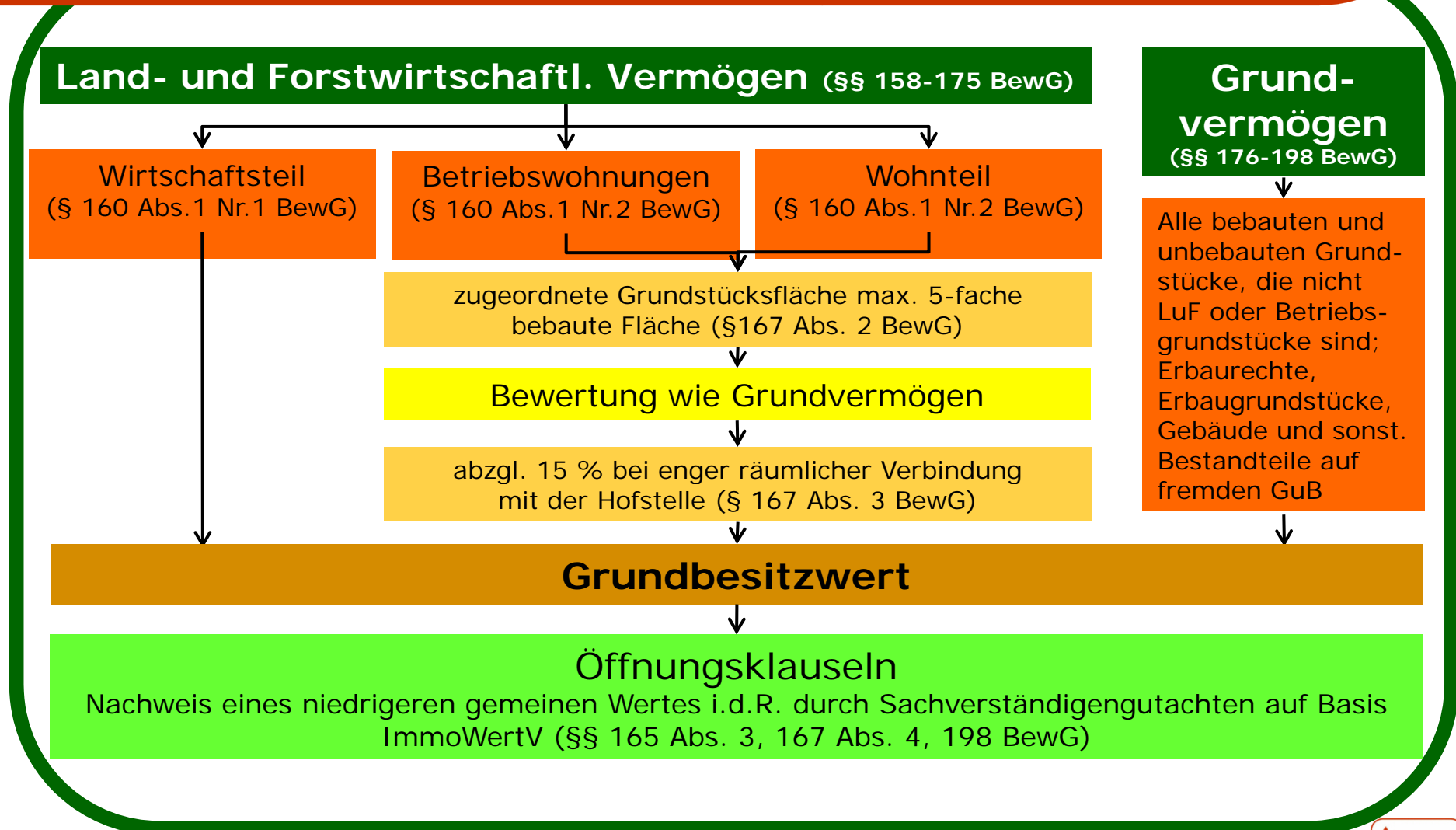


Niedriger gemeiner Wert im Rahmen von Erbschaft und Schenkung

Kriterien für die Einholung eines
Gutachtens

**Landesverbandstagung am 16.03.2017
in Walsrode**

Systematik der Grundbesitzwerte im BewG



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

Definition gemeiner Wert

- Preis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr; persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 2 BewG:)
= Verkehrswert
- **Aber:** Verfügungsbeschränkungen des Steuerpflichtigen zählen zu den persönlichen Verhältnissen (im Unterschied zum Verkehrswert)
- Beispiele:
 - Wohnrecht des Altenteilers
 - Nießbrauch bei Schenkungen

