



Immobilienwerte als Besteuerungsgrundlage - ermittelt wofür, von wem und wie?

Herbert Schlatt

Dipl.-Ing., Architekt
von der IHK München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Entwicklung der Erbschaftsbesteuerung:

Das Bundesverfassungsgericht hatte im November 2006 festgestellt, dass das Erbschaftssteuergesetz vor allem in Bezug auf die Bewertungsgrundsätze von Grundvermögen in Teilen **verfassungswidrig** ist.

Gesetz zur

Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts
(**Erbschaftsteuerreformgesetz**) ab 01.01.2009

- diverse Änderungen zu Freibeträgen
- „**Immobilien** werden zukünftig mit dem **tatsächlichen Wert** bewertet“

(siehe fünfter und sechster Abschnitt des Bewertungsgesetzes BewG)

Eigentumswohnung
in München,
4. OG,
Wohnfläche ca. 79 m²
mit
2 TG-Stellplätzen



Beispiel:

Grundbesitzwert des FA:
342.344,- €

Differenz: 53.344,- €

Verkehrswert des öbuv SV:
289.000,- €

Wertbegriffe

nach Bewertungsanlässen (Beispiele):

- **gemeiner Wert** (§ 9 BewG)
- **Bedarfwert** (f. Besteuerung § 138, 157 ff BewG)
- **Grundbesitzwert** (f. Besteuerung § 138, 157 ff BewG)

- **Verkehrswert, Marktwert** (§ 194 BauGB)

Hauptunterschiede zwischen **Grundbesitzwert** und **Verkehrswert**

- anzuwendendes Verfahren
starr nach § 182 BewG - **nach Marktgepflogenheit**
- verwendete Parameter (Datengrundlage)
nach Tabellenwerten - **aus dem Markt abgeleitet**
- Art der Marktanpassung
keine bzw. nach Tabelle - **aus dem Markt abgeleitet**
- Berücksichtigung besonderer Merkmale
keine Berücksichtigung - **marktgerecht
gewöhnl. Gesch.-Verkehr**

Vergleichswertverfahren (§183 BewG):

Anwendung des Verfahrens i.d.R. nur bei:

- + unbebauten Grundstücken und
- + eventuell bei Wohnungen

ansonsten können die Gutachterausschüsse
keine hinreichend vergleichbaren Daten liefern bzgl.:

- Lage / Standort
- Größe / Mietfläche
- Alter des Gebäudes
- Ausstattung
- Unterhaltungszustand
- durchgeführte Modernisierungen / Sanierung des Gebäudes

Anwendung des Sachwertverfahrens in der Mehrzahl der Fälle !

Marktanpassung und objektspezifische Eigenschaften

Regelung für alle Wertermittlungen zur Berücksichtigung von Marktanpassungen und besonderen Einflüssen (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV)



Rangordnung:

1. Wertermittlung (nach dem jeweiligen Verfahren)
2. Marktanpassung
3. Berücksichtigung individueller Einflüsse
(Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)

Beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung.

Regelung zur Berücksichtigung von Baumängeln bzw. Bauschäden

Berücksichtigung durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise (soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht)

Die Begriffe „Erfahrungssätze“ bzw. „erforderliche Kosten“ werden nicht verwendet.

Bescheid des Finanzamts: (Auszug)

