

Erbschaftsteuerreform

Die individualisierte Pauschalierung
oder

**Die Bewertung von selbstgenutzten
oder vermieteten Grundstücken zu
Wohnzwecken**

**55. Sachverständigen- und Berater-
Fachtagung des HLBS**

Göttingen, 11.11.2009

Gütter & Kollegen

Gütter & Kollegen

Sachverständigensozietät

Dr. agr. Kornelius Gütter

Karsten Beck

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Feldstraße 18

31141 Hildesheim

Tel: 05121/2842-790

Fax: 05121/2842-799

info@gutacherring.de

www.gutacherring.de

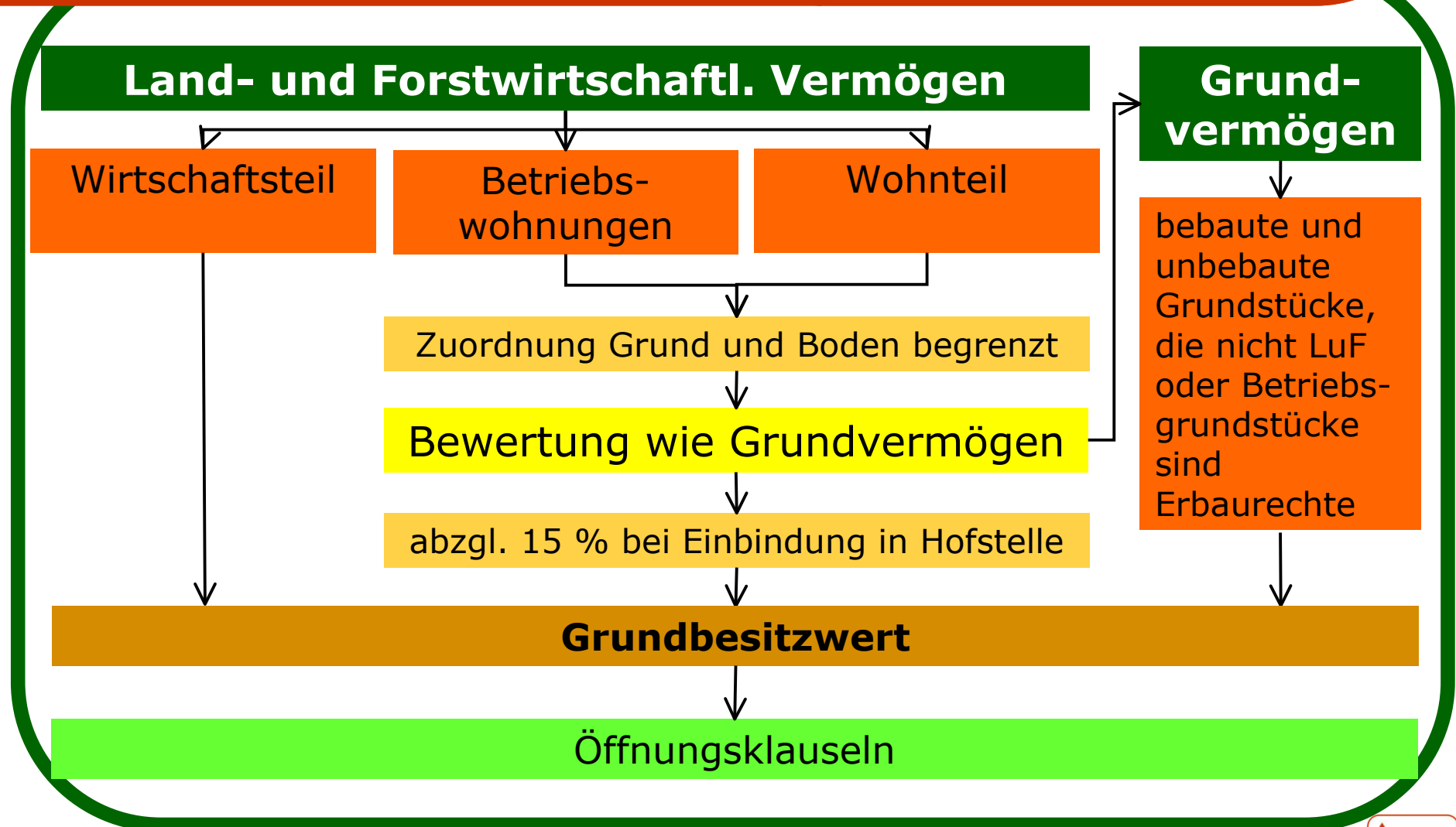


Gliederung

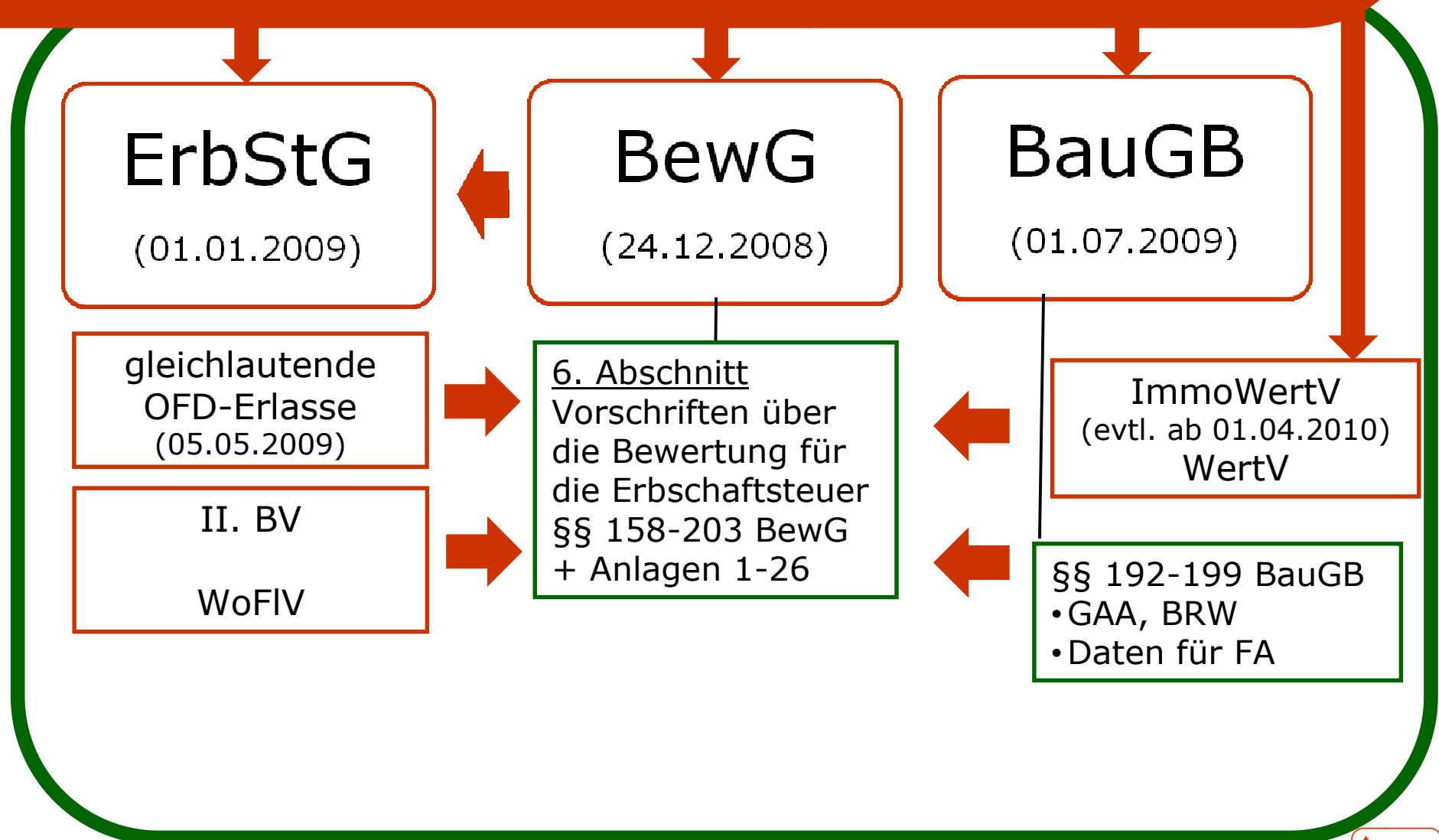
- (1) Gesetze und Verordnungen
- (2) Definitionen
- (3) 3 Bewertungsverfahren für die Ableitung des Grundbesitzwertes – dargestellt an einem Beispiel
- (4) Aufgaben des Sachverständigen
- (5) Checkliste zur Öffnungsklausel
- (6) Fazit



