



BKM - Veranstaltung 23.10.2008
Immobilien in der Erbschaft
Herbert Schlatt, öbuv. SV Immobilienbewertung

Die geplante Erbschaftssteuerreform und deren Auswirkungen auf die Bewertung von Immobilien



BKM - Veranstaltung 23.10.2008

Immobilien in der Erbschaft

Herbert Schlatt, öbuv. SV Immobilienbewertung

Zu meiner Person:

- Studium der Architektur in München (TU)
 - Tätigkeit im Architektur- und Bauträgerbereich
 - seit über 10 Jahren Tätigkeit als Sachverständiger
 - öffentlich bestellt und vereidigt für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- u.a. Mitglied im
- Landesverband Bayern der öbuv. Sachverständigen
 - Gutachterausschuss der LHSt. München
 - Netzwerk „Bau-Kompetenz-München“

Leitsätze zum Beschluss des Ersten Senats vom 7. 11. 06 (1 BvL 10/02)

+ Die Erhebung der Erbschaftsteuer (Schenkungssteuer) ist o.k.
(Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz, ErbStG)

1) Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes (Art. 3 Abs. 1 GG)
aufgrund unterschiedlicher Bewertung verschiedener Vermögensarten
(§ 19 Abs. 1 ErbStG).
Dies gilt wegen einheitlicher Steuersätze (Bedarfswerte §§ 145-146 BewG)
bei:

Grundvermögen
Betriebsvermögen
Anteilen an Kapitalgesellschaften und
land- und forstwirtschaftlichen Betrieben

Immobilien



Bargeld, Konto- und Depotbestände usw.

Leitsätze zum Beschluss des Ersten Senats vom 7. 11. 06 (1 BvL 10/02)

2) Gemeiner Wert (Marktwert) ist das maßgebliche Bewertungsziel

➔ Die Bewertungsmethoden müssen gewährleisten, dass
alle Vermögensgegenstände
in einem **Annäherungswert an den gemeinen Wert**
erfasst werden.

➔ Im Anschluss ist es möglich,
zielgenaue und normenklare steuerliche **Verschonungsregelungen**
ausgestalten.

➔ **Vertretbar ist ein Marktwertniveau
mit Streubreite von +/- 20 %**

Erforderlichkeit einer Plausibilitätsprüfung

(1 BvL 10/02, 137)



BKM - Veranstaltung 23.10.2008

Immobilien in der Erbschaft

Herbert Schlatt, öbuv. SV Immobilienbewertung

Steuer- klasse	Personenkreis	Freibetrag alt	Freibetrag neu
I	Ehegatte	307.000 €	500.000 €
	Kinder, Stiefkinder, Kinder verstorbener Kinder und Stiefkinder	205.000 €	400.000 €
	Enkelkinder	51.200 €	200.000 €
	Eltern und Großeltern bei Erbschaften	51.200 €	100.000 €
II	Eltern und Großeltern bei Schenkungen, Geschwisterneffen u. Nichten; Stiefeltern, Schwiegereltern; geschiedene Ehegatten	10.300 €	20.000 €
III	alle übrigen Beschenkten und Erwerber (z.B. Tanten, Onkel); Zweckzuwendungen	5.200 €	20.000 €
III	gleichgeschlechtlicher Lebenspartner bei einer eingetragenen Lebenspartnerschaft	5.200 €	500.000 €

Steuersätze § 19 Abs. 1 ErbStG

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs bis einschließlich	Prozentsatz in der Steuerklasse alt / neu
---	--

bisher	neu	I	II	III
52.000 €	75.000 €	7 / 7	12 / 30	17 / 30
256.000 €	300.000 €	11 / 11	17 / 30	23 / 30
512.000 €	600.000 €	15 / 15	22 / 30	29 / 30
5.113.000 €	6.000.000 €	19 / 19	27 / 30	35 / 30
12.783.000 €	13.000.000 €	23 / 23	32 / 50	41 / 50
25.565.000 €	26.000.000 €	27 / 27	37 / 50	47 / 50
> 25.565.000 €	> 26.000.000 €	30 / 30	40 / 50	50 / 50