L A G E P L A N - N U M M E R		26		
Wohnung				
Gebäudeklasse:		2.11		
Baujahr:		1965		
Ausstattungsstandard:				
einfach:	4 Bauwerksteile	x	Regelherstellungskosten/m ²	730 = 2.920 €
mittel:	4 Bauwerksteile	x	Regelherstellungskosten/m ²	760 = 3.040 €
gehoben:	1 Bauwerksteil	x	Regelherstellungskosten/m ²	830 = 830 €
Summe:	9 Bauwerksteile		Regelherstellungskosten/m ²	<u>6.790 €</u>
<hr/>				
6.790 € : 9 ergibt die maßgeblichen Regelherstellungskosten je m ²				
Regelherstellungskosten je m ²		754 €		
Bruttogrundfläche	x	124 m ²		
Gebäuderegelerstellungswert				93.496 €
Alterswertminderung				
Baujahr		1965		
Alter am Bewertungsstichtag		46 Jahre		
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre		
46 Jahre : 80 Jahre ergibt		57,50%		
Alterswertmind.	57,50% von	93.496 €	-	53.761 €
Gebäudesachwert des Bauteils				<u>39.735 €</u>
Gebäudesachwert				
Lageplannummer: 8				1.276 €
Lageplannummer: 9			+	1.276 €
Lageplannummer: 26			+	39.735 €
Gebäudesachwert				<u>42.287 €</u>

Bescheid des Finanzamts: (Auszug)

Grundstückswert im Sachwertverfahren			
Bodenwert		243.000 €	
Gebäudesachwert	+	42.287 €	
vorläufiger Sachwert des Grundstücks		<u>285.287 €</u>	
Wertzahl gemäß Anlage 25 BewG (maßgeblicher Bodenrichtwert 4.500,00 €/m ²)	x	1,20	
Grundstückswert			342.344 €
Grundbesitzwert			342.344 €

Erläuterungen

Die der Ermittlung des Werts des Grund und Bodens zugrunde gelegte Fläche entspricht Ihrem Miteigentumsanteil an dem Grundstück und wurde aus der Gesamtfläche von 370 m² abgeleitet.

Der Wert des Grund und Bodens wurde nach dem vom Gutachterausschuss zuletzt festgelegten Bodenrichtwert ermittelt.

Der Wert von Grundstücken, die von den lagetypischen Merkmalen wie die zulässige bauliche Nutzung abweichen, ist aus dem Bodenrichtwert abzuleiten (A6 Abs.1 AEBewGrV). Der Bestand als maximale Bebauung mit einer Geschößflächenzahl -GFZ- von 5,0 weicht von der GFZ des Bodenrichtwert von 2,5 ab. Dies ist werterhöhend zu berücksichtigen.

Berechnung GFZ-Bestand: bebaute Fläche 327qm x 5,66 (5 Vollgeschoße + tatsächliche/mögliche Baurechtsreserve DG-Ausbau) : 370qm = gerundet GFZ 5,0

Berücksichtigung der rechtlich möglichen Geschößflächenzahl -GFZ- von 5,0 bei der Ermittlung des Bodenwerts (Anwendung örtliche Münchner Tabelle -lineare Umrechnung-)
Umrechnung: Bodenrichtwertn 4500.-€ x 5,0 : 2,5 = 9000.-€

Ein Vergleichswert liegt nicht vor. Der Wert des Wohnungseigentums/Teileigentums/ Einfamilienhauses/Zweifamilienhauses ist nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln (§ 182 Abs. 4 Nr. 1 BewG).

Die Brutto-Grundfläche ist aus der Wohn-/Nutzfläche abgeleitet worden.

Die Angaben und Berechnungen des Amtsgerichts/Nachlaßgerichts sind nicht maßgebend.

Lageplan des Grundstücks



Beispiel:

Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts

§ 198 Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts

Weist der Steuerpflichtige nach, dass der gemeine Wert der wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag niedriger ist als der nach den §§ 179, 182 bis 196 ermittelte Wert, so ist dieser Wert anzusetzen. Für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts gelten grundsätzlich die auf Grund des § 199 Abs. 1 des Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften.

sog.

„Öffnungs-
klausel“:

Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts;

Berücksichtigung von Sachverständigengutachten zum Nachweis eines niedrigeren Grundbesitzwerts

Der Bundesfinanzhof vertritt im Urteil. vom 11. September 2013 - II R 61/11 - (BStBl. II 2014, XXX) die Auffassung, dass der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts gemäß § 146 Abs. 7 BewG a.F. nur durch ein Gutachten erbracht werden kann, das der örtlich zuständige Gutachterausschuss oder ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken erstellt hat.

