

**2. Öffentlichkeitsveranstaltung**  
**des Netzwerks: Bau Kompetenz München (BKM)**

**VORTRAG**

**Die geplante Erbschaftsteuerreform und deren  
Auswirkungen auf die Bewertung von Immobilien**  
**Erbschaftssteuerreformgesetz (ErbStRG)**

**Doris Holzinger**  
**Steuerberaterin**

**Steuerkanzlei**  
**Doris Holzinger-Bachhuber**  
**Rheinstr. 7**  
**80803 München**

### Kompaktübersicht

Der Gesetzentwurf zur Erbschaftsteuerreform ist geprägt durch drei wesentliche Elemente: völlige Neufassung der wesentlichen **Bewertungsvorschriften**, Neuregelung der **Begünstigungsregelungen** und strukturelle Veränderungen bei **Freibeträgen und Steuertarif**. Die einschneidendsten Veränderungen werden sich bei den Bewertungsvorschriften ergeben, da getreu den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts alle Vermögenswerte mit einem zumindest dem Verkehrswert nahe kommenden Wert angesetzt werden müssen. Eigentlich war es erklärter politischer Wille, die Übertragung von Betriebsvermögen, von land- und forstwirtschaftlichem Vermögen sowie von wesentlichen Beteiligungen an Kapitalgesellschaften vollständig von der Erbschaftsteuer freizustellen, wenn diese begünstigten Vermögensteile längerfristig von den Erwerbenden gehalten werden. Nunmehr soll doch eine Besteuerung zumindest eines Teils des begünstigten Vermögens erfolgen.

## Erbschaftsteuerreform

---

### Gliederung

- Überblick
- Aktuelles
- Details
  1. Die neuen Freibeträge
  2. Die neue Struktur der Steuersätze
  - 3. Die Verschonungsregelungen beim Grundvermögen**
  4. die Verschonungsregelungen beim Betriebsvermögen, land- und forstwirtschaftlichem Vermögen sowie bei Anteilen an Kapitalgesellschaften
  5. Die Bewertung des Betriebsvermögens
  6. Die Bewertung von Anteilen an Kapitalgesellschaften
  - 7. Die Bewertung des Grundvermögens**
  8. Die Bewertung des übrigen Vermögens
- Sofortmaßnahmen

### Überblick

Über den von der Bundesregierung bereits Ende 2007 eingebrachten Gesetzentwurf zur Änderung des Erbschaftsteuergesetzes und des Bewertungsgesetzes konnte in der Koalition bisher noch keine Übereinstimmung in allen Punkten erzielt werden. Der Koalitionsausschuss verständigte sich am 11.06.2008 darauf, erst im Herbst nach der Landtagswahl in Bayern eine Einigung anzustreben und die Reform zum 1.1.2009 in Kraft treten zu lassen. Der Bundestag soll die Neuregelungen am 17.10.2008 verabschieden und der Bundesrat am 7.11.2008 zustimmen. Im Folgenden gebe ich einen Überblick über die wichtigsten Aspekte und die aktuellen Entwicklungen zum Thema "Erbschaftsteuerreform".

## Aktuelles

### Inhaltliche Anpassung des Gesetzentwurfs

In folgenden Punkten zeichnet sich in der Koalition bereits Einigkeit darüber ab, dass der von der Bundesregierung bereits Ende 2007 eingebrachte Gesetzentwurf zur Änderung des Erbschaftsteuergesetzes und des Bewertungsgesetzes angepasst werden soll:

- Die Frist in der ein Betrieb fortgeführt werden muss, um erbschaftsteuerlich begünstigt zu werden, soll von 15 auf 10 Jahre reduziert werden.
- Als weitere Bedingung der erbschaftsteuerlichen Begünstigung darf nach dem bisherigen Gesetzentwurf die Lohnsumme in den 10 Jahren nach der Übertragung in keinem Jahr geringer sein als 70 % der durchschnittlichen Lohnsumme der letzten 5 Jahre vor der Übertragung. Zur Anpassung arbeitsplatzunabhängiger Zuwächse bei der Lohnsumme erfolgt laut Gesetzentwurf eine jährliche Dynamisierung der Ausgangslohnsumme. Anstelle einer Erfordernis von 70 % mit jährlicher Dynamisierung wird sich die Koalition nun eher auf feste 75 % verständigen.
- Wer den Betrieb ab einem bestimmten Zeitpunkt nicht mehr so weiterführt wie es den Voraussetzungen für die erbschaftsteuerlichen Begünstigungen entspricht, soll nicht die gesamte Steuerschuld nachzahlen müssen ("Fallbeil")-Effekt. In diesem Fall soll eine anteilige Berechnung für den Zeitraum des Verstoßes durchgeführt werden.
- Bei der Bewertung des Firmenvermögens soll doch kein einen einheitlicher Kapitalisierungszinssatz festgelegt werden. Vielmehr sollen branchenübliche Sätze angesetzt werden.
- Eine mögliche Doppelbelastung vom Firmenerben mit Erbschaft- und Einkommensteuer soll vermieden werden. Welche konkreten Regelungen dazu in Erwägung gezogen werden ist aber noch unbekannt.
- Außerdem sollen entfernte Verwandte besser gestellt werden als Erben, die gar keine familiäre Beziehung zum Erblasser haben.

## Details

### 1. Die neuen Freibeträge

Die **persönlichen Freibeträge** nach § 16 ErbStG werden **durchgehend angehoben**. Für die Steuerklasse II und III wird – mit Ausnahme der eingetragenen Lebenspartnerschaft – ein einheitlicher persönlicher Freibetrag in Höhe von 20.000 EUR eingeführt. Insgesamt ergibt sich die folgende neue Struktur bei den Freibeträgen:

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

Der Freibetrag bei **beschränkter Steuerpflicht** (§ 16 Abs. 2 ErbStG) wird nach dem vorliegenden Gesetzentwurf von 1.100 EUR auf 2.000 EUR angehoben.

### Wahlrecht:

Bei Erbfällen (nicht bei Schenkungen), die nach dem 31.12.2006 und vor Inkrafttreten der Reform eingetreten sind, kann gewählt werden, ob altes oder neues Recht Anwendung finden soll. Der Gesetzentwurf sieht aber vor, dass das **Wahlrecht nicht die neuen** (erheblich höheren) **persönlichen Freibeträge** mit einschließt, sondern immer die bisherigen persönlichen Freibeträge angesetzt werden müssen.

Die **sachlichen Freibeträge** nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG bleiben zum Teil unverändert, zum Teil werden sie leicht nach oben angepasst:

#### Personen Steuerklasse I und gleichgeschlechtliche Lebenspartner

- **Hausrat:** Freibetrag in Höhe von 41.000 EUR (wie bisher)
- **andere beweglichen körperlichen Gegenständen:** Erhöhung Freibetrag geringfügig von 10.300 EUR auf 12.000 EUR

#### Alle anderen Personen (der Steuerklasse II und III)

Freibetrag für **Hausrat und andere bewegliche körperliche Gegenstände** von 10.300 EUR auf 12.000 EUR angehoben.

Der **besondere Versorgungsfreibetrag** nach § 17 ErbStG bleibt von der Höhe her unverändert. Allerdings erhalten auch hier die Lebenspartner (obwohl der Steuerklasse III zugeordnet) den besonderen Versorgungsfreibetrag wie überlebende Ehepartner mit 256.000 EUR. Für Kinder ist der Versorgungsfreibetrag gestaffelt zwischen 10.300 EUR und 52.000 EUR.

## 2. Die neue Struktur der Steuersätze

Die Steuersätze bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer sind abhängig von der jeweiligen Steuerklasse. Bei den Personen, die der **Steuerklasse I** zuzurechnen sind, werden sich nur geringfügige Veränderungen ergeben, da die Steuersätze grundsätzlich unverändert bleiben sollen; es kommt lediglich zu einer Rundung der jeweiligen Tarifstufen.

Bei den Personen, die der **Steuerklasse II** oder der **Steuerklasse III** zuzurechnen sind, ergeben sich fast durchgängig deutliche Verschlechterungen gegenüber dem bisherigen Verlauf des Tarifs – lediglich in einem Fall (Steuerklasse III, Erwerb bis einschließlich 6 Mio. EUR) ergibt sich eine Reduzierung des Steuersatzes von 35 % auf 30 %.

