



# Prüfkriterien zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes bei Spezialimmobilien des ländlichen Raums

Vortrag im Rahmen der HLBS-Hauptverbandstagung am 16. Mai 2023 in Magdeburg

Dr. Kornelius Gütter, ö.b.v.S.

# persönliche Vorstellung

Dr. Kornelius Gütter

- Promotion Universität Göttingen 1992 zum Thema Gebäudebewertung
- Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen als Sachverständiger öffentlich bestellt und vereidigt seit 1994
- Mitglied im Gutachterausschuss Hameln-Hannover und im Oberen Gutachterausschuss für Niedersachsen
- Partner im Sachverständigenbüro Gütter & Kollegen

**Mecklenburg-Vorpommern**

Frank Rixen



**Schleswig-Holstein**

Axel Schulz



**Nordrhein-Westfalen**



Nico  
Wolbring



Heinrich  
Feldmann

Dr. Rüdiger  
Heidrich



Sebastian  
Krebs



Dr. Harald  
Schüth



**Baden-Württemberg**



Dr. Martin Rometsch

**Niedersachsen**

Gütter & Kollegen

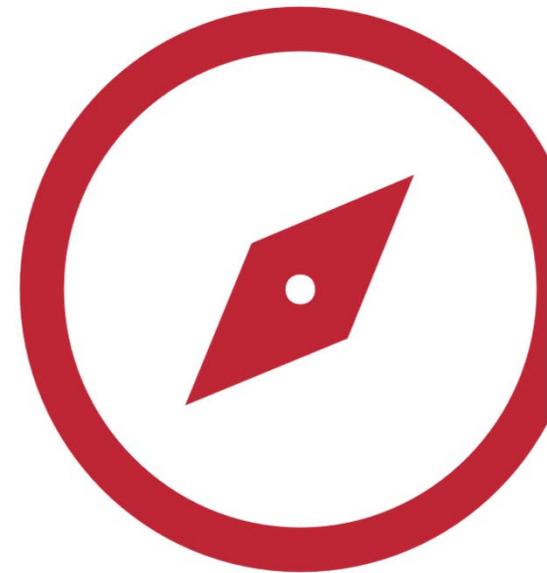


Dr. Kornelius Gütter · Karsten Beck · Stephan Mund



# Inhalte

- (1) Grundlagen und Einordnung
- (2) Bedarfsbewertung
- (3) Unterschiede Ermittlung  
Grundbesitzwert ↔ gemeiner Wert
- (4) Prüfkriterien
- (5) Fazit



# Definition gemeiner Wert

(§ 9 Abs. 2 BewG: )

1. Teil: Preis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr;  
= Verkehrswert
2. Teil: persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen  
Beispiele:
  - Wohnrecht des Altenteilers
  - Nießbrauch bei Schenkungen in der Familie