Mit Bezug auf das vorgenannte Urteil wird klargestellt, dass die Finanzverwaltung an ihrer Auffassung festhält, dass der Steuerpflichtige den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts regelmäßig durch ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses oder eines Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken erbringen kann (siehe u. a. R B 198 Absatz 3 Satz 1 ErbStR 2011). Dies gilt, nicht zuletzt schon aus verfassungs- und europarechtlichen Gründen, insbesondere für inhaltlich mängelfreie Gutachten eines nach der DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.

Nachweis des **niedrigeren gemeinen Werts** (§198 BewG)

definiert als **Verkehrwert (Marktwert)**

+ Anwendung ImmoWertV und WertR 2006 (§ 199 Abs. 1 BauGB)

Steuerpflichtigen trifft Nachweispflicht

+ nicht bloße Darlegungslast (z.B. Schätzung des Steuerberaters)

in Form eines Gutachtens

+ durch Sachverständigen

+ örtlich zuständigen Gutachterausschuss

über die gesamte wirtschaftliche Einheit geführt

+ Ausnahme: Einzelnachweis der üblichen Miete

inkl. aller wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen

+ z.B. Bauschäden, Leerstand, Wohnrecht, Wegerecht u.v.m.

obliegt der Beweiswürdigung durch das Finanzamt

Zurückweisung wegen:

- methodischer Mängel

- unzutreffender Wertansätze

Bewertung des öbuv Sachverständigen:

Wahl des Bewertungsverfahrens:

Das jeweils anzuwendende Verfahren ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls auszuwählen und zu begründen (§ 8, Abs. 1 **ImmoWertV**).

Im vorliegenden Fall handelt es sich zum Bewertungsstichtag um eine nicht vermietete Eigentumswohnung (Wohnungseigentum) und Tiefgaragenstellplätze (Teileigentum). Das heißt, wertbestimmend ist nach den **Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs** das **Vergleichswertverfahren**. Es liegen ausreichend geeignete Vergleichspreise vor, so dass dieses Verfahren nach ImmoWertV das anzuwendende Verfahren darstellt.

Vergleichs-
objekte

Auswertung

Vergleichspreise (Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen)

Nr.	Verk.- Datum	Wohn fläche	Bj	Wohnlage lage	Etage	Kaufpreis	Zu-/Ab- schlag +/-	KP" markt-/lage- bereinigt
1	05/2011	80 m ²	1961	vergleichbar	6. Etage	3.160 €/m ²		3.160 €/m ²
2	11/2010	50 m ²	1958	zentraler	4. Etage	3.500 €/m ²	-5,0%	3.325 €/m ²
3	11/2010	50 m ²	1955	vergleichbar	1. Etage	2.960 €/m ²	10,0%	3.256 €/m ²
4	11/2010	40 m ²	1965	vergleichbar	1. Etage	3.440 €/m ²	5,0%	3.612 €/m ²
5	10/2010	85 m ²	1956	vergleichbar	3. Etage	3.260 €/m ²	5,0%	3.423 €/m ²
6	07/2010	75 m ²	1955	vergleichbar	3. Etage	2.720 €/m ²	20,0%	3.264 €/m ²
7	05/2010	80 m ²	1956	vergleichbar	3. Etage	3.330 €/m ²		3.330 €/m ²
Hieraus errechnet sich im Mittel, rd.						3.200 €/m²		3.340 €/m²
Kaufpreisspanne:						min. 2.720 €/m ²	min.	3.160 €/m ²
						max. 3.500 €/m ²	max.	3.612 €/m ²
Medianwert:						3.260 €/m ²		3.325 €/m ²
Standardabweichung:						276 €/m ²		145 €/m ²
						8,63%		4,34%
Mittelwert Wohnungsgröße								70 m ³

Ergebnis:

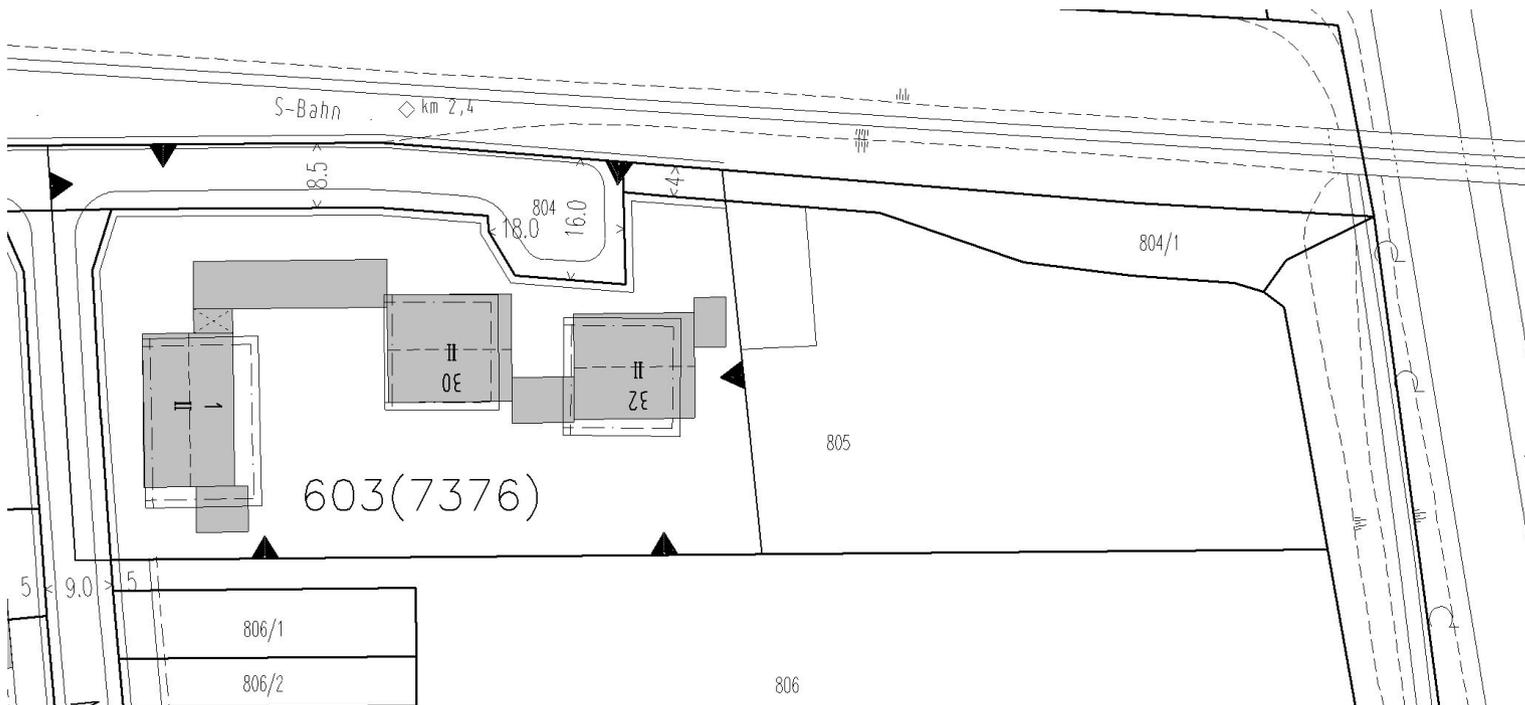
Unter Berücksichtigung der Lage, des Zustandes und der Ausstattung der zu bewertenden Wohnung wird für die unvermietete Eigentumswohnung im vorliegenden Fall der Wert im mittleren Spannenbereich angesetzt. Hierbei ist die attraktive Lage im 4. Obergeschoss berücksichtigt, aber auch die deutlich überalterte Ausstattung, die zum Bewertungsstichtag gegeben war.

