



**MIRKO OTTO**  
& KOLLEGEN

SACHVERSTÄNDIGENSOZIELTÄT  
FÜR DIE BEWERTUNG VON GRUNDSTÜCKEN UND GEBÄUDEN

MIRKO OTTO & KOLLEGEN · BURGFRAUENSTR. 27A · 13465 BERLIN

BURGFRAUENSTR. 27A · 13465 BERLIN  
TELEFON (030) 40 10 37 57  
TELEFAX (030) 40 10 37 59  
BERLIN@OTTOUNDKOLLEGEN.NET

WIKINGERWEG 2 · 20537 HAMBURG  
TELEFON (040) 25 49 76 96  
TELEFAX (040) 25 49 76 97  
HAMBURG@OTTOUNDKOLLEGEN.NET

WWW.OTTOUNDKOLLEGEN.NET

## Über die Schwierigkeiten mit dem Finanzamt bezüglich Erbschafts- und Schenkungssteuern

Um Vermögenswerte, die keinen eindeutigen, ablesbaren Wert haben (Betriebsanteile, Immobilien usw.) wertmäßig zu greifen, hat der Gesetzgeber für das Finanzamt ein „Bewertungsgesetz (BewG)“ geschaffen. Mit diesem wird vom Finanzamt die so genannte „Bedarfsbewertung“ vom Finanzamt durchgeführt (ein Begriff, der im Zusammenhang mit den oben genannten Steuerarten verwendet wird).

Dieses beinhaltet eine komplette Methodik der Immobilienbewertung, die sich von der durch Sachverständige durchgeführten Verkehrswertermittlung unterscheidet! Dies ist eine wichtige Information, da man ansonsten in Verwirrung kommen kann, dass dort die gleichen Begriffe verwendet werden (z. B. Jahresmiete oder Vervielfältiger), deren Werte aber anders ermittelt werden als nach der Wertermittlungsverordnung.

Man kommt also mit den Berechnungsmethoden des Bewertungsgesetzes nicht unbedingt zu den gleichen, im besten Falle zu ähnlichen Werten wie mit den Methoden der Wertermittlungsverordnung.

### Unbebaute Grundstücke:

Für unbebaute Grundstücke gilt gemäß § 145, dass ihre Fläche mit dem Bodenrichtwert zum 1.1.1996 multipliziert wird und davon 20% pauschal abzuziehen sind. Dies ist ein einfaches und grundlegend akzeptables Verfahren.

Der Haken – und zwar der Anlass für nahezu ALLE Fälle, in denen wir solche steuerlichen Bewertungen machen – liegt in dem Stichtag 1.1.1996. Da der Berlin/Brandenburger Immobilienmarkt in jenem Jahr so ziemlich seine Höchstphase erreicht hatte, bedeutet dieses Datum, dass Maximalwerte zur Ermittlung des Wertes im Jahr 2003 oder 2004 oder wann auch immer herangezogen werden. Und da der Verfall der Bodenwerte in mittleren Lagen seitdem etwa 32% und in einfachen Lagen sogar rund 46% erreicht hat (laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Berlin 2004), sind die pauschal abgezogenen 20% natürlich längst nicht genug, um einen marktgerechten Wert zu erreichen.

Daher erhalten Steuerpflichtige regelmäßig Steuerbescheide für Erbschafts- oder Schenkungssteuer, die ihnen – völlig zu Recht – deutlich überhöht erscheinen.

Und gemäß § 138 BewG gilt: „(4) Die Wertverhältnisse zum 1. Januar 1996 gelten für Feststellungen von Grundbesitzwerten bis zum 31. Dezember 2006.“ Dieser Unsinn wird uns also noch mindestens bis ins Jahr 2007 verfolgen, wenn die Steuerbürger die Bescheide für die Stichtage bis Ende 2006 erhalten haben.

Das Unsinnige daran ist nämlich dass gemäß § 145 Abs. 3 die Gutachterausschüsse verpflichtet sind, den Finanzämtern die Bodenrichtwerte zum 1.1.1996 mitzuteilen. Nichts würde sie daran hindern, den Finanzämtern jedes Jahr die sowieso festgestellten jeweils *aktuellen* Bodenrichtwerte mitzuteilen. Dann hätte man für jede steuerliche Berechnung eine sinnvolle, aktuelle Grundlage.

Jetzt kommen wir zum wesentlichen Punkt, nämlich dem, wo der Steuerbürger durch § 145 Abs. 3 von Gesetzes wegen das Recht zugesprochen bekommt, sich zu wehren: „Weist der Steuerpflichtige nach, dass der gemeine Wert des unbebauten Grundstücks niedriger als der nach Satz 1 ermittelte Wert ist, ist der gemeine Wert festzustellen.“

§ 9 definiert, was der „gemeine Wert“ ist: „(2) Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.