Darüber hinaus ergibt sich bei Erwerbsvorgängen der **Steuerklasse III** bei einem steuerpflichtigen Erwerb von mehr als 26 Mio. EUR weiterhin ein Steuersatz von 50 %.

In Zukunft werden sich in Abhängigkeit der Steuerklasse und des steuerpflichtigen Erwerbs die folgenden **Steuersätze** ergeben:

Steuersätze § 19 Abs. 1 ErbStG				
Wert des steuerpflichtigen Erwerbs bis einschließlich		Prozentsatz in der Steuerklasse alt/ <b>neu</b>		
bisher	neu	I	II	III
52.000 EUR	75.000 EUR	7 / <b>7</b>	12 / <b>30</b>	17 / <b>30</b>
256.000 EUR	300.000 EUR	11 / <b>11</b>	17 / <b>30</b>	23 / <b>30</b>
512.000 EUR	600.000 EUR	15 / <b>15</b>	22 / <b>30</b>	29 / <b>30</b>
5.113.000 EUR	6.000.000 EUR	19 / <b>19</b>	27 / <b>30</b>	35 / <b>30</b>
12.783.000 EUR	13.000.000 EUR	23 / <b>23</b>	32 / <b>50</b>	41 / <b>50</b>
25.565.000 EUR	26.000.000 EUR	27 / <b>27</b>	37 / <b>50</b>	47 / <b>50</b>
über 25.565.000 EUR	über 26.000.000 EUR	30 / <b>30</b>	40 / <b>50</b>	50 / <b>50</b>

Nach dem vorliegenden Referentenentwurf wird die seit dem 1.1.2004 umgesetzte **Reduzierung des Tarifabschlags nach § 19a ErbStG** auf 88 % der Differenz zwischen der Steuer nach dem Steuersatz nach Steuerklasse I und der Steuer nach dem Steuersatz nach Steuerklasse II oder III wieder **rückgängig** gemacht. Damals wurde – ebenfalls durch die Arbeitsgruppe Koch/Steinbrück – die Tarifbegünstigung als „Steuersubvention“ der allgemeinen Kürzung unterworfen. Nunmehr wird in Zukunft als Tarifentlastungsbetrag wieder die gesamte Differenz zwischen der Steuer, die sich nach Steuerklasse I und Steuerklasse II oder III ergeben wird, gewährt.

### 3. Die Verschonungsregelungen bei Grundvermögen

Bei zu **Wohnzwecken vermieteten Grundvermögen** wird auf den ermittelten Grundbesitzwert ein Abschlag in Höhe von **10 %** der Bemessungsgrundlage vorgenommen, nach § 13c ErbStG erfolgt in diesen Fällen ein Ansatz mit 90 % des ermittelten Werts. Voraussetzung ist, dass das Grundstück im Inland, in der Europäischen Union oder in einem Staat des europäischen Wirtschaftsraums belegen ist und nicht zu einem begünstigten Betriebsvermögen oder land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehört.

Der Abschlag ist **nicht** bei **selbst genutztem Wohneigentum** vorzunehmen. Nach dem Gesetzentwurf entfällt der Bewertungsabschlag auch, insoweit eine Vermietung zu anderen als Mietwohnzwecken erfolgt.

Hat der Erwerber das Grundstück aufgrund einer letztwilligen Verfügung des Erblassers oder einer Verfügung des Schenkers an einen Dritten herauszugeben, so kann der verringerte Wertansatz in Frage kommen.

Diese Verschonungsregelung wird die im Regelfall **deutlichere Höherbewertung** des Grundvermögens voraussichtlich nicht einmal annähernd kompensieren.

### 4. Die Verschonungsregelungen bei Betriebsvermögen, land- und forstwirtschaftlichem Vermögen sowie bei Anteilen an Kapitalgesellschaften

#### - Begünstigtes Vermögen

Es wird fiktiv davon ausgegangen, dass **85 % des Gesamtvermögens begünstigtes Vermögen** darstellt, das unter Beachtung der Behaltvorschriften von der Erbschaftsteuer freigestellt wird. 15 % des Gesamtvermögens sollen fiktiv nicht begünstigtes Vermögen darstellen, das dann der Besteuerung unterliegt.

Unter die Begünstigung soll auch das betriebliche Auslandsvermögen fallen, soweit es einer **ausländischen Betriebsstätte** in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Staat des Europäischen Wirtschaftsraums zuzurechnen ist.

