



## Immobilienbewertung bei der internen Übergabe von Immobilien

Bei der Übergabe einer Immobilie innerhalb der Familie durch Schenkung, Erbfall (Testament) oder Auszahlung von Erbansprüchen sollte der Eigentümer der Immobilie zwei wesentliche Punkte beleuchten:

- den wirtschaftlichen Wert der Immobilie
- den emotionalen Wert der Immobilie

Da die Immobilie nicht mobil, und schwer teilbar ist, ist eine genaue Bewertung derselbigen vor Übertragung von großer Bedeutung. Kommt es zu Unstimmigkeiten nachdem eine Übertragung vollzogen wurde, können diese oft nur durch Ausgleichszahlungen ausgeglichen werden. Dies bedarf einer Barreserve der Beteiligten, oder dem Verkauf einzelner Immobilien.

### Wirtschaftlicher Wert

Für die Bewertung einer Immobilie kennen wir in Deutschland das gängige

- **Vergleichswertverfahren**
- **Ertragswertverfahren**
- **Sachwertverfahren.**

Im Internationalen Vergleich gibt es noch

- **Appraisal Approach**
- **Discounted Cash Flow – Methode**
- **Residualwertverfahren**
- **Monte-Carlo-Simulation**

Idealerweise einigen sich alle Parteien vorab auf eine Bewertungsmethode und auf einen Gutachter. So werden Diskussionen über die richtige Wertermittlung und eventuelle Kosten für weitere Bewertungen vermieden.

Bei der Bewertung der Immobilie und der Überlassung muss auch zwingend die steuerliche Seite betrachtet werden. Die steuerliche Auswirkung kann entscheidend sein für die Wahl der Bewertungsmethode und auch für die Aufschlüsselung des zu übertragenden Immobilienvermögens.

Nach der Bewertung durch einen Gutachter und der Betrachtung der steuerlichen Seite sollte die steuerliche Auswirkung mit dem zuständigen Finanzamt vorab besprochen werden.

Die Investitionen in Gutachter und Steuerberater amortisieren sich in der Regel immer durch die richtigen steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten.

## **Emotionaler Wert**

Bei der Betrachtung dieser Thematik sollte nicht nur die Überlassung innerhalb der Familie betrachtet werden.

Was ist, wenn der Eigentümer das Geburtshaus seiner neuen Freundin überlassen möchte, dem Sohn das Gestüt und der Tochter einen Gewerbekomplex?

Viele Probleme entstehen durch die mangelnde Betrachtung des emotionalen Wertes der Immobilie. Hiervon sind überwiegend privat genutzte Immobilien betroffen, jedoch zeigt die Erfahrung, dass auch Gewerbeobjekte emotionale Werte aufzeigen können. Es sind zu betrachten

- Der emotionale Wert für den Eigentümer bzw. für den Überlassenden
- Der emotionale Wert für den Begünstigten

Oftmals wissen die beteiligten Parteien überhaupt nicht, welche emotionalen Werte die jeweils anderen Parteien mit einfließen lassen.

Diese Punkte lassen sich nur in einem sehr offenen Gespräch aller Beteiligten eruieren. In einem solchen Gespräch sollten die Parteien ansprechen,

- Warum soll eine bestimmte Partei eine bestimmte Immobilie erhalten?
- Warum möchte eine bestimmte Partei eine bestimmte Immobilie erhalten?
- Was wird mit der Immobilie verbunden?
- Wie sieht die persönliche Lebensplanung aus?
- Wozu soll die Immobilie dienen?

Dies ist nur ein kleiner Auszug der Fragen die im Raum stehen sollten.

Die offene Klärung sollte frühzeitig vom Eigentümer ausgehen und wenn es innerhalb der begünstigten Parteien zu Unstimmigkeiten kommen kann, sollte ein Mediator mit einbezogen werden.

Es geht nicht immer um den Erhalt von Vermögenswerten sondern oft auch um den Erhalt von familiären und freundschaftlichen Beziehungen.

Sebastian Wels  
Director

**ENGEL & VÖLKERS, Middle East**

Medaville Middle East Ltd., Masterlicense of ENGEL & VÖLKERS International, Hamburg

P.O.Box 21 48 47

Dubai, U.A.E.

Phone +971 4 304 63 76

Fax: +971 4 304 64 09

Mobile: +971 50 50 10 9 10

Internet: [www.engelvoelkers.ae](http://www.engelvoelkers.ae)

Mail to: [sebastian.wels@engelvoelkers.com](mailto:sebastian.wels@engelvoelkers.com)