## Vorweg:

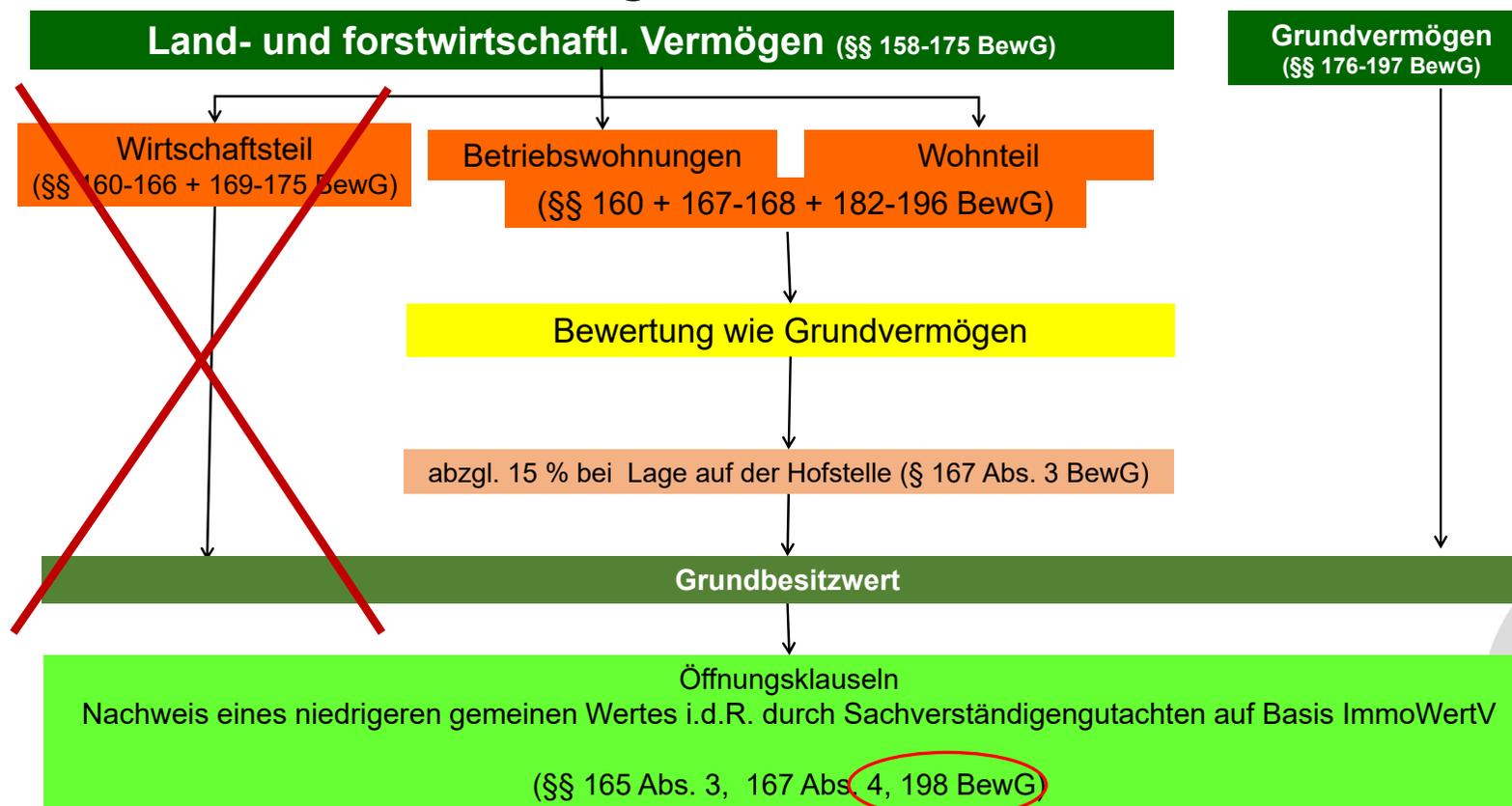
Der Begriff Erbschaft steht im Folgenden sowohl für Erbschaft als auch für Schenkung.

## Entscheidende Frage:

Bei welchen Immobilien kann ein Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes gelingen?



# Systematik der Grundbesitzwerte im BewG (Bedarfsbewertung)



# Wirtschaftsteil

Hierzu zählen:

- Alle unbebauten und bebauten Grundstücke, mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung. Die Bewertung des landwirtschaftlichen Vermögens erfolgt i. d. R. mit dem kapitalisierten jährlichen (Pacht-)Ertrag. Das Ergebnis liegt i. d. R. sehr deutlich unter dem Verkehrswert.

➔ kein Prüfungsbedarf, somit auch nicht für Wirtschaftsgebäude mit land- oder forstwirtschaftlicher Nutzung

➔ möglicher Prüfungsbedarf für Grundstücke oder Teilbereich mit außerlandwirtschaftlicher Nutzung