(3) Als persönliche Verhältnisse sind auch Verfügungsbeschränkungen anzusehen, die in der Person des Steuerpflichtigen oder eines Rechtsvorgängers begründet sind. Das gilt insbesondere für Verfügungsbeschränkungen, die auf letztwilligen Anordnungen beruhen.“

Das klingt – wenn man es auf Immobilien überträgt – schon ganz stark nach der Definition von Verkehrswert gemäß § 194 BauGB. Und tatsächlich ist es das, was das Finanzamt als Feststellung für einen „gemeinen Wert“ einer Immobilie akzeptiert.

**Fazit:** Der durch unsinnige Regelungen geplagte Steuerbürger kann bei uns einen Ausweg aus seiner steuerlichen Misere finden, indem er ein Verkehrswertgutachten beauftragt, das via den Verkehrswert den niedrigeren gemeinen Wert seines unbebauten Grundstückes nachweist.

### **Bebaute Grundstücke:**

Für bebaute Grundstücke regelt der § 146 die grundlegende Vorgehensweise des Finanzamtes, die landläufig auch als „Ertragswertverfahren“ bezeichnet wird (Achtung: Verwechslungsgefahr mit Ertragswertverfahren nach WertV!).

„(2) Der Wert eines bebauten Grundstücks ist das 12,5fache der für dieses im Durchschnitt der letzten drei Jahre vor dem Besteuerungszeitpunkt erzielten Jahresmiete, vermindert um die Wertminderung wegen des Alters des Gebäudes (Absatz 4).

Jahresmiete ist das Gesamtentgelt, das die Mieter (Pächter) für die Nutzung der bebauten Grundstücke auf Grund vertraglicher Vereinbarungen für den Zeitraum von zwölf Monaten zu zahlen haben.

Betriebskosten (§ 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung) sind nicht einzubeziehen; für Grundstücke, die nicht oder nur zum Teil Wohnzwecken dienen, ist diese Vorschrift entsprechend anzuwenden. Ist das Grundstück vor dem Besteuerungszeitpunkt weniger als drei Jahre vermietet worden, ist die Jahresmiete aus dem kürzeren Zeitraum zu ermitteln.

(3) Wurde ein bebautes Grundstück oder Teile hiervon nicht oder vom Eigentümer oder dessen Familie selbst genutzt, anderen unentgeltlich zur Nutzung überlassen oder an Angehörige (§ 15 der Abgabenordnung) oder Arbeitnehmer des Eigentümers vermietet, tritt an die Stelle der Jahresmiete die übliche Miete. Die übliche Miete ist die Miete, die für nach Art, Lage, Größe, Ausstattung und Alter vergleichbare, nicht preisgebundene Grundstücke von fremden Mietern bezahlt wird; Betriebskosten (Absatz 2 Satz 3) sind hierbei nicht einzubeziehen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben dabei außer Betracht.

(4) Die Wertminderung wegen Alters des Gebäudes beträgt für jedes Jahr, das seit Bezugsfertigkeit des Gebäudes bis zum Besteuerungszeitpunkt vollendet worden ist, 0,5 vom Hundert, höchstens jedoch 25 vom Hundert des Werts nach den Absätzen 2 und 3. Sind nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes bauliche Maßnahmen durchgeführt worden, die die gewöhnliche Nutzungsdauer des Gebäudes um mindestens 25 Jahre verlängert haben, ist bei der Wertminderung wegen Alters von einer der Verlängerung der gewöhnlichen Nutzungsdauer entsprechenden Bezugsfertigkeit auszugehen.

(5) Enthält ein bebautes Grundstück, das ausschließlich Wohnzwecken dient, nicht mehr als zwei Wohnungen, ist der nach den Absätzen 1 bis 4 ermittelte Wert um 20 vom Hundert zu erhöhen.“

Bis hierher kann man noch gut folgen, denn es handelt sich im Grunde genommen um ein grobes, einfaches Ertragswertverfahren, das jedoch in der heutigen Marktsituation bereits zu hohe Werte ermitteln könnte. Denn wenn man in einem Objekt tatsächliche Mieten hat, die aufgrund von Vertragschlüssen der 90er Jahre noch recht hoch aber heute bei Neuabschluss gar nicht mehr erzielbar sind, dann wird das Ergebnis wahrscheinlich zu hoch liegen. Ebenso, wenn das Objekt durch Bauschäden im Wert gemindert ist, denn dies wird in der eben beschriebenen Methode nicht berücksichtigt.

