



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

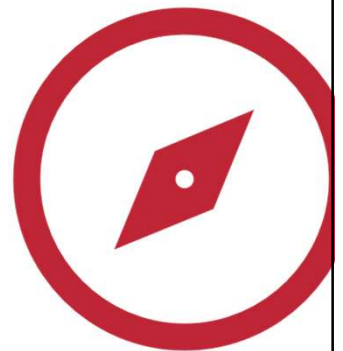
Niedersachsen
Gütter & Kollegen
Dr. Kornelius Gütter · Karsten Beck · Stephan Mund



Fachprogramm HLBS-Hauptverbandstagung am 16. Mai 2023 in Magdeburg - Folie 3

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 Altentailers
 - Nießbrauch bei Schenkungen in der Familie



Fachprogramm HLBS-Hauptverbandstagung am 16. Mai 2023 in Magdeburg - Folie 5

Vorweg:

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

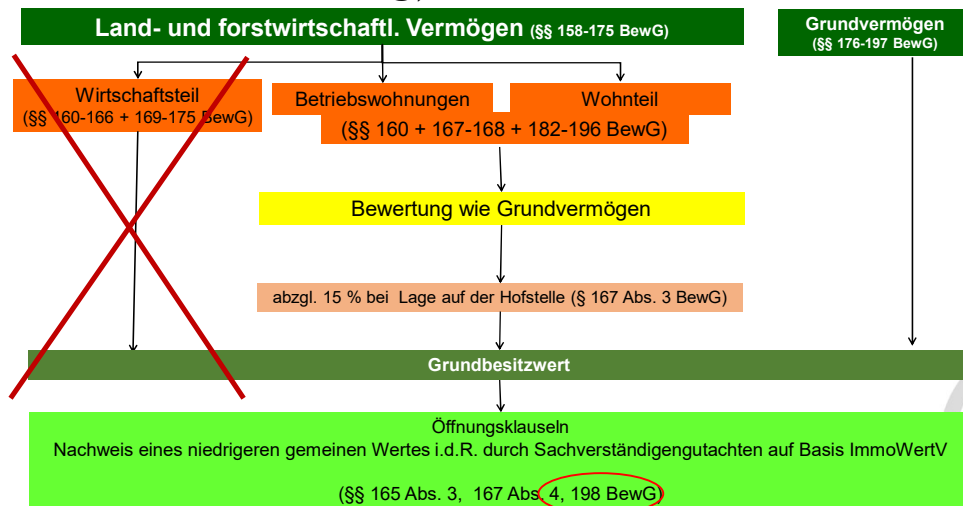
Entscheidende Frage:

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



Fachprogramm HLBS-Hauptverbandstagung am 16. Mai 2023 in Magdeburg - Folie 6

Systematik der Grundbesitzwerte im BewG (Bedarfsbewertung)



Fachprogramm HLBS-Hauptverbandstagung am 16. Mai 2023 in Magdeburg - Folie 7

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

Fachprogramm HLBS-Hauptverbandstagung am 16. Mai 2023 in Magdeburg - Folie 8

möglicherweise Prüfbedarf bei...

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

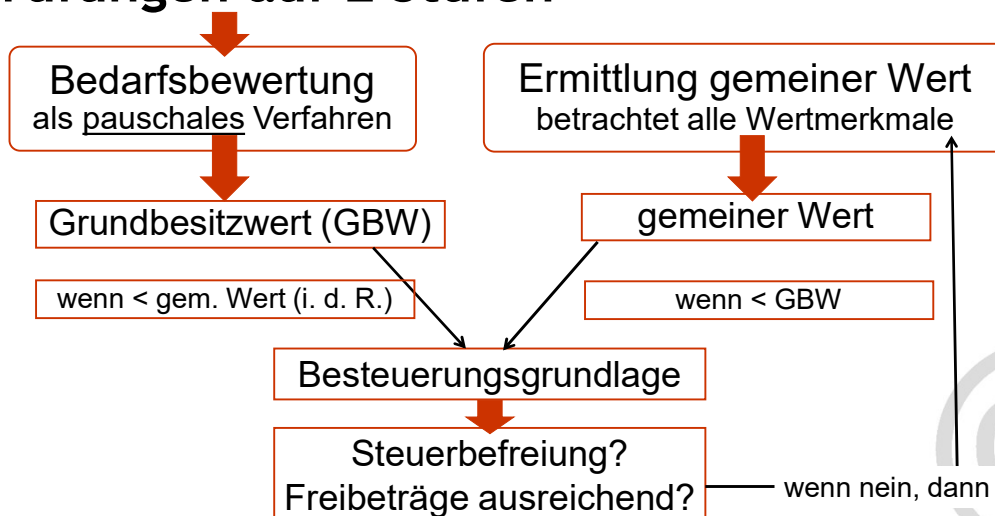
Das sind z. B.:

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



Fachprogramm HLBS-Hauptverbandstagung am 16. Mai 2023 in Magdeburg - Folie 9

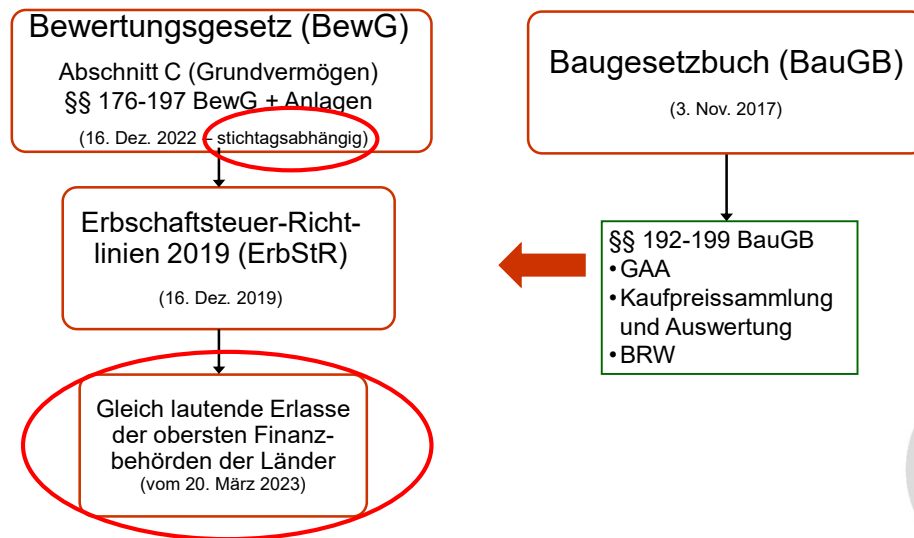
Prüfungen auf 2 Stufen



Fachprogramm HLBS-Hauptverbandstagung am 16. Mai 2023 in Magdeburg - Folie 10



Bedarfsbewertung - Rechtsgrundlagen