Der Kellerraum ist üblicherweise im m²-Ansatz enthalten. Für das im vorliegenden Fall gemeinsam zu nutzende Speicherabteil wird kein gesonderter Ansatz als angemessen erachtet.

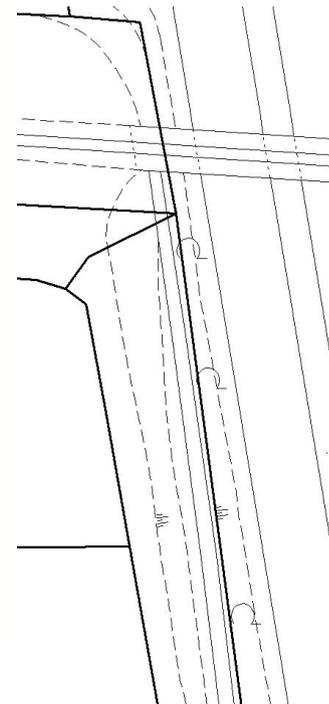
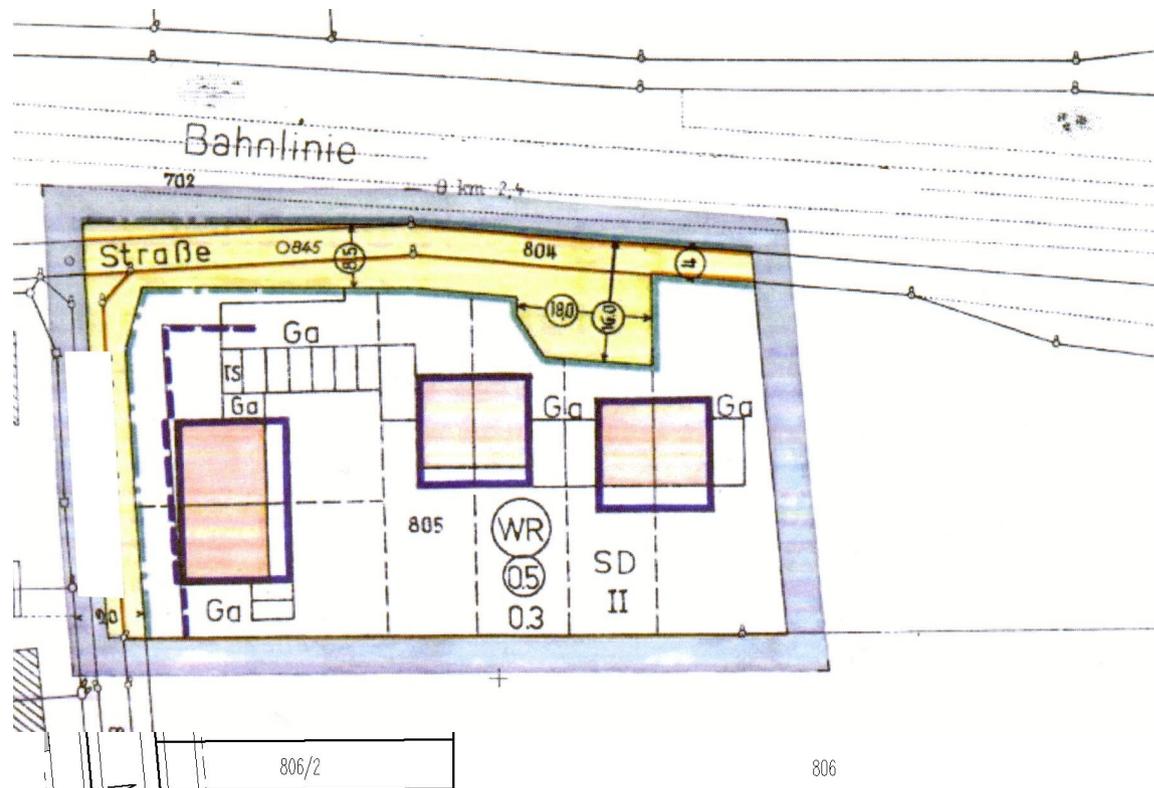
rd. 79 m² (Bezugsgröße) x 3.330 €/m² = 263.070 €