Auslaufende Regelung für unbebaute Grundstücke

Grundstücksgröße	10.000 m ²
X	X
Bodenrichtwert	20 €/m ² (= <u>200.000 €</u>)
-	-
20 %	40.000 €
Pauschaler Abzug entfällt zukünftig!	
=	=
Bedarfswert gem. 138 ff Bewertungsgesetz	160.000 €



BKM - Veranstaltung 23.10.2008 Immobilien in der Erbschaft

Herbert Schlatt, öbuv. SV Immobilienbewertung

Auslaufende Regelung für bebaute Grundstücke

Durchschnitt der Jahresmiete der letzten 3 Jahre		10.000 €
	X	X
	12,5	12,5
	-	(=125.000 €)
	-	-
Wertminderung wegen Alters (0,5 % p.a, max: 25 %)		6.250 €
		(5 %, 10 Jahre)
	+	+
bei 1 – 2 Wohneinheiten: 20 %		0 €
		(Lagerhalle)
	=	=
Bedarfswert gem. 138 ff Bewertungsgesetz		118.750 €



BKM - Veranstaltung 23.10.2008

Immobilien in der Erbschaft

Herbert Schlatt, öbuv. SV Immobilienbewertung

- + Rechtsverordnung zur vereinfachten Ermittlung von realistischeren Immobilienwerten für verschiedene Objekttypen
- + unter Einbeziehung von Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
- + Chance zum Beweis durch ein Verkehrswertgutachten für den Eigentümer ggf. mit Finanzgerichtsverfahren

Fazit:

Es bleibt im Grunde alles beim Alten,
nur die Festsetzungen des Finanzamts ändern sich,
so dass es zukünftig häufiger zu Streitigkeiten kommen wird.



Verordnung zur Durchführung der §§ 182, 183 u. 184
des Bewertungsgesetzes:

Grundvermögensbewertungsverordnung (GrBewV)



BKM - Veranstaltung 23.10.2008

Immobilien in der Erbschaft

Herbert Schlatt, öbuv. SV Immobilienbewertung

1) Vorgabe des Verfahrens:

Vergleichswertverfahren: + Wohnungs- und Teileigentum,
+ Ein- und Zweifamilienhäuser
+ Bodenwertermittlung (auch bei Erbbau)

Ertragswertverfahren: + Mietwohngrundstücke
+ Geschäftsgrundstücke
+ gemischt genutzte Grundstücke mit üblichen Mieten

Sachwertverfahren: + Objekte des Vergleichswertverfahrens, wenn keine Vergleiche vorliegen;
+ Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke mit Ausnahme der Objekte des Ertragswertverfahrens
sonstige bebaute Grundstücke



BKM - Veranstaltung 23.10.2008

Immobilien in der Erbschaft

Herbert Schlatt, öbuv. SV Immobilienbewertung

2) Vergleichswertverfahren:

Anwendung bei:

Vorliegen von

+ Vergleichspreisen

+ Vergleichsfaktoren

(bei Gebädefaktoren: zzgl. Addition des Bodenwerts)

beim zuständigen Gutachterausschuss

Nicht berücksichtigt werden:

Besonderheiten (z.B. Rechte u. Belastungen)



BKM - Veranstaltung 23.10.2008

Immobilien in der Erbschaft

Herbert Schlatt, öbuv. SV Immobilienbewertung

3) Ertragswertverfahren:

+ gem. WertV,

aber ohne sonstige wertbeeinflussende Umstände

- Keine Anwendung des Liquidationswertverfahrens!

Bodenwert ist das Mindestmaß

- Ansonsten beträgt die Restnutzungsdauer:

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter

Verlängerung bzw. Verkürzung bei Reparaturbedarf oder Modernisierung
sind möglich.