# möglicherweise Prüfbedarf bei...

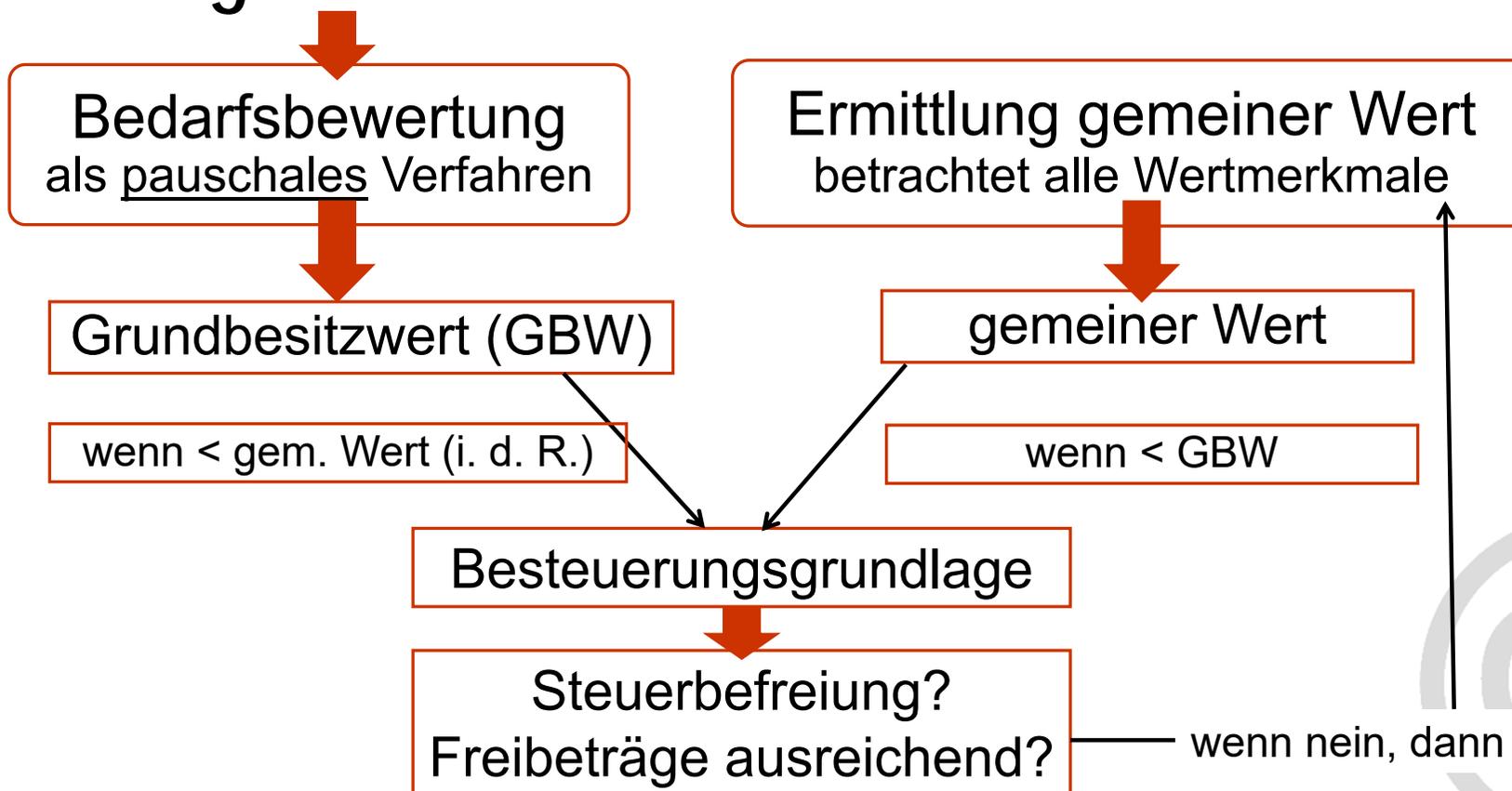
Immobilien, die dem Grundvermögen zuzurechnen oder wie Grundvermögen zu bewerten sind.

Das sind z. B.:

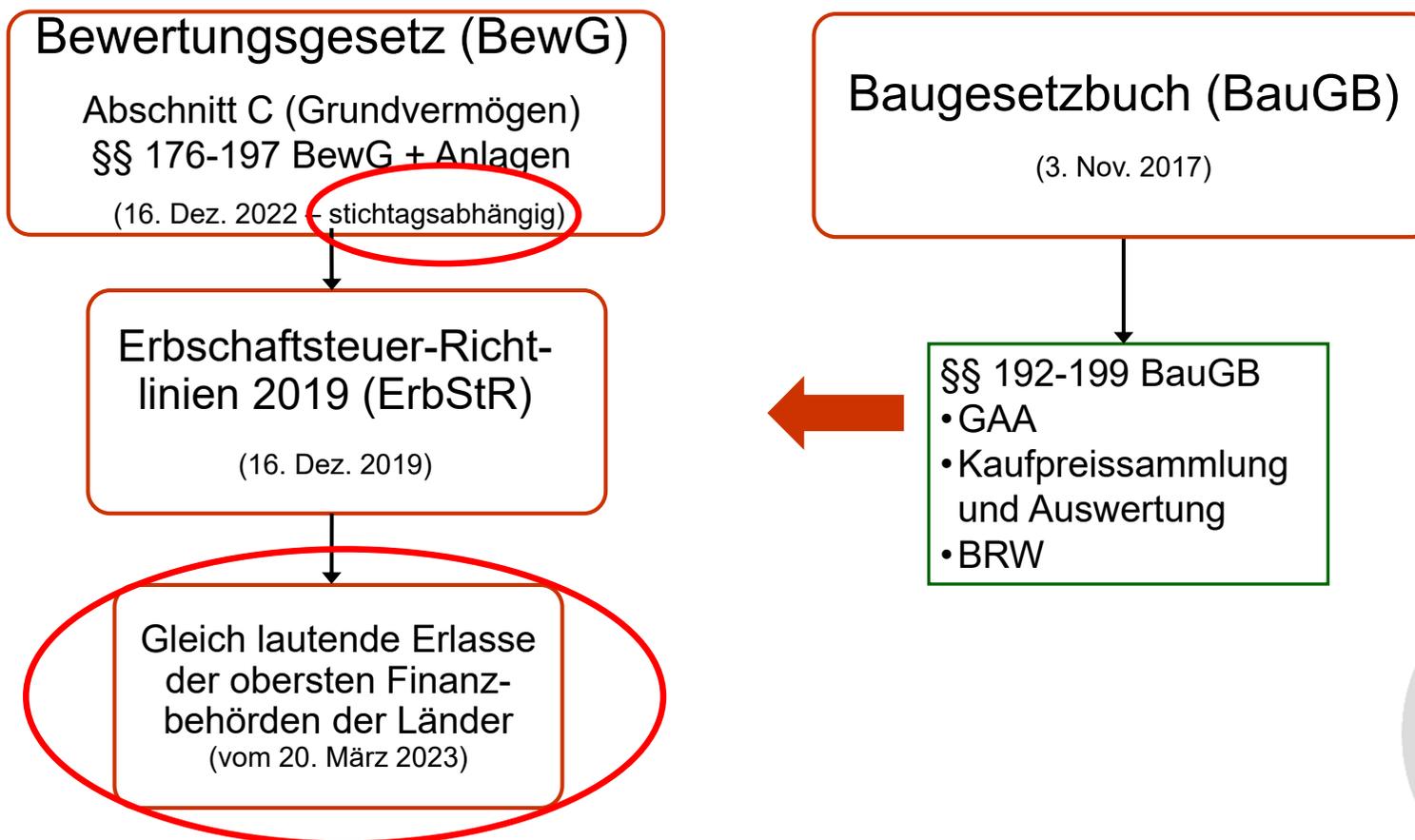
- unbebaute Grundstücke mit außerlandwirtschaftlicher Nutzung
- Wohngebäuden auf der Hofstelle
- Wirtschaftsgebäuden mit außerlandwirtschaftlicher Nutzung
- (klassische EFH/ZFH- und MFH-Grundstücke)



# Prüfungen auf 2 Stufen



# Bedarfsbewertung - Rechtsgrundlagen



# Bedarfsbewertung - Prüfschritte (1)

- Zuordnung land- und forstwirtschaftliches Vermögen oder Grundvermögen → **SB**
- Grundstückart korrekt? → **SB** oder → **SV**
- Ist das maßgebliche Bewertungsverfahren angewendet worden? → **SB**
- Ist der Bodenrichtwert korrekt übernommen worden? → **SB**
- Ist beim dargestellten Bodenrichtwert eine korrekt Abgrenzung von Innen- und Außenbereich erfolgt? → **SV**