#### - Nicht begünstigtes Verwaltungsvermögen

Allerdings ist das gesamte Betriebsvermögen dann nicht begünstigt, wenn das sog. **Verwaltungsvermögen mehr als 50 % des gesamten Betriebsvermögens** überschreitet, § 13b Abs. 2 ErbStG.

Als Verwaltungsvermögen gelten z. B.

- Dritten zur Nutzung überlassene **Grundstücke**
- Anteile an **Kapitalgesellschaften**, wenn die Beteiligung am Nennkapital 25 % oder weniger beträgt
- Beteiligungen an **Personengesellschaften** sowie an Kapitalgesellschaften bei mehr als 25 % Anteil am Nennkapital, soweit diese Gesellschaften Verwaltungsvermögen von mehr als 50 % haben.

Ob die Grenze von 50 % bei dem Verwaltungsvermögen überschritten ist, ergibt sich durch den Vergleich des Werts, der sich für das gesamte Betriebsvermögen (im Regelfall bewertet nach dem Ertragswertverfahren) zu der Summe der zu dem Verwaltungsvermögen gehörenden Gegenständen ergibt. Dabei sind die dem Verwaltungsvermögen zuzurechnenden Gegenstände mit ihren neuen steuerlichen Werten (in der Regel den Verkehrswerten) zu bewerten.

### - Familiengesellschaften

Für die „familienbezogenen Kapitalgesellschaften“ ist eine eingeschränkte Regelung in dem Gesetzentwurf aufgenommen worden. In diesem Fall ergeben sich Probleme, wenn die Anteile einer Kapitalgesellschaft, deren Anteile in der Hand einer Familie sind, durch mehrfache Erbfolge derartig aufgesplittert sind, dass die Anteile der einzelnen Familienmitglieder nur 25 % oder weniger betragen. Nach der neuen gesetzlichen Regelung sind zur Prüfung der Mindestbeteiligungsgrenze auch die Anteile anderer Gesellschafter mit einzubeziehen, wenn die Beteiligten **unwiderruflich untereinander zur einheitlichen Ausübung des Stimmrechts** und weiterer Verfügungen verpflichtet sind, § 13b Abs. 1 Nr. 3 ErbStG.

### - Freigrenze

Neben der fiktiven Aufteilung in begünstigtes und nicht begünstigtes Vermögen wird es eine „gleitende“ Freigrenze von 150.000 EUR geben.

Übersteigt das nicht begünstigte Vermögen die Grenze von 150.000 EUR nicht, entfällt somit insoweit die Besteuerung vollständig.

Wird die Grenze von 150.000 EUR überschritten, so **verringert sich der Abzugsbetrag** um 50 % des die Wertgrenze übersteigenden Betrags. Damit läuft der Abzugsbetrag ab einem Wert des nicht begünstigten Vermögens von 450.000 EUR aus.

### - Die Behaltenvoraussetzungen und die Nachversteuerung

Die Voraussetzungen für die Nichtbesteuerung der 85 % des nach Verkehrswerten bewerteten Betriebsvermögens (sowie der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und der Anteile an Kapitalgesellschaften bei mehr als 25 % Beteiligung) erstrecken sich insbesondere auf Folgendes:

- Die **Lohnsumme** darf in den **10 Jahren** nach der Übertragung in keinem Jahr geringer sein als 70 % der durchschnittlichen Lohnsumme der letzten 5 Jahre vor der Übertragung, § 13a Abs. 1 ErbStG-E. Zur Anpassung arbeitsplatzunabhängiger Zuwächse bei der Lohnsumme erfolgt eine jährliche Dynamisierung der Ausgangslohnsumme (*anstelle einer Erfordernis von 70 % mit jährlicher Dynamisierung wird sich die Koalition nach dem derzeitigen Stand aber eher auf feste 75 % verständigen*). Einzelunternehmen ohne Arbeitnehmer sowie Unternehmen und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, die höchstens 10 Arbeitnehmer beschäftigen (gem. § 23 Abs. 1 Satz 2 KSchG), unterliegen nicht dieser Voraussetzung.
- Das im **Besteuerungszeitpunkt vorhandene Betriebsvermögen muss über 15 Jahre im Betrieb erhalten werden** (*derzeit besteht allerdings Einigkeit in der Koalition, den Zeitraum auf 10 Jahre zu verkürzen*). Dies betrifft sowohl die **Betriebsveräußerung** wie auch die Betriebsaufgabe. Darüber hinaus sollen auch **Veräußerungen oder Entnahmen wesentlicher Betriebsgrundlagen** darunter fallen. Es wird jedoch eine Reinvestitionsklausel aufgenommen, nach der die Veräußerung dann unschädlich ist, wenn die Veräußerung nicht auf eine Einschränkung des Betriebs abzielt und der Veräußerungserlös im betrieblichen Interesse verwendet wird, § 13a Abs. 5 ErbStG. **Überentnahmen** innerhalb von 15 Jahren führen in ihrem Umfang ebenfalls zu einem Wegfall der Verschonungsregelung. Eine Überentnahme liegt vor, wenn bis Ende des in den Fünfzehnjahreszeitraum fallenden Wirtschaftsjahrs der Erwerber mehr aus dem Betrieb entnimmt, als sich aus der Summe der ihm zuzurechnenden Gewinne, seiner Einlagen sowie eines Betrags von 150.000 EUR ergibt.
- *Derzeit wird in der Koalition eine weitere Änderung des Gesetzentwurfs angestrebt: Wer den Betrieb ab einem bestimmten Zeitpunkt nicht mehr so weiterführt wie es den Voraussetzungen für die erbschaftsteuerlichen Begünstigungen entspricht, soll nicht die gesamte Steuerschuld nachzahlen müssen ("Fallbeil")-Effekt. In diesem Fall soll eine **anteilige Berechnung für den Zeitraum des Verstoßes** durchgeführt werden.*

## 5. Die Bewertung des Betriebsvermögens

Bei der Bewertung des Betriebsvermögens (Einzelunternehmen, Freiberuflerpraxen, Beteiligungen an Personengesellschaften) soll als Wert der **gemeine Wert** im Sinne des § 9 BewG angesetzt werden. Dieser Wert soll – in Abhängigkeit der tatsächlichen Voraussetzungen – nach § 11 Abs. 2 BewG wie folgt ermittelt werden:

- Vorrangig soll der Wert **aus Verkäufen** abgeleitet werden, die weniger als ein Jahr vor dem Besteuerungszeitpunkt (Tage des Erwerbs) stattgefunden haben.
- Hat ein Verkauf innerhalb des letzten Jahres vor dem Besteuerungszeitpunkt nicht stattgefunden, so soll im Rahmen eines **Ertragswertverfahrens** der Verkehrswert des Betriebsvermögens geschätzt werden. **Alternativ** kann eine andere anerkannte, auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für nichtsteuerliche Zwecke übliche Bewertungsmethode angewendet werden.

Auf diese – in § 11 Abs. 2 BewG für die Bewertung von Kapitalgesellschaften enthaltenen - Regelungen wird in § 109 Abs. 1 und Abs. 2 BewG für die Bewertung von **Gewerbebetrieben, freiberuflich Tätigen und Anteilen** an Gesellschaften verwiesen.

Nach den ersten Vorschlägen vom Sommer 2007 sollten für die Ermittlung des gemeinen Werts im Rahmen eines **Ertragswertverfahrens** alle anerkannten – auch nicht steuerlichen, aber im Geschäftsverkehr üblichen – Methoden berücksichtigt werden können. Bei dieser Grundaussage ist es auch nach dem Eckpunktepapier vom November 2007 geblieben. Im Gesetzentwurf wurde dies allerdings noch dadurch ergänzt, dass in einer Rechtsverordnung ein **vereinfachtes Ertragswertermittlungsverfahren** angeboten werden soll, das eine "verlässliche und angemessene Bewertung ermöglicht". Einzelheiten für ein solches Ertragswertverfahren wie auch für einen bei der Ertragswertermittlung anzusetzenden Kapitalisierungszinssatz sind zur Sicherstellung einer einheitlichen Rechtsanwendung mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung zu regeln; § 11 Abs. 2 Satz 4 BewG. Die Rechtsverordnung soll zeitnah mit der Verabschiedung des Gesetzes beschlossen werden.