Vergleichswert zum xx.xx 2011: gerundet: 263.000 €

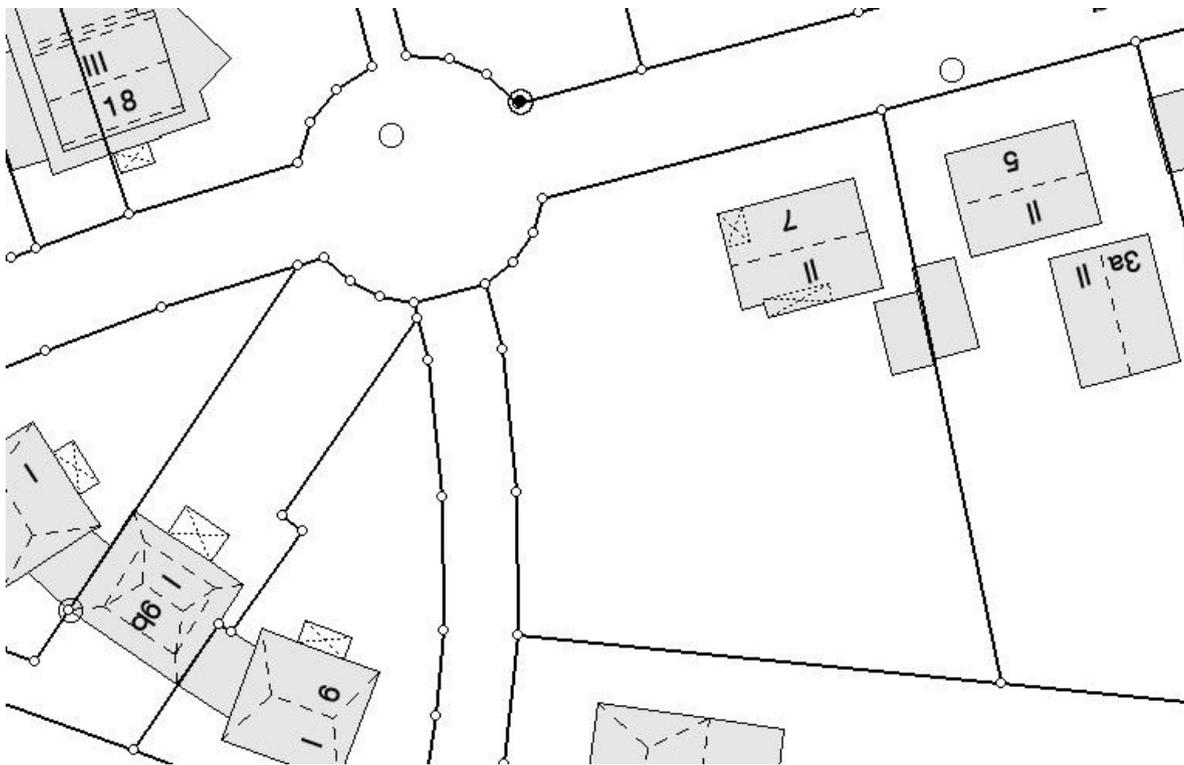
übergroßes Grundstück, unterschiedliche Qualitäten:



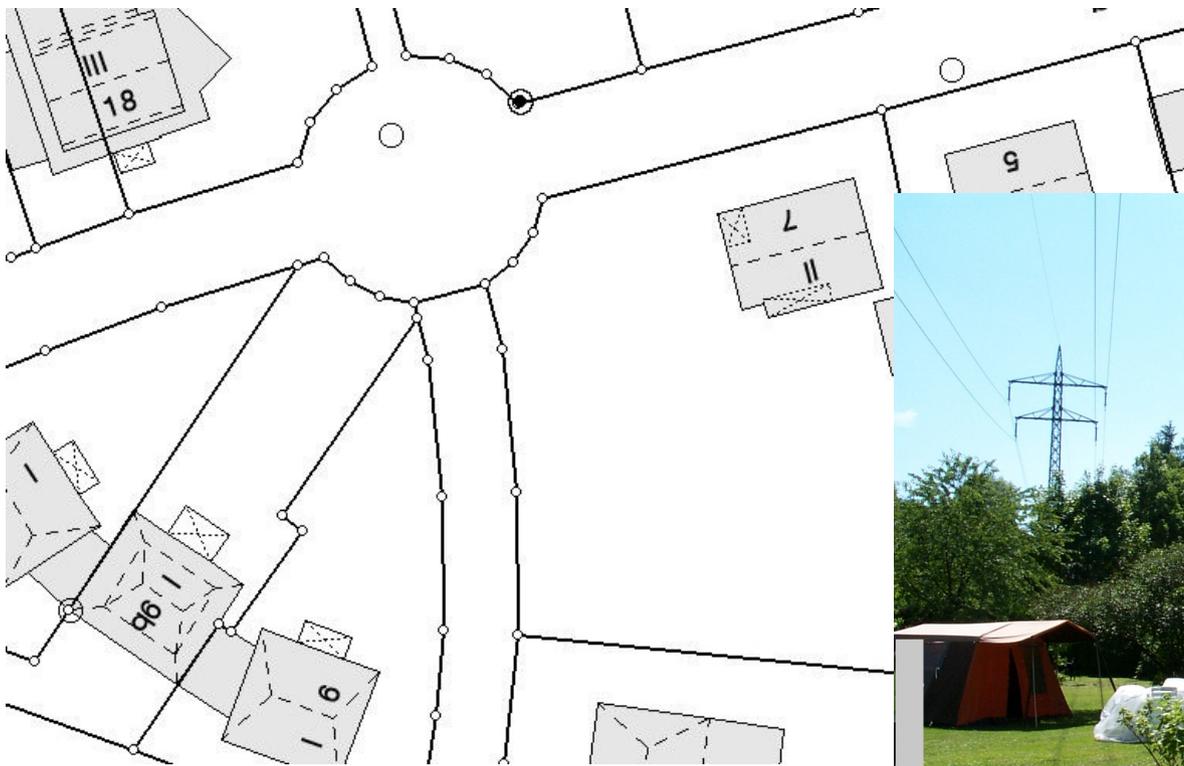
übergroßes Grundstück, unterschiedliche Qualitäten:



Beeinträchtigung (rechtlich und/oder tatsächlich):



Beeinträchtigung (rechtlich und/oder tatsächlich):



Baumängel und Bauschäden:



Baumängel und Bauschäden:



Lasten und Beschränkungen:



Lasten und Beschränkungen:



Ausbaureserve:



Ist die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens sinnvoll?

- + die Gegenüberstellung des Schätzwerts der Finanzbehörden gem. BewG und einer überschlägigen Wertschätzung
- + anhand der Aktenlage (Grundrisse, Baubeschreibung, Flächenberechnung, Lageplan Grundbuchauszug, Mietvertrag, o.ä.)
- + unter Einbeziehung der lokalen Marktdaten (ggf. inkl. Ortsbesichtigung im Einzelfall)
- + im best case (ohne objektspezifische Besonderheiten)

Handlungsempfehlung Gutachten, wenn:

voraussichtlicher Immobilienwert $<$ Schätzwerts der Finanzbehörden

d.h. Zusammenarbeit mit dem Steuerberater:

potentielle Steuerersparnis $>$ vereinbarte Gutachterkosten



Von der IHK für München u. Obb.
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken

Architekt
Dipl.-Ing. (Univ.)

Herbert Schlatt

Weidener Str. 11
81737 München

Telefon: 089 - 6790 7457
Telefax: 089 - 6790 7459
mobil: 0170 - 911 8655

H.Schlatt@t-online.de