Vergleichswertverfahren

§ 183 BewG

- Vergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken (§ 15 ImmoWertV)
 - 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)

Datengrundlage des GAA zur Ermittlung des Grundbesitzwertes

Modellkonformität:

- Übernahme von Daten nur, wenn das komplette Modell im Marktbericht veröffentlicht ist bzw. dort mit Quellenangaben nachvollzogen werden kann
- z.B. muss bei Anwendung des Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser auch immer mit den Bewirtschaftungskosten des Modells (z.B. WertR oder EW-RL) gerechnet werden

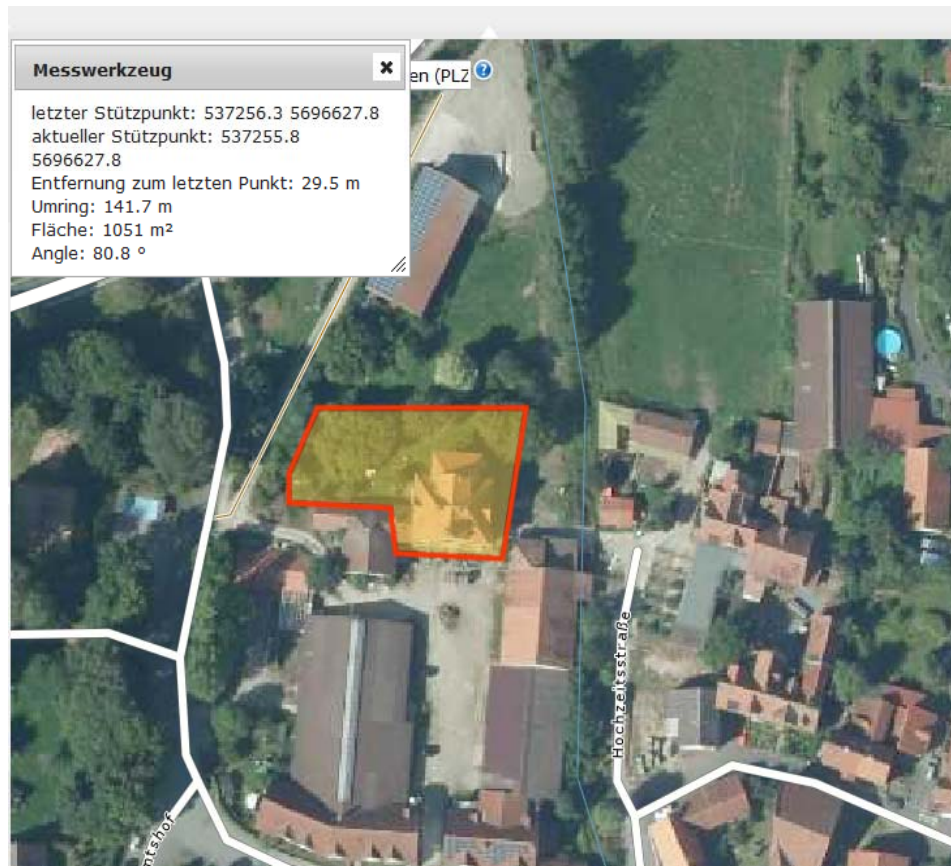
Beispiel: großes Wohnhaus einer Hofstelle in Nordhessen



Stichtag
19.02.2011

**Baujahr 1678 (333 Jahre), Wohnfläche 351 m²,
vom Betriebsleiter alleine bewohnt (→ LuF-Vermögen)**

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2009



Bodenrichtwerte für das markierte Grundstück:

50 €/m²

keine Umrechnungstabelle vorhanden

Bodenwertermittlung

	Grundbesitzwert	Verkehrswert
bewertete Fläche	1.200 m²	1.050 m²
Entwicklungszustand	gemischte Baufläche ebfr.; 750 m ²	
Bodenrichtwert	50 €/m ²	50 €/m ²
Anpassung		-20,00 €/m ² (40 %)
Korr. Bodenrichtwert	50 €/m ²	30,00 €/m ²
Bodenwert	60.000 €	31.500 €

- 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

Ermittlung marktangepasster Sachwert

	Grundbesitzwert	Verkehrswert
Alter am Stichtag	333 Jahre	
übl. Gesamtnutzungsd.	80 Jahre (zum Stichtag, aktuell 70 Jahre)	
grundl. Modernisierung	vor 40 Jahren, danach kleinere Maßnahmen	
korr. Restnutzungsdauer	24 Jahre	17 Jahre
Bruttogrundfläche	455 m ²	749 m ²
Herstellungswert	259 T€	452 T€
vorläufiger Gebäudesachwert (nach Alterswertm.)	104 T€	134 T€
Ergebnis	111 T€	47 T€
Differenz	-64 T€	

