

Resümee der Erbschaftssteuerreform für Immobilieneigentümer

1. Ausgangspunkt

„Artikel 3 Grundgesetz

(1) Alle Menschen sind vor dem Gesetz gleich.“

Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 07.11.2006.

Eine gleichmäßige Belastung von Steuerpflichtigen hängt davon ab, dass für alle zu einer Erbschaft gehörenden Wirtschaftsgüter Bemessungsgrundlagen gefunden werden, die deren Werte realitätsnah abbilden. Die Bewertung muss somit das Ziel haben, den gemeinen Wert zu ermitteln.

Der Gesetzgeber musste nun Wertermittlungsregelungen schaffen, die den Erfordernissen eines praktikablen Steuererhebungsverfahrens genügen und dafür die notwendigen Typisierungen und Pauschalierungen enthalten. Diese Regelungen müssen jedoch gewährleisten, dass alle Vermögensgegenstände annähernd mit ihrem gemeinen Wert erfasst werden.

2. Änderungen

Es wurde ein neues Erbschaftssteuer- und Bewertungsrecht für alle Erwerbe ab dem 01.01.2009 geschaffen.

In diesem Zusammenhang war auch das Baugesetzbuch zu ändern. Die Gutachterausschüsse sind zur Ermittlung von Datengrundlagen (z.B. Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten, flächendeckende Bodenrichtwerte, Bildung von Richtwertzonen) aufgefordert.

3. Ansatzpunkte für eine Überbewertung zu Lasten des Steuerpflichtigen

3.1 Unbebaute Grundstücke

Nach altem Recht wurde für unbebaute Grundstücke der Bodenrichtwert angesetzt abzüglich eines pauschalen Abschlags von 20%.

Nach dem neuen Recht ist der pauschale Abschlag weggefallen.

Ansatzpunkte für eine Überbewertung bestehen dann, wenn es sich um kein baureifes Land handelt, bei abweichender baulicher Ausnutzung, Übergröße des Grundstücks, Ecklage, Zuschnitt, Immissionen, Altlasten etc.

3.2 Bebaute Grundstücke

Nach dem alten Recht wurde hier das 12,5-fache der Jahresmiete (vertragliche Miete oder übliche Miete) angesetzt abzüglich einer Wertminderung wegen Alters (0,5% pro Jahr, max. 25%).

Es erfolgte ein zusätzlicher Abschlag von 20%, wenn das bebaute Grundstück ausschließlich zu Wohnzwecken diente und nicht mehr als zwei Wohnungen hatte.

Als Mindestwert war jedoch immer der Bodenrichtwert abzgl. 20% anzusetzen.

Nach dem neuen Recht werden 6 Grundstücksarten unterschieden, für die das einschlägige Bewertungsverfahren zu wählen ist. Es stehen das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren zur Verfügung. Der Gesetzgeber zielt darauf ab, Immobilien für Besteuerungszwecke nach den anerkannten Verfahren der Verkehrswertermittlung zu bewerten.

Ansatzpunkte für eine Überbewertung:

- Die gewählten Vergleichspreise passen nicht.
- Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art werden im Rahmen der typisierenden Wertermittlung nicht berücksichtigt (Beispiele: Geh- und Fahrrechte, Leitungsrechte, Nießbrauch, Wohnungsrecht).
- Gesamtnutzungsdauern werden typisierend bestimmt.
- Modernisierungsmaßnahmen führen zu einer verlängerten Restnutzungsdauer des Grundstücks. Dies wird mit Hilfe eines Punkterasters pauschal ermittelt. Bauschäden oder wirtschaftliche Gegebenheiten führen jedoch zu keiner Verkürzung der Restnutzungsdauer (nur bei vertraglicher Abbruchverpflichtung).
- Die Restnutzungsdauer von noch nutzbaren Gebäuden beträgt mind. 30% der Gesamtnutzungsdauer.
- Die übliche Miete passt nicht.
- Sonstige wertbeeinflussende Umstände werden nicht berücksichtigt (Beispiel: unwirtschaftliche Mietvereinbarungen, Bauschäden).
- Vom Herstellungswert ist die Wertminderung aufgrund des Gebäudealters abzuziehen. Der nach Abzug der Alterswertminderung verbleibende Gebäudewert ist nach dem BewG regelmäßig mit mindestens noch 40% des Herstellungswertes anzusetzen.
- Der Sachwert ist zunächst ein theoretischer Wert. Er muss erst noch an die Marktverhältnisse angepasst werden, um zu einem realitätsnahen Wert zu kommen. Marktanpassungen richten sich i.d.R. nach den vom Gutachterausschuss ermittelten Anpassungsfaktoren (Wertzahlen). Sind diese nicht verfügbar, werden pauschale Abschläge gemäß Tabelle durchgeführt.

4. Öffnungsklausel

Aufgrund der typisierenden, vereinfachten Bewertungsverfahren kann der ermittelte Wert über dem gemeinen Wert eines Grundstücks liegen. Damit die vereinfachte Grundbesitzbewertung keine Nachteile für den Steuerpflichtigen hat, kann er gemäß § 198 BewG einen niedrigeren gemeinen Wert nachweisen. Geeignet dafür ist nach bisherigem Recht ein Gutachten des örtlichen Gutachterausschusses oder eines Grundstückssachverständigen.

Es sind in einem Sachverständigengutachten dann alle wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen, also z.B. auch Belastungen privatrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Natur (z.B. Grunddienstbarkeiten, persönliche Nutzungsrechte).

Neben den Gutachten kann auch ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommener Kaufpreis innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Besteuerungszeitpunkt als Nachweis dienen.

Verwendete Literatur:

Drosdzol, Wolf-Dietrich/Stemmler, Johannes, Die neue Bewertung des Grundbesitzes nach dem Erbschaftsteuerreformgesetz – Kommentar, Verlag Sprengnetter, Sinzig 2009-12-01

Roscher, Michael, Bewertung des Grundvermögens nach den Ländererlassen zur Umsetzung des Erbschaftsteuerreformgesetzes, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, 6/2009, S. 348-356

Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Umsetzung des Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts – Bewertung des Grundvermögens, vom 05.05.2009, Quelle: www.stmf.bayern.de

Verfasserin:

Dr. rer.pol. Daniela Schaper

Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Tengstr. 27 - 80798 **München**
Tel. 089/6016190 - Fax 089/60601738
e-mail: daniela-schaper@freenet.de

Am Egart 14 a - 83043 **Bad Aibling**
Tel. 08061/9388477 - Fax 08061/9388479
www.immobilien-wertgutachten.com