Mindestvorgabe: 30 % der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer,

außer bei Gebäuden im Erbbaurecht,

wenn dieses nach Nutzungsdauer zu beseitigen ist.



3) Ertragswertverfahren:

Pflicht zur Verwendung von Vergleichsdaten der Gutachterausschüsse
und von üblichen Mieten (Vergleichsmieten)

Anwendung bundeseinheitlicher Pflichtvorgaben
ohne jedwede Variationsmöglichkeit

Ansatz der Vertragsmiete der letzten 12 Monate (Nachhaltigkeit)
oder übliche Miete,

wenn Abweichung über 20 %

Berücksichtigung von Leerstand und dessen Ursachen?

Auswirkung des Liegenschaftszinssatzes

Liegenschaftszins	5%	6%	7%	8%	9%
Jahresmieteinnahmen brutto	120.000 €	120.000 €	120.000 €	120.000 €	120.000 €
Bewirtschaftungskosten	<u>20.000 €</u>	<u>20.000 €</u>	<u>20.000 €</u>	<u>20.000 €</u>	<u>20.000 €</u>
Jahresreinertrag (Gewinn) =	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €
Restnutzungsdauer in Jahren	50	50	50	50	50
Vervielfältiger	18,26	15,76	13,80	12,23	10,96
Ertragswert	1.826.000 €	1.576.000 €	1.380.000 €	1.223.000 €	1.096.000 €

Auswirkungen von Risiken bei konstanten Mieteinnahmen und einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren



BKM - Veranstaltung 23.10.2008

Immobilien in der Erbschaft

Herbert Schlatt, öbuv. SV Immobilienbewertung

4) Sachwertverfahren:

+ gem. WertV,

mit Regelherstellungskosten RHK 2007 inkl. Baunebenkosten

(Ausstattungsproblematik)

aber ohne sonstige wertbeeinflussende Umstände

Außen- u. sonst. bauliche Anlagen im Boden- u. Gebäudewert enthalten.

- lineare Wertminderung wegen Alters: maximal 60 %!

- Restnutzungsdauer (siehe Ertragswertverfahren)

- Wertzahl entweder

Marktanpassung vom Gutachterausschuss

oder gem. bundesweiter Vorgabe

**Wie liegt der nach GrBewV ermittelte Wert
im Verhältnis zum
tatsächlichen Marktwert
(Verkehrswert gem. § 194 BauGB) ?**

**Keine allgemeingültige Aussage möglich,
es kommt auf den Einzelfall an.**



BKM - Veranstaltung 23.10.2008

Immobilien in der Erbschaft

Herbert Schlatt, öbuv. SV Immobilienbewertung

Grundstückswert - Vorprüfung (Quick-Check)

= Immobilienberatung für den Eigentümer

- + Günstigerprüfung
durch Gegenüberstellung
des Schätzwerts des Finanzamts und
des voraussichtlichen Grundstückswerts (Anwendung von Szenarien)
je Grundstück
- + unter Abzug der potentiellen Gutachterkosten
von der damit verbundenen jeweiligen Steuerersparnis

„Wert - Ampel“

Handlungsempfehlung, entweder:



Gutachten macht mit hoher Wahrscheinlichkeit keinen Sinn,

Marktwert kann sowohl höher als auch niedriger ausfallen

oder Gutachten ist empfehlenswert.



BKM - Veranstaltung 23.10.2008

Immobilien in der Erbschaft

Herbert Schlatt, öbuv. SV Immobilienbewertung

Weitere Informationen:

- Netzwerk „Bau-Kompetenz-München“
www.bkm-muenchen.de
- Landesverband öbuv. Sachverständige in Bayern
Fachbereich Immobilienbewertung
www.lvs-bayern.de
- Institut für Sachverständigenwesen IfS
www.ifsforum.de

Dank an: Koll. Jürgen Jacoby, LVS-Bayern, Team Fachbereichsleitung Immobilienbewertung,
für die Übernahme einiger Folien aus seinem Referat vom Bodenseeforum 2008