Der Gesetzgeber hat aber auch noch eine **Untergrenze bei der Bewertung** eingezogen: Mindestens ist die Summe der gemeinen Werte der Einzelwirtschaftsgüter abzüglich der Schulden des Unternehmens anzusetzen. Dieser Wert ist dann ein reiner Substanzwert (nach Verkehrswerten), der ohne Berücksichtigung der Ertragsaussichten ermittelt wird.

## 6. Die Bewertung von Anteilen an Kapitalgesellschaften

Die Bewertung von Anteilen an Kapitalgesellschaften ergibt sich unabhängig davon, ob die Anteile nach den Verschonungsregelungen begünstigt sind oder nicht.

Bei der Wertermittlung für **Anteile an Kapitalgesellschaften** wird es zu einem **mehrstufigen Verfahren** kommen, das im Wesentlichen dem bisherigen Bewertungsablauf entspricht (§ 11 Abs. 2 BewG-E):

- Bei börsennotierten Kapitalgesellschaften ist der **Börsenkurs** der gemeine Wert.
- Bei nicht börsennotierten Anteilen ist der gemeine Wert **aus Verkäufen abzuleiten**, die weniger als ein Jahr vor dem Besteuerungszeitpunkt stattgefunden haben.
- Liegen bei nicht börsennotierten Anteilen keine Verkäufe innerhalb des letzten Jahres vor dem Besteuerungszeitpunkt vor, so muss der Wert im Rahmen eines **Ertragswertverfahrens** (wie bei dem Betriebsvermögen) ermittelt werden.

## 7. Die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens

Die Einzelheiten – insbesondere die für die Bewertung im Einzelfall notwendigen Wirtschaftswerte – werden erst durch Rechtsverordnung festgelegt.

Grundsätzlich soll auch bei dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen ein Verkehrswert angesetzt werden, der regelmäßig im Rahmen eines Ertragswertverfahrens zu ermitteln ist. Normiert werden soll ein **Kapitalisierungszinssatz von 5,5 %**. Nutzungsartabhängige Ansätze für das Ertragswertverfahren sollen in einer Rechtsverordnung geregelt werden, sodass derzeit keine verlässlichen Aussagen über die tatsächlichen Bewertungsvorschriften möglich sind.

Als **Mindestwert** für den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb soll die regional übliche mit 5,5 % kapitalisierte Nettopacht für den Grund und Boden zuzüglich eines betriebsformabhängigen prozentualen Anteils vom landesspezifischen Nettopachtpreis (nach länderspezifischen Hektarwerten ermittelt) für das Betriebskapital angesetzt werden. Hilfsweise sollen durchschnittliche Kaufpreise anstelle der kapitalisierten Pacht anzusetzen sein, wenn dies wegen Besonderheiten bei den einzelnen Nutzungen erforderlich ist.

Wird der land- und forstwirtschaftliche Betrieb innerhalb von **20 Jahren** nach Erwerb **veräußert**, so soll die Bewertung mit dem Liquidationswert erfolgen. Dabei sind der Grund und Boden mit dem Bodenrichtwert und die übrigen Wirtschaftsgüter mit dem gemeinen Wert anzusetzen.

## 8. Die Bewertung des Grundvermögens

Erhebliche Änderungen werden sich bei der Bewertung des Grundvermögens ergeben, da hier nicht mehr die nach § 138 ff. BewG ermittelten Grundbesitzwerte anzusetzen sind, sondern nach **typisierenden Bewertungsverfahren** versucht werden soll, einen **Verkehrswert für die Grundstücke** zu ermitteln. Nach dem Gesetzentwurf sind in den §§ 176 bis 187 sowohl die Regelungen zur Definition des Grundvermögens (insbesondere der Abgrenzung der einzelnen Grundstücksarten) wie auch die allgemeinen Hinweise auf die Bewertungsart enthalten.

Wie bisher wird es bei den **unbebauten Grundstücken** zu dem Ansatz des aktuellen Bodenrichtwerts kommen. Allerdings wird der bisher in § 145 Abs. 3 BewG vorgesehene Abschlag von 20 % auf den Bodenrichtwert nicht übernommen, sodass sich in Zukunft der Steuerwert von unbebauten Grundstücken um 20 % erhöhen wird. Nach § 179 BewG sind unbebaute Grundstücke immer mit dem **zuletzt** zu ermittelnden Bodenrichtwert anzusetzen. Ist von den Gutachterausschüssen kein Bodenrichtwert zu ermitteln, ist der Bodenwert aus den Werten vergleichbarer Flächen zu ermitteln.