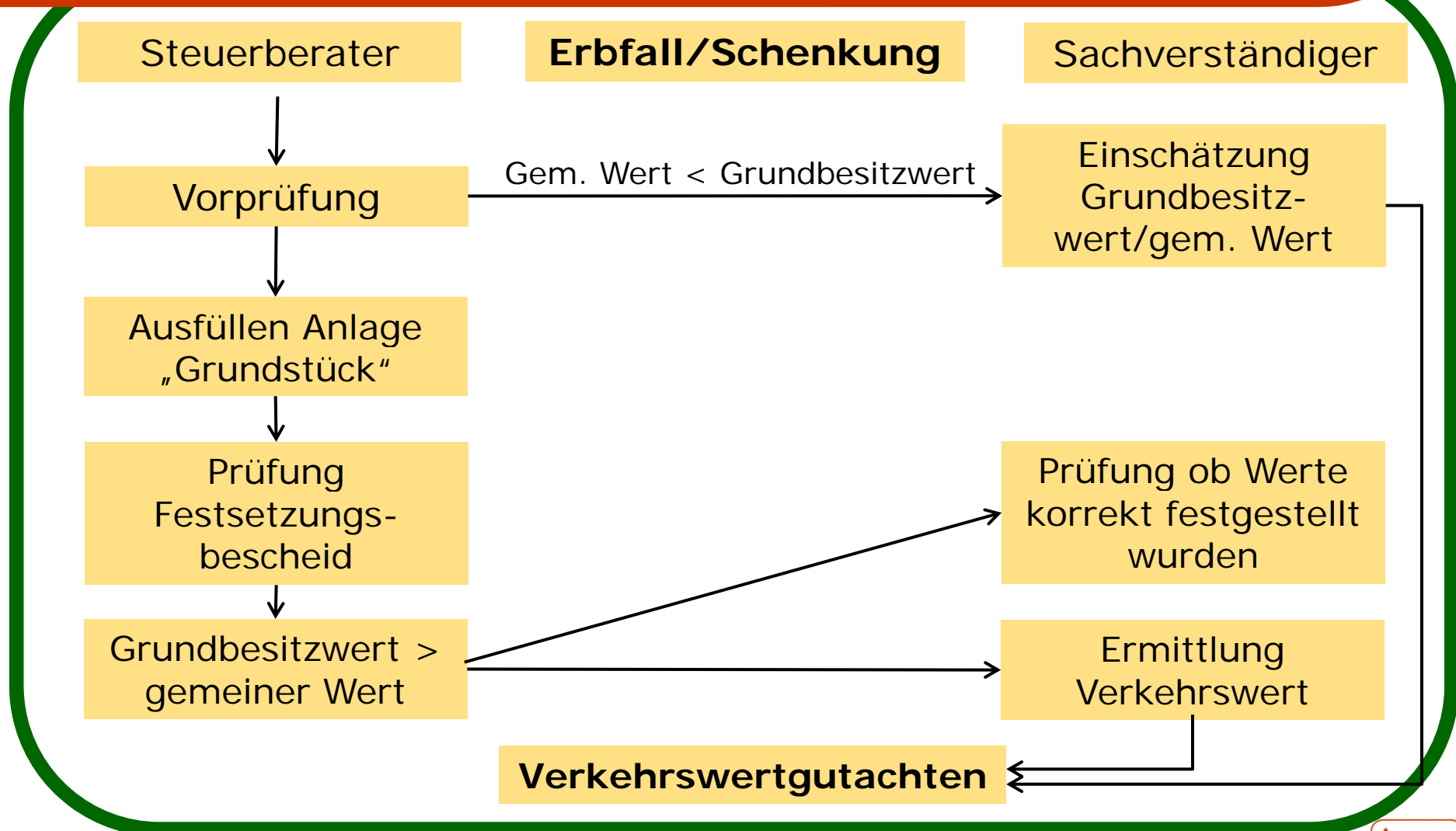
Sachwertverfahren

	Grundbesitzwert	Verkehrswert
Sachwert Gebäude	104 T€	134 T€
Außenanlagen (4%)	-	5 T€
Bodenwert	60 T€	32 T€
Summe der Sachwerte	164 T€	171 T€
Wertzahl/Sachwertfaktor	0,80	0,47
vorl. Ergebnis	131 T€	80 T€
Baumängel/Bauschäden Instandsetzung OG	-	-33 T€
abzgl. 15% (Einbindung Hofstelle)	-20 T€	-
Ergebnis	111 T€	47 T€
		-64 T€

weitere Ergebnisse im konkreten Fall

	Grundbesitzwert	Verkehrswert
Haupthaus	111 T€ (92 T€)	47 T€
Einfamilienwohnhaus	203 T€ (136 T€)	98 T€
Werkstatt/ Behandlungsraum	192 T€	48 T€
Mehrfamilienhaus	247 T€	241 T€
Mehrfamilienhaus	268 T€	166 T€
Summe	1.021 T€	600 T€
Differenz		-421 T€
davon noch strittig		83 T€