## Bedarfsbewertung - Prüfschritte (2)

- BGF und Wohn-/Nutzfläche korrekt? → **SV**
- passt Miete/Mietwert? → **SB** oder → **SV**
- Besonderheiten beim Wohnteil oder den Betriebswohnungen berücksichtigt?
  - Zuordnung des Grund und Boden korrekt?  
(maximal das 5-fache der bebauten Fläche – §167 Abs. 2 BewG) → **SB**
  - Abschlag von 15 % bei enger räumlicher Verbindung mit der Hofstelle (§ 167 Abs. 3 BewG) → **SB**
- **Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 20. März 2023**



# Bedarfsbewertung - Zwischenfazit

- Prüfung der Bedarfsbewertung des Finanzamtes zur Höhe des Grundbesitzwertes ist i. d. R. Aufgabe des Steuerberaters
- bestehen Zweifel wegen der Zuordnung der Grundstücksart oder der Anwendung von Marktdaten des zuständigen Gutachterausschusses, dann Einschaltung eines **SV**
- ist ein **SV** zur Ermittlung des gemeinen Wertes (Verkehrswert) beauftragt, dann auch Prüfung der Ansätze des FA bei der Bedarfsbewertung  
→ Unterlagen mitschicken/anfordern



# Nachweis Grundbesitzwert > gemeiner Wert muss sich für den Auftraggeber lohnen

- Steuersatz minimal 7 %, meist nicht höher als 30 %
- wenn Gutachten- und Steuerberaterkosten z. B. 4 T€, dann muss der Verkehrswert um 57 T€ und 13 T€ niedriger sein
- vom FA ermittelte Grundbesitzwert sollte dem **SV** vorliegen
- Erbschaftsteuersatz des Erben sollte dem **SV** vorliegen



# Abweichungen zwischen Bedarfsbewertung und Ermittlung gemeiner Wert

Hinweis: Bedarfsbewertung ist ein pauschales Verfahren!

Abweichung sind vorhanden bei:

- Auswahl der Wertermittlungsmethode
- Anwendung der Wertermittlungsmethoden
- Datengrundlage



# Auswahl des Bewertungsverfahrens bei Spezialimmobilien im ländlichen Raum

## Bedarfsbewertung

## gemeiner Wert

EFH/ZFH  
Wohnungseigentum

Vergleichswertverfahren;  
bei fehlenden Daten (Haus  
auf Hofstelle) SW-Verfahren  
(nur Haus)

Teil der Hofstelle: SW-/  
EW-Verfahren; ev.  
Vergleichsfaktorverf.

Mehrfamilienhäuser

Ertragswertverfahren

Ertragswertverfahren

Wirtschaftsgebäude

SW-Verfahren (EW-Verf.?)

Teil der Hofstelle: s. o



# Abweichungen im Vergleichswertverfahren

## Bedarfsbewertung

- Vergleichspreise des Gutachterausschusses (GAA) haben Vorrang
- Heranziehung eines zeitnahen Kaufpreise (auch nachher) möglich  
(BFH-Urteil vom 24. August 2022, II R 14\_20)

## gemeiner Wert

- alle bekannten Vergleichspreise auf sicherer Grundlage
- eine ausreichende Anzahl (i. d. R. > 10)
- Stichtagsprinzip (nur Preise vorher)



# Zwischenfazit Vergleichswertverfahren

Wenn es sich tatsächlich um ein klassisches Vergleichswertobjekt handelt (EFH/ZFH, Wohneigentum) und dieses keine großen „Macken“ hat, dann i. d. R. kein Nachweis  
Gemeiner Wert < Grundbesitzwert  
möglich



# Abweichungen im Sach- und Ertragswertverfahren

## Bedarfsbewertung

- Anpassung Bodenrichtwert (BRW) nur mit vom GAA veröffentlichten Koeffizienten
- bei Wohngrundstücken mindestens 24 Jahre Restnutzungsdauer (RND)
  - darunter nur bei Abrissverfügung

## gemeiner Wert

- Anpassung über Schätzungen möglich
- Modell mit Modernisierungspunkten  
RND < 24 Jahre möglich