Systematik der Grundbesitzwerte im BewG



Rechtsgrundlagen zur Erbschaftsteuerreform vom 01.01.2009



Grundvermögen (§ 176 BewG)

- Grund und Boden
- Gebäude (inkl. Wohnungs-/Teileigentum),
- sonstige Grundstücksbestandteile und das Zubehör
- Erbbaurechte

... sofern sie nicht LuF-Vermögen oder Betriebsgrundstücke sind



In diesem Vortrag nur Wohngrundstücke

Begriff "bebautes Grundstück" (§ 180 BewG)

- Grundstück
= wirtschaftliche Einheit nach der Verkehrsanschauung
- bebautes Grundstück
= Grundstücke mit benutzbaren Gebäuden
- Benutzbarkeit
= Datum Bezugsfertigkeit
- Errichtung in Bauabschnitten Benutzbarkeit einzelner Gebäudeteile maßgeblich
- Gebäude auf fremdem Grund und Boden
→ zählt zu den bebauten Grundstücken

Die 7 Grundstücksarten

§ 181 BewG

- Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
 - max. 2 Wohnungen
 - Anteil betriebl. oder öffentl. Nutzung < 50 % der Wohn-/Nutzfläche
 - Kein Wohnungseigentum
 - Mietwohngrundstücke
 - mehr als 80 % der Wohn-/Nutzfläche für Wohnzwecke
 - die kein EFH-/ZFH-Grundstück oder Wohnungseigentum
 - Wohnungs- und Teileigentum
 - Geschäftsgrundstücke
 - Gemischt genutzte Grundstücke
 - Sonstige bebaute Grundstücke
-
- Wohn- und Nutzfläche nach WoFIV und II BV

Wohnungsbegriff (§ 181 Abs. 9 BewG)

- Mehrheit von Räumen
- baulich abgeschlossene Wohneinheit
- selbständiger Zugang
- mindestens 23 m² Wohnfläche
- Küche/Küchenzeile vorhanden
- Bad inkl. WC vorhanden



Bewertungsverfahren für bebaute Grundstücke

Bewertungsverfahren	Grundstücksart
Vergleichswert-/Vergleichsfaktorverfahren	<ul style="list-style-type: none">• Ein- und Zweifamilienhausgrundst.• Wohnungseigentum• Teileigentum
Ertragswertverfahren	<ul style="list-style-type: none">• Mietwohngrundstücke• Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke
Sachwertverfahren	<ul style="list-style-type: none">• sonstige bebaute Grundstücke• Obige Grundstücksarten, wenn keine Vergleichswerte vorhanden bzw. eine übliche Miete nicht ermittelbar ist

Notwendige Daten laut Formular „Feststellung des Grundbesitzwerts“

vorliegende Werte

6/8 Werte

**Erhebung durch
fachkundigen Dritten
möglich (Stb)**

3/8 Werte

**sachverständige
Erhebung nötig?**

3/9 Werte

Veröffentlichung zu:

- Vergleichspreise/
-faktoren
- übl. Monatsmieten
- Liegenschaftszins
-satz
- Marktanpassungs
-faktoren

