

## Erbschaft- und Schenkungsteuer

### Checkliste: erforderliche Unterlagen für die Bewertung bebauter Grundstücke

#### **Bodenbewertung:**

- Gemarkung, Flurnummer
- Einheitswertbescheid
- Grundstücksgröße
- Bodenrichtwert – falls bekannt, ggf. Geschößflächenzahl

#### **Gebäudebewertung (Sachwertverfahren)**

gilt für EFH/ZFH/ETW – auch wenn diese vermietet sind –  
und Gebäude wenn eine ortsübliche Miete nicht ermittelbar ist

- liegen Vergleichswerte vor? z.B. Grundstücksmarktbericht
- bebaute Fläche
- Bruttogrundfläche (BGF) bzw. Außenmaße des Hauses  
bei ETW gilt als BGF die Wohnfläche x 1,55  
Erläuterung siehe gesondertes Formular
- Baujahr
- Anzahl der Geschoße
- Keller vorhanden?
- Dachgeschoss ausgebaut?
- Wohnfläche
- Ausstattungsstandard – gesondertes Formular - ankreuzen
- Modernisierung in den letzten 10 Jahren?
  - Dacherneuerung incl. Verbesserung Wärmedämmung
  - Fenster, Außentüren
  - Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)
  - Heizungsanlage
  - Wärmedämmung der Außenwände
  - Modernisierung oder Einbau von Bädern
  - Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen...)
  - Wesentliche Veränderung oder Verbesserung der Grundrissgestaltung
- Anzahl Garagen, Stellplätze  
BGF der Garagen  
Baujahr der Garagen

- besteht eine Abbruchverpflichtung?
- besonders werthaltige Außenanlagen

### Gebäudebewertung (Ertragswertverfahren)

gilt für Mehrfamilienhäuser und andere Häuser

- Baujahr
- Art der Gebäudenutzung (Wohnzwecke, gewerblich)
- Jahreskaltmiete
- Höhe der Umlagen
- Miete für Garagen
- umfassende Modernisierung in den letzten 10 Jahren?\*
- Anzahl Garagen, Stellplätze  
Baujahr der Garagen
- Haus unter Denkmalschutz?

### Gebäudebewertung (Vergleichswertverfahren)

Vorrangig anzuwendendes Verfahren

- Ableitung des Wertes aus Vergleichspreisen:
  - Bei Vorliegen einer ausreichenden Anzahl an in zeitlicher und qualitativer Hinsicht vergleichbaren Kauffällen
  - Kaufpreis innerhalb von zwei Jahren
  - Interne Kaufpreissammlung des Finanzamtes
- Ableitung des Wertes aus Vergleichsfaktoren:  
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Landkreises

*Bitte beachten Sie, dass dieses Informationsschreiben eine individuelle Beratung nicht ersetzen kann! Trotz sorgfältiger und gewissenhafter Bearbeitung des Beitrages übernehmen wir keine Haftung für den Inhalt.  
Stand 06.02.2024*