird auch eine Wertermittlung für Zwecke der Grunderwerbsteuer benötigt (Ersatzbemessungsgrundlage z.B. bei Firmenumwandlungen, Gesellschafterwechsel, symbolische Kaufpreise). (...).

Für weitere Informationen (keine Steuer- und Rechtsberatung) stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung:

 **0431 / 58 36 82 3**