Zusammenarbeit Steuerberater/Sachverständige



Wertzahl und Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren

Sachwertfaktoren für EFH/ZFH im Landkreis
Hameln Pyrmont (Baujahre ab 1950) und lt. BewG

vorl. Sachwert	Bodenrichtwert					
	30 €/m ²		50 €/m ²		100 €/m ²	
	BewG	GMB	BewG	GMB	BewG	GMB
50.000 €	1,10	1,01	1,20	1,15	1,20	1,31
150.000 €	0,90	0,69	0,90	0,80	1,00	0,94
300.000 €	0,70	0,54	0,70	0,64	0,80	0,76

Wertzahl und Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren

Sachwertfaktoren für EFH/ZFH in zentralen und guten Lagen der Region Hannover (Baujahre ab 1920) und lt. BewG

	Bodenrichtwert					
	100 €/m ²		250 €/m ²		400 €/m ²	
vorl. Sachwert	BewG	GMB	BewG	GMB	BewG	GMB
100.000 €	1,10	1,51	1,15	1,74	1,20	2,00
200.000 €	0,90	1,04	1,05	1,27	1,10	1,53
300.000 €	0,80	0,85	0,95	1,08	1,00	1,34
500.000 €	0,70	0,67	0,85	0,90	1,00	1,16

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

Wenn:

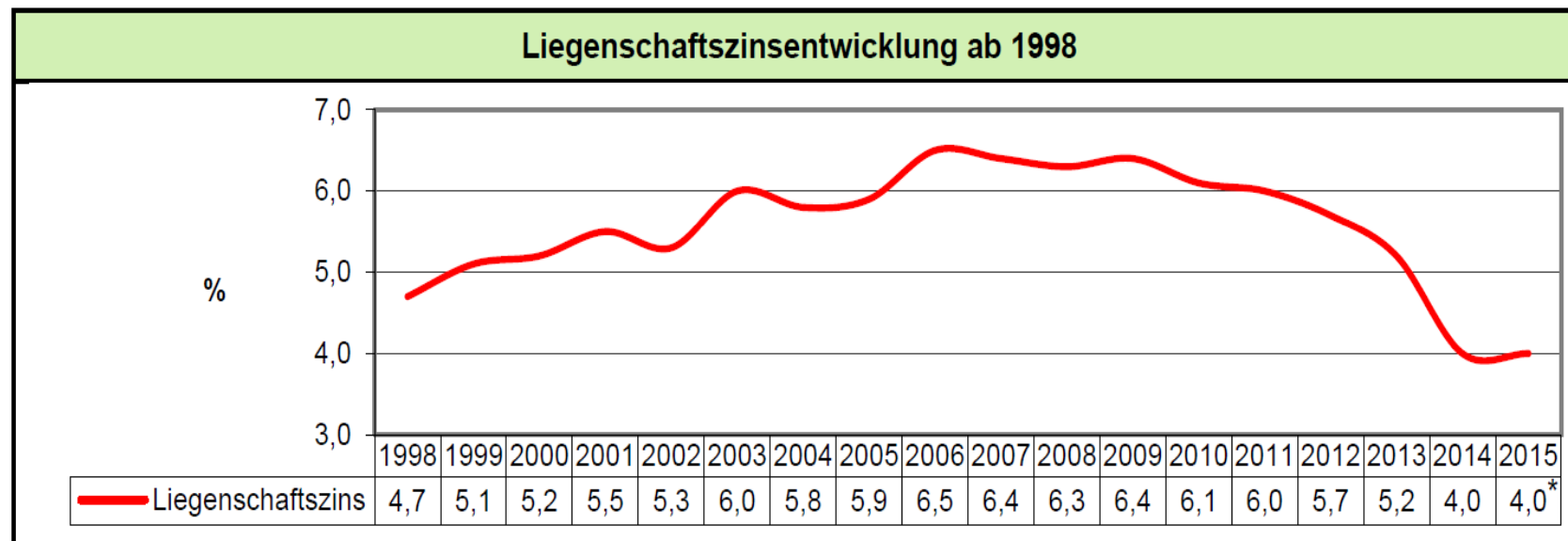
- **Steuerbelastung gegeben**
- Bodenrichtwert ist nach unten anzupassen
(z.B. wegen Immissionen, nur teilweise baulich nutzbarem Grundstück, Einbindung in eine große Hofstelle)
- Denkmalschutz
- überdurchschnittliche Wohnfläche ($> 220 \text{ m}^2$)
- Restnutzungsdauer $< 21 \text{ J.}$ (Untergrenze BewG)
- einfache Gebäudeausstattung
- überdurchschnittliche Bauschäden/-mängel
- Bodenrichtwerte $< 75 \text{ €/m}^2$