Aber wenn es beim Ergebnis des Ertragswertverfahrens bliebe, dann hätten Sachverständige vermutlich fast keine Arbeit mit dem Thema steuerliche Bewertungen. Aber der nächste Absatz desselben Paragraphen führt eine ganz andere Situation ein:

„(6) Der für ein bebautes Grundstück nach den Absätzen 2 bis 5 anzusetzende Wert darf nicht geringer sein als der Wert, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück nach § 145 Abs. 3 zu bewerten wäre.“

Sprich: Wird durch die Ertragswertmethode ein Wert errechnet, der geringer ist als der des unbebauten Grundstückes, dann darf dies nicht sein und man wechselt zum normalen 1996er-Bodenwert als sog. „Mindestwert“.

UND DIESER UMSTAND GILT FÜR DIE ALLERMEISTEN FÜR SCHENKUNGS- ODER ERBSCHAFTSSTEUER WERTERMITTELTEN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IN BERLIN.

Wir bezeichnen so etwas als „fiktiv unbebautes Grundstück“.

Zu den Chancen gilt hier ein vergleichbarer Absatz wie bei den unbebauten Grundstücken: „(7) Ein niedrigerer Grundstückswert ist festzustellen, wenn der Steuerpflichtige nachweist, dass der gemeine Wert des Grundstücks niedriger als der nach den Absätzen 2 bis 6 ermittelte Wert ist.“

Zuletzt noch ein kleiner Hinweis: „(8) Die Vorschriften gelten entsprechend für Wohnungseigentum und Teileigentum.“

Also auch bei Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern kann einem dies zustoßen.

### **Wann lohnt sich ein Gutachten:**

Dies ist häufig die zentrale Frage des Anrufers: Wird meine Steuerersparnis die Gutachtenkosten überwiegen? Die Gutachtenkosten können nämlich für gewöhnlich nicht von der zu versteuernden Summe abgezogen werden.

Diese Frage muss sehr ernsthaft betrachtet und mit dem Kunden möglichst zufrieden stellend geklärt werden, denn es ist zumeist die einzige Frage, die darüber entscheidet, ob ein Gutachten erstellt wird oder nicht. Es ist schlichtweg eine Investition, die sich auszahlen muss, sonst macht man sie nicht.

Im Wesentlichen gilt: JE NIEDRIGER DAS BODENWERTNIVEAU, DESTO EHER LOHNT ES SICH, WEIL DER VERFALL IN DER ZEIT SEIT 1996 UM SO GRÖßER WAR, JE EINFACHER DIE LAGE IST.

Wie oben bei den unbebauten Grundstücken schon geschildert wurde verloren die einfachen Lagen von 1996 bis 2004 etwa 46 % an Wert und die mittleren Lagen etwa 32 %. Die guten bis sehr guten Lagen verloren jedoch nur um die 20 %.

Da das Finanzamt in seiner Bodenwertermittlung bereits einen pauschalen Abschlag vom Bodenrichtwert von 20 % macht, merkt man sofort, dass in den guten und sehr guten Lagen (Westend, Dahlem, Grunewald, Wannsee usw.) daher kein Blumentopf zu gewinnen ist. Somit lohnt es sich in diesen Lagen *für gewöhnlich* nicht.

Weitergehend lässt sich die Frage nur im Einzelfall klären, was von uns – soweit möglich – direkt am Telefon durchgeführt wird.

### **Spezialfall: Wenn der Wert mit Gebäude unter dem Bodenwert liegt**

Es kann vorkommen, dass man für eine (ältere) Eigentumswohnung (oder ein anderes Objekt, das nicht einfach abzureißen geht) weniger Kaufpreis erhält, als man eigentlich für den freigelegten Bodenwert bekommen würde.

Dies liegt zumeist an hohen Bodenwerten (wegen repräsentativer Lage, wie z.B. Dahlem oder Grunewald), die aber in den Mieten gar nicht angemessenen bezahlt werden, „weil man hier nicht zum Vermieten kauft“, sondern um in bester Lage selbst zu wohnen. Anders gesagt: Wer hier vermietet ist selber schuld, es rentiert sich gar nicht. Kein Mieter bezahlt einem eine so teure Lage.

Hier kam es schon vor, dass ein Kunde anrief und meinte, dass er bei Verkauf der Wohnung (Lage: südlicher Grunewald) nicht einmal den Preis erzielen würde, den wir als Bodenwert angesetzt haben.

Und wir stimmten ihm zu. Tatsächlich hätten wir für die Wohnung einen niedrigeren Verkehrswert angesetzt als für den reinen Bodenwert des freigelegten Grundstückes. Da es sich aber um eine Eigentumswohnungsanlage handelt, konnte man nicht einfach abreißen.

Und das Problem ist die Haltung des Finanzamtes zu dieser Frage: Denn ein noch niedrigerer Verkehrswert (gemeiner Wert) als alleine nur der Bodenwert ist für das Finanzamt üblicherweise nicht denkbar. Würde man ein Gutachten solcher Art einreichen, dann würde dies – unseren bisherigen Kenntnissen zufolge – mit großer Wahrscheinlichkeit zur Ablehnung führen und dadurch möglicherweise einen Gang zum Finanzgericht notwendig machen.

Allerdings wurde im Fall eines Mehrfamilienhauses in der Umgebung der Friedrichstraße (ca. 500 m Entfernung) nach einer Stellungnahme unsererseits, dass die zuvor durchgeführte Berechnung mit dem Ergebnis eines tatsächlich unter dem Bodenwert liegenden Verkehrswertes richtig sei, schließlich vom Finanzamt akzeptiert.

Solche Fälle sind also zumindest nicht hoffnungslos, müssen aber wertermittlungstechnisch sehr gut begründet werden.

### **Kommt man auch ohne Gutachten klar?**

Unserer Erfahrung nach in diesen Fällen nicht.

Wir haben schon viele Anrufe erhalten, wo die betroffenen Steuerbürger oder deren Steuerberater den Versuch unternommen hatten, durch schriftlichen Nachweis des Bodenrichtwertes die Argumentation über den tatsächlich niedrigeren Wert zu führen.

Hier folgt ein Auszug aus dem Antwortschreiben des Finanzamtes auf einen solchen Antrag:

„Der Hinweis auf die vom Gutachterausschuss festgestellten aktuellen Bodenrichtwerte reicht nicht aus, da die Bodenrichtwerte keine zum Besteuerungszeitpunkt konkret auf das zu bewertende Grundstück abgestellte Wertermittlung ersetzen können.“

Uns ist kein Fall bekannt, der positiv beschieden worden wäre, schließlich würde das Finanzamt damit von R 177 ErbStR abweichen, die als Nachweis für den niedrigeren gemeinen Wert „regelmäßig ein Gutachten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses oder eines Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken erforderlich“ sieht.

Lediglich der tatsächliche Kaufpreis im angemessenen Zeitrahmen vor oder nach dem Erbfall (gemäß ErbStR 2003: ein Jahr vor oder nach; gemäß BFH-Urteil vom 2.7.2004 Az. II R 55/01 evtl. auch mehrere Jahre) ist als Nachweis vorgesehen.

### **Wie reagiert das Finanzamt auf Wertabschläge in den Gutachten?**

Einfach gesagt: Je anspruchsvoller der Abschlag wertermittlungstechnisch ist, desto größer ist das Risiko der Ablehnung, weil gemäß R 166 der ErbStR „eine gesonderte Berücksichtigung von wertmindernden Umständen unterbleibt. Das gilt z.B. für Lärm-, Rauch- und Geruchsbelästigungen, Baumängel und Bauschäden sowie für die Denkmaleigenschaft eines Grundstücks.“

Diese Regel gilt aber selbstverständlich nicht für die Ermittlung des niedrigeren gemeinen Wertes durch einen Sachverständigen, sondern nur für die Bedarfsbewertung durch das Finanzamt. Allerdings scheint dies noch nicht allen betroffenen Finanzbeamten bekannt zu sein.

Eine simple GFZ-Anpassung (Ausmaß der Bebaubarkeit) in der Bodenwertermittlung führt nur selten zu Widerspruch (das hängt auch vom jeweiligen Finanzbeamten ab!) oder der Widerspruch kann mit relativ wenig Aufwand ausgeräumt werden.

Auch ein Abschlag vom Bodenrichtwert wegen schlechter Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone wurde teilweise schon akzeptiert und ist in einem anderen Fall noch strittig (unterschiedliche Finanzämter!).

Hingegen wurde eine hoch komplizierte Bodenwertermittlung in Zentrumslage bis heute – über ein Jahr nach Abgabe des Gutachtens – nicht beanstandet, obwohl es hier immerhin um Millionenbeträge geht (siehe Mustergutachten auf unserer Website: *Geschäftshaus im Zentrum Berlin-West mit Bodenwertermittlung im Mietsäulenverfahren*).

### **Resumée**

In den meisten Fällen ist die Anfechtung zu hoher Bedarfsbewertungen für Erbschafts- und Schenkungssteuerfälle aus wertermittlungstechnischer Sicht lohnenswert.

Die gesamte steuerrechtliche Betrachtung mit Freibeträgen und anderen übertragenen Werten (die keine Immobilien sind) ist natürlich wieder eine andere Frage und sollte vom Steuerberater geklärt werden.

Mirko Otto