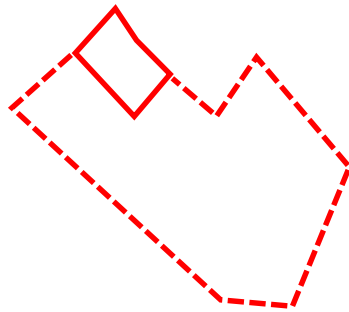
BGF der Gebäude

Beispiel: großes Wohnhaus einer Hofstelle in Hannover



**Baujahr 1893 (116 Jahre), Wohnfläche 297 m²,
im OG 3 Mietwohnungen; Betriebsleiter bewohnt
Wohnung im EG (52,5% der Gesamtwohnfläche → LuF-Vermögen)**

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2009



Bodenrichtwerte für das markierte Grundstück:

185 €/m²

W 500

Umrechnungstabelle vorhanden

205 €/m²

W 1,0

Umrechnungstabelle vorhanden

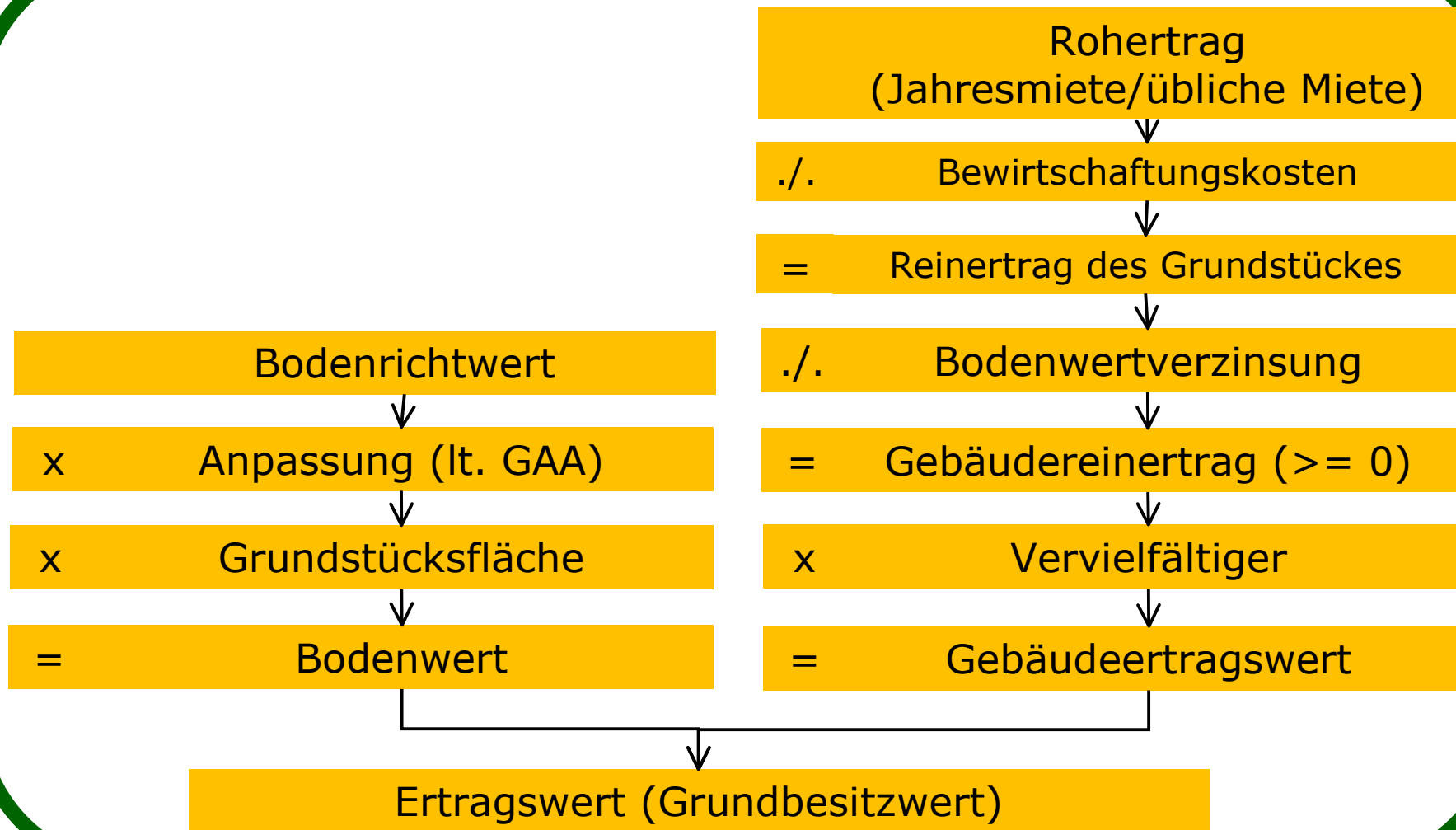
Vergleichswertverfahren

§ 183 BewG

- Vergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken (§ 13 Abs. 1 WertV)
 - Hinreichende Übereinstimmung mit den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bewertungsobjektes
 - Abweichungen +/- 20 % sind zulässig (Ländererlass)
- Vergleichspreise/Vergleichsfaktoren der GAA sind vorrangig anzuwenden
- Umrechnung auf die genauen Grundstücksmerkmale **nur**, sofern vom GAA Umrechnungstabellen veröffentlicht sind
- Spannen ohne eindeutigen Mittelwert sind nicht zu verwenden
- sonstige wertbeeinflussenden Umstände dürfen **nicht** berücksichtigt werden (z.B. Nutzungseinschränkungen, Bauschäden/-mängel, wirtschaftliche Überalterung)

Ertragswertverfahren

§§ 184 - 188 BewG



Bodenwertermittlung für Ertragswert

	Grundbesitzwert	Verkehrswert
zugeordnete Fläche	700 m²	
Entwicklungszustand	Innenbereich/Geschosswohnungsbau	
Bodenrichtwert	205 €/m ² (GFZ 1,0)	185 €/m ² (500 m ²)
Anpassung	-15 €/m ² (-7,5 % wg GFZ)	-40 €/m ² (interne Erschließung)
korr. Bodenrichtwert	190 €/m ²	145 €/m ²
Bodenwert	133.000 €	101.500 €

- Bodenrichtwert: immer der vom GAA zuletzt ermittelte Wert
- Bodenbewertung als fiktiv unbebaute Fläche
- Anpassung (z.B. GFZ) nur mit vom GAA veröffentlichten Werten
- Berücksichtigung von Erschließungskosten, wenn diese noch zu zahlen sind

Ertragswertverfahren

	Grundbesitzwert	Verkehrswert
Netto-Kaltmiete	übliche Miete auf Basis der Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht	Nachhaltige Miete unter Berücksichtigung von Ausstattung und Umfeld
Rohertrag/Jahr	17.000 €	12.000 €
Bewirtschaftung	-4.900 € (29%)	-4.200 € (34%)
nachhaltiger Jahresreinertag	12.100 €	7.800 €

Ertragswertverfahren

	Grundbesitzwert		Verkehrswert	
nachh. Jahresreinertrag		12.100 €		7.800 €
Zinsansatz Boden		-7.100 €		-5.500 €
Anteil d. Gebäudes am Reinertrag		5.000 €		2.300 €
Kapitalisierungsfaktor (Zinssatz 5,4 %)	24 a RND	13,28	15 a RND	10,10
kapital. Reinertrag		66.000 €		23.000 €
Baumängel/Bauschäden		-		-12.000 €
Ertragswert des Gebäudes		66.000 €		11.000 €

Ertragswertverfahren

	Grundbesitzwert	Verkehrswert
Ertragswert d. Gebäudes	66.000 €	11.000 €
Bodenwert	+ 133.000 €	+ 101.500 €
vorl. Ertragswert	= 199.000 €	= 112.500 €
abzgl. 15% (52,5% von 199.000 €)	- 15.700 €	-
Ergebnis	= 183.300 €	= 112.500 €
	-70.800 €	

Sachwertverfahren §§ 189 -191 BewG



Bodenwertermittlung für Sachwert

	Grundbesitzwert	Verkehrswert
bewertete Fläche	700 m²	
Entwicklungszustand	Innenbereich/EFH-Grundstücke	
Bodenrichtwert	185 €/m ² (500 m ²)	
Anpassung	-5 €/m ² (-3 % wg. Grundstücksgröße)	-40 €/m ² (interne Erschließung)
Korr. Bodenrichtwert	180 €/m ²	145 €/m ²
Bodenwert	126.000 €	101.500 €

Ermittlung RHK/NHK

	Grundbesitzwert	Verkehrswert
Alter am Stichtag	116 Jahre	
übl. Gesamtnutzungsd.	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	-36 Jahre	15 Jahre
Gebäudetyp	Wohnhaus, EG, OG, KG (1.12, einfach/mittel)	
Ansatz RHK/NHK	553 €/m ²	455 €/m ²
regionaleinfluss Bundesl.	-	0,96
korrigierte RHK/NHK	553 €/m²	437 €/m²

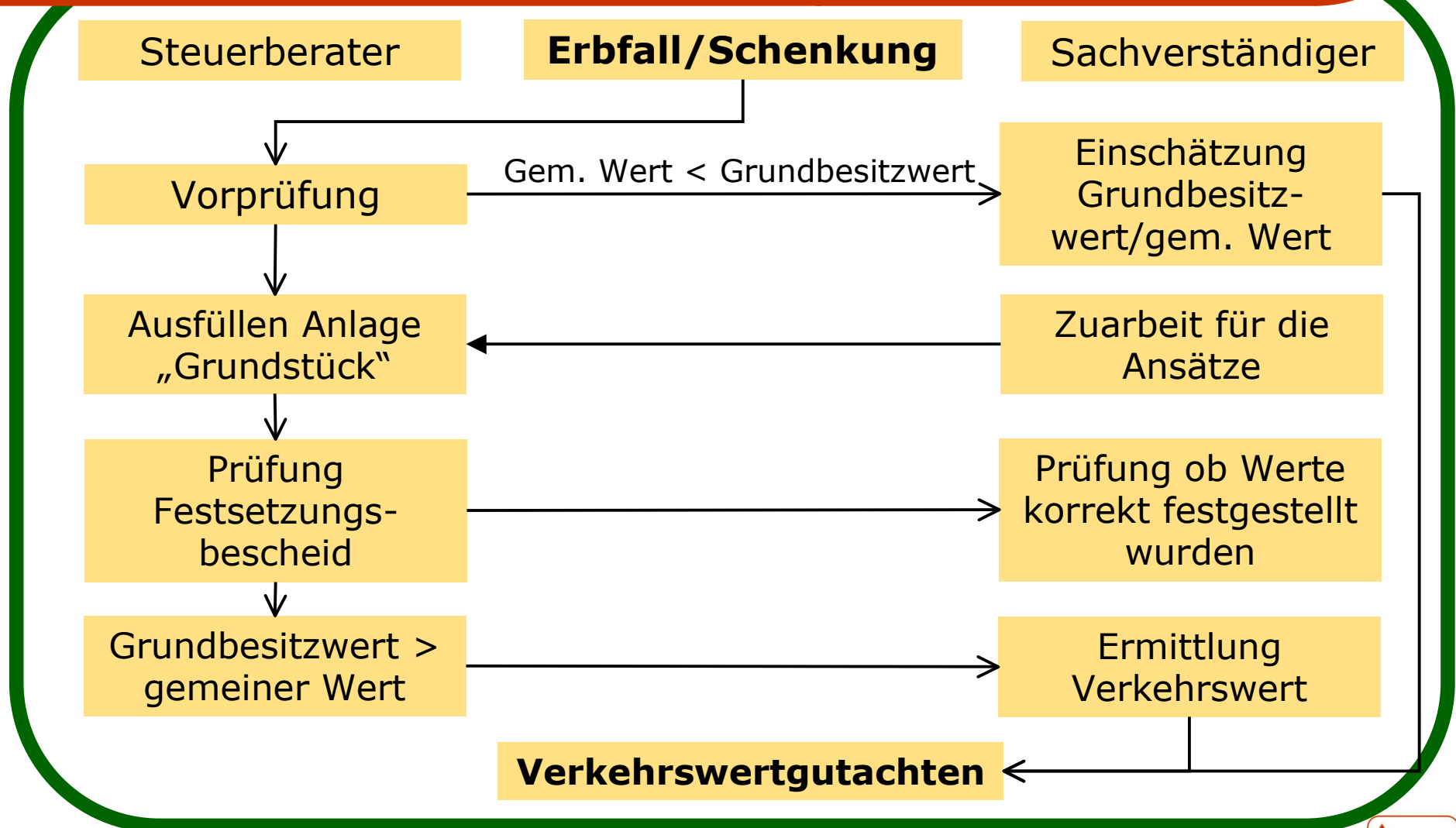
Sachwertverfahren

	Grundbesitzwert	Verkehrswert
Bruttogrundfläche	796 m ²	
RHK/NHK	553 €/m ²	437 €/m ²
Baupreisindex	-	115,2
vorl. Herstellungswert	440.000 €	401.000 €
Baunebenkosten	-	64.000 € (16%)
Herstellungswert	440.000 €	465.000 €
Wertminderung wg. Alters	-264.000 € (60%)	-344.000 € (74%)
vorl. Sachwert Gebäude	176.000 €	121.000 €

Sachwertverfahren

	Grundbesitzwert	Verkehrswert
Sachwert Gebäude	176.000 €	121.000 €
Außenanlagen (6%)	-	7.300 €
Bodenwert	126.000 €	101.500 €
Summe der Sachwerte	302.000 €	229.800 €
Wertzahl/Marktanz.	0,73	0,65
vorl. Ergebnis	220.000 €	149.000 €
Baumängel/Bauschäden wirt. Wertminderung	-	-12.000 € -24.000 €
Einbindung Hofstelle	-17.000 €	-
Ergebnis	203.000 €	113.000 €
		-90.000 €

Aufgaben für Sachverständige



Definition gemeiner Wert (§ 9 Abs. 2 BewG)