Entwicklung Liegenschafts- zinssatz für Mehrfamilienhäuser

Die Kaufpreisanalyse ergibt 2015 für den Bereich der **Stadt Hildesheim** einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser von

4,0 %

Der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser in der **Stadt Hildesheim** hat sich wie folgt entwickelt:



Entwicklung Liegenschafts- zinssatz für Mehrfamilienhäuser

Anwendungsbeispiel:

	Ländlicher Raum	Großstadt/Großstadtrandlage
Lage (Bodenrichtwert):	80 €/m ²	200 €/m ²
Anzahl der Wohnungen:	5	7
Restnutzungsdauer:	30	30
Korrekturfaktor Lage	1,08	0,78
Korrekturfaktor Anzahl Wohnungen	0,99	1,01
Korrekturfaktor Restnutzungsdauer	1	1
Liegenschaftszinssatz =	Liegenschaftszinssatz (Normobjekt) x Korrekturfaktoren	
	5,2 x 1,08 x 0,99 x 1,0	5,2 x 0,78 x 1,01 x 1,0
	5,6 %	4,1 %

Wann hilft die Öffnungsklausel bei Mehrfamilienhäusern (§ 198 BewG)

Wenn:

- $Miete < 4,50 \text{ €/m}^2$ (wegen pauschalisierten Bewirtschaftungskosten)
 - Restnutzungsdauer < 21 Jahre (Untergrenze nach BewG 30 % von 70 Jahren)
 - größerer Unterhaltungsstau
 - überdurchschnittliche Immissionen und andere Belastungen
 - nachhaltige Miete $<$ übliche Miete
 - Bodenrichtwert $< 100 \text{ €/m}^2$
-
- Gutachten aber nur sinnvoll, wenn Steuerersparnis größer als Kosten (Stb + SV)

Erbbaugrundstücke (§ 194 BeWVG)

Fall mit 10 Erbbaugrundstücken 2015:

	Grundbesitzwert	Verkehrswert
Bebauung	Ein- und Zweifamilienhäuser	
Laufzeit	86 – 88 Jahre	
Grundstücksgröße	470 m ² - 750 m ²	
Erbbauzins	1.000 € - 2.000 €/Jahr/Grundstück	
BRW	90 €/m ²	
Ergebnisse	535 T€	410 T€
Differenz	-125 T€	
Gutachtenkosten	4.500 €	

Gutachten lohnen sich i.d.R. nur, wenn mehrere Erbbaugrundstücke zu bewerten sind

Was kostet die Einschaltung eines Sachverständigen

- grobe Prüfung vom Schreibtisch aus mit Angaben des Erben/Beschenkten
ca. 400 – 800 € brutto
- EFH-/ZFH-Grundstück/Wohnteil auf der Hofstelle – komplettes Gutachten inkl. Ortstermin
1.500 € – 2.000 € inkl. Prüfkosten
bei 10 % Steuer und einem Grundbesitzwert von 200.000 € sinnvoll ab – 25.000 € (-12,5 %)
- Mehrfamilienhausgrundstück – komplettes Gutachten 2.500 € – 3.500 € inkl. Prüfkosten
bei 10 % Steuer und einem Grundbesitzwert von 350.000 € sinnvoll ab – 35.000 € (-10 %)

Fazit

Gutachten lohnen sich i.d.R. wenn:

- Grundstück nicht entsprechend den Annahmen beim BRW nutzbar
- Restnutzungsdauer < 21 Jahre
- schlechter Gebäudezustand
- einfache Gebäudeausstattung
- BRW < 75 €/m² EFH/ZFH bzw. < 100 €/m² beim MFH
- ab mindestens 4 Erbbaugrundstücken für EFH/ZFH; bei MFH in ländlichem Bereich

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