Bei der Bewertung der **bebauten Grundstücke** sollen die Verkehrswerte unter Berücksichtigung allgemeiner Bewertungsverfahren ermittelt werden. Dabei sind grundsätzlich für die Wertermittlung die auf Grund des § 199 Abs. 1 BauGB erlassenen Vorschriften maßgeblich. Während noch im Referentenentwurf kein direkter Bezug auf das BauGB vorgenommen worden war, ist im Regierungsentwurf jetzt ausdrücklich diese direkte Bezugnahme enthalten. Allerdings sollen auch hier – in einem neu hinzugefügten § 182 Abs. 5 BewG – durch Rechtsverordnung typisierende Regelungen für eine einheitliche Rechtsanwendung getroffen werden. Diese Rechtsverordnung soll zeitnah zur Verabschiedung des Gesetzes beschlossen werden.

Bei der Bewertung des Grundbesitzes wird es demnach zu höheren – teilweise stark erhöhten – Werten kommen.

### Unbebaute Grundstücke

Bei den unbebauten Grundstücken soll es dabei bleiben, dass sie unter Ansatz des aktuellen Bodenrichtwerts vor dem Besteuerungszeitpunkt bewertet werden, wobei allerdings der bisherige Abschlag von 20 % nicht mehr angesetzt werden soll. Führt der so ermittelte Steuerwert zu einem Wertansatz über dem Verkehrswert, soll dem Steuerpflichtigen die Möglichkeit verbleiben, einen niedrigeren gemeinen Wert nachweisen zu können.

### Bebaute Grundstücke

Bei der Bewertung der bebauten Grundstücke sollen die Verkehrswerte unter Berücksichtigung allgemeiner Bewertungsverfahren ermittelt werden. Diese - in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung - anzuwendenden Bewertungsverfahren sollen durch Rechtsverordnung typisierend geregelt werden.

Danach sollen für die bebauten Grundstücke die folgenden Bewertungsverfahren angewandt werden:

1. **Vergleichswertverfahren** für Wohnungseigentum, Teileigentum, Ein- und Zweifamilienhäuser. Voraussetzung ist dabei, dass es sich um weitgehend gleichartige Gebäude handelt, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichswerten orientiert. Der Wert soll sich dann aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen von anderen Grundstücken bestimmen, die in Lage, Nutzung und sonstiger Beschaffenheit hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen.
2. **Ertragswertverfahren** für Mietwohngrundstücke sowie Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt (sog. Renditeobjekte). Der Wert dieser Grundstücke wird sich an den für diese Grundstücke nachhaltig erzielbaren Erträgen orientieren.
3. **Sachwertverfahren** für Grundstücke, für die kein geeigneter Vergleichswert festzustellen ist, für Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke, für die sich am örtlichen Grundstücksmarkt keine übliche Miete ermitteln lässt, und für sonstige bebaute Grundstücke. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert auf Grundlage des Substanzwerts (Bodenwert zuzüglich Wert der Bausubstanz) ermittelt.

#### **Wichtig**

Für Grundstücke und Grundstücksteile, die zu Wohnzwecken vermietet sind, soll es einen Abschlag in Höhe von 10 % auf den nach den Vorschriften des BewG ermittelten Wert im Rahmen der Verschonungsregelungen (§ 13c ErbStGE) geben.