# Abweichungen im Sachwertverfahren

## Bedarfsbewertung

- Wertzahl  
Angaben GAA – wenn keine veröff., dann aus Anlage 25 BewG
- keine Berücksichtigung von besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen (boG's)

## gemeiner Wert

- Sachwertfaktor – fast flächendeckende Veröffentlichung bei EFH; Werte in Anlage 25 BewG sind meist (deutlich) niedriger
- Berücksichtigung der boG's:
  - Bauschäden/-mängel
  - hohe Instandhaltungskosten
  - schlechte Nutzbarkeit
  - gravierende Immissionen



# Abweichungen im Ertragswertverfahren

## Bedarfsbewertung

- Rohertrag, wenn vorhanden tatsächl. Miete, sonst übliche Miete
- Liegenschaftszins (LZ)  
Angaben GAA – wenn keine veröff., dann aus § 188 BewG;  
MFH=3,5%;  
Geschäftsgrdst. = 6%

## gemeiner Wert

- Marktmiete und Korrektur über die BoG's
- LZ – fast flächendeckende veröffentlicht bei MFH; Werte sind meist (deutlich) niedriger als 3,5 %;  
keine Angaben  
→ Schätzung





# Abweichungen im Ertragswertverfahren

## Bedarfsbewertung

- keine Berücksichtigung von besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen (boG's)

## gemeiner Wert

- Berücksichtigung der boG's:
  - Bauschäden/-mängel
  - abweichende Bewirtschaftungskosten
  - abweichende Mieten
  - u. a.



# Wann hilft Öffnungsklausel (§ 198 BewG) allgemein

## Wenn:

- Steuerersparnis > Kosten (SV + Stb.)
- Bodenrichtwert ist nach unten anzupassen (z.B. wegen Immissionen oder nur teilw. baulich nutzbarem Grundstück)
- Einbindung in eine große Hofstelle
- Restnutzungsdauer < 24 Jahre
- überdurchschnittliche Bauschäden/-mängel
- hoher energetischer Sanierungsbedarf
- überdurchschnittliche Immissionen







Fachprogramm HLBS-Hauptverbandstagung am 16. Mai 2023 in Magdeburg - Folie 27



# Wann hilft Öffnungsklausel bei Ein-/ ZFH-Grundstücken

## Wenn:

- s. Punkte auf Folie „allgemein“
- Vergleichswertverfahren nicht anwendbar
- überdurchschnittliche Wohnfläche (> 220 m<sup>2</sup>)
- hohe Abschläge bei den boG's





# Wann hilft die Öffnungsklausel bei Mehrfamilienhäusern

## Wenn:

- s. Punkte Folie „allgemein“
- erzielbare Miete < Marktmiete
- überdurchschnittliche Bewirtschaftungskosten
- hohe Abschläge bei den boG's

Wertminderungen müssen unter den aktuellen Marktbedingungen sehr deutlich ausgeprägt sein damit gemeiner Wert < Grundbesitzwert





# Wann hilft die Öffnungsklausel bei Wirtschaftsgebäuden mit außerlandwirtschaftlicher Nutzung

## Wenn:

- Einstufung als Ertragswertobjekt ist durchsetzbar
- Einbindung in eine Hofstelle ist gegeben
- hohe Abschläge bei den boG's

oft hilfreich, da i. d. R. geringe Restnutzungsdauer und niedriger Reinertrag



## Fazit

- Die Prüfung der Bedarfsbewertung des FA für Grundvermögen kann bereits zu niedrigeren Werten führen.
- bei unbebauten Grundstücken sollte eine Prüfung erfolgen, wenn die Nutzung von der des Bodenrichtwertgrundstückes abweicht
- Bei klassischen Ein-/Zwei- sowie Mehrfamilienhausgrundstücken gelingt der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes nur, wenn die Gebäude alt sind und große „Macken“ haben.
- Prüfbedarf besteht vor allem bei Wohngebäuden, die in eine (Rest-)Hofstelle eingebunden sind und bei Wirtschaftsgebäuden mit außerlandwirtschaftlicher Nutzung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Ich freue mich auf die jetzt folgende  
Diskussion.