- Preis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr;
persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen
= Verkehrswert
- **Aber:** Verfügungsbeschränkungen des Steuerpflichtigen zählen zu den persönlichen Verhältnissen (im Unterschied zum Verkehrswert)
- Beispiele:
 - Wohnrecht des Altenteilers
 - Nießbrauch bei Schenkungen



Wann hilft Öffnungsklausel bei Ein-/ZFH-Grundstücken (§ 198 BewG)

Wenn:

- Steuerbelastung gegeben
- Bodenrichtwert ist nach unten anzupassen (z.B. wegen Immissionen, Leitungsrechte oder nur teilweise baulich nutzbarem Grundstück)
- Denkmalschutz
- Einbindung in eine große Hofstelle
- überdurchschnittliche Wohnfläche ($> 220 \text{ m}^2$)
- Alterswertminderung $> 60\%$ (Obergrenze nach BewG)
- überdurchschnittliche Bauschäden/-mängel

Wann hilft die Öffnungsklausel bei Mehrfamilienhäusern (§ 198 BewG)

Wenn:

- $Miete < 4 \text{ €/m}^2$ (wegen Bewirtschaftungskosten)
 - Restnutzungsdauer < 24 Jahre (Untergrenze nach BewG)
 - größerer Unterhaltungsstau
 - überdurchschnittliche Immissionen und andere Belastungen
 - nachhaltige Miete $<$ übliche Miete
-
- Gutachten aber nur sinnvoll wenn Steuerersparnis größer als Kosten (Stb + SV)

Fazit

Vermehrte Aufgaben:

- Zuarbeit zur Datenermittlung für die Ableitung des Grundbesitzwertes
- Prüfung der vom FA verwendeten Daten
- Unterstützung der Steuerberater beim Erkennen der Grundstücke mit Einsparpotenzial
- Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes durch Verkehrswertgutachten

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