4. **Sonderwerte** soll es in den folgenden Sonderfällen geben:
  - **Erbbaurechte:** Es soll dabei bleiben, dass der Wert des belasteten Grundstücks und der Wert des Erbbaurechts zu ermitteln sind. Bei der Ermittlung des Werts sollen neben dem Bodenwert und dem Wert des Gebäudes die Höhe des Erbbauzinses, die Restlaufzeit sowie die Höhe der Entschädigung bei Ende des Erbbaurechtsvertrags berücksichtigt werden.
  - **Gebäude auf fremdem Grund und Boden:** Auch hier soll es bei einer getrennten Ermittlung des Werts der wirtschaftlichen Einheit des Gebäudes auf fremdem Grund und Boden und der wirtschaftlichen Einheit des belasteten Grundstücks bleiben. Bei der Ermittlung des Werts sollen neben dem Bodenwert und dem Wert des Gebäudes die Höhe des Pachtzinses und die Restlaufzeit berücksichtigt werden.
  - **Grundstücke mit Gebäuden im Zustand der Bebauung:** Die Gebäude oder Gebäudeteile im Zustand der Bebauung sollen mit den bereits im Besteuerungszeitpunkt entstandenen Herstellungskosten dem Wert des bislang unbebauten oder bereits bebauten Grundstücks hinzuzurechnen sein. Damit wird sich in diesem Bereich keine systematische Veränderung im Vergleich zu den bisherigen Regelungen ergeben.

#### **Wichtig**

Bei der Bewertung des Grundbesitzes wird es zu höheren - teilweise stark erhöhten - Werten kommen. Deshalb sollte überlegt werden, ob Grundvermögen nicht noch unter Anwendung der bisherigen Bewertungsvorschriften übertragen werden sollte. Ab Inkrafttreten des Reformgesetzes soll dann zwingend das neue Bewertungsrecht anzuwenden sein. Soweit neben Grundbesitz noch weiteres Vermögen übertragen werden soll, bietet es sich an, den Grundbesitz unter Ausnutzung der derzeit noch günstigen Bewertungsvorschriften zu übertragen und dann - nach Inkrafttreten der neuen Vorschriften - im Rahmen einer Nachschenkung die anderen Vermögensteile zu übertragen.

## **9. Die Bewertung des übrigen Vermögens**

Auch bei der Bewertung des übrigen Vermögens ist nach den Vorgaben des BVerfG grundsätzlich der **gemeine Wert (Verkehrswert)** anzusetzen. Da aber bei diesen Vermögenswerten im Regelfall schon bisher eine verkehrswertorientierte Bewertung erfolgt, werden sich **keine wesentlichen Veränderungen** ergeben.

Eine Ausnahme wird lediglich die Bewertung der Ansprüche aus **Lebensversicherungen** darstellen. In Zukunft ist immer der **Rückkaufswert** anzusetzen.

Bei der Ermittlung von **lebenslänglichen Nutzungen und Leistungen** (§ 14 Abs. 1 BewG) wird sich ebenfalls eine Änderung ergeben. Während bisher der Jahreswert mit einem aus der Anlage 9

zu entnehmenden Vervielfältiger zu multiplizieren war (dieser Vervielfältiger basierte auf der Sterbetafel aus den achtziger Jahren), werden in Zukunft die Vervielfältiger jährlich anhand aktueller statistischer Daten festgesetzt.

## Sofortmaßnahmen

Bei Schenkungen unter Lebenden werden bis zum Inkrafttreten der neuen Regelungen zwingend die bisherigen Steuerregelungen angewendet werden. Es wird kein Wahlrecht geben, rückwirkend die neuen Bewertungs- und Freibetragsregelungen anzuwenden. Da die Übertragung von Vermögen im Rahmen eines Erwerbs von Todes wegen nicht willentlich steuerbar ist, wird sich die **Frage der Steuerung des Übertragungszeitpunkts nur für die Schenkungen unter Lebenden** stellen.

Die Frage, ob eine Übertragung unter altem oder neuem Recht für die Beteiligten vorgenommen werden sollte, ist immer von den **Bedingungen des Einzelfalls** abhängig. Als erster Anhaltspunkt für die Beurteilung des Handlungsbedarfs kann die folgende Zusammenstellung dienen:

Vorgang	zeitnahe Handlungsbedarf	kein Handlungsbedarf / abwarten
Übertragung von Vermögen an eingetragenen Lebenspartner		X
Übertragung großen Immobilienvermögens	X	
Übertragung nicht umfangreichen Immobilienvermögens (z. B. eines normalen Einfamilienhauses) an Ehepartner, Kinder		X (tendenziell)
Übertragung von umfangreichem Betriebsvermögen mit hohem Anteil stille Reserven und hoher Rendite	X	
Übertragung von Geldvermögen an nahe Angehörige (Ehepartner, Kinder, Enkelkinder)		X
Abtretung von Ansprüchen aus Lebensversicherungen	X (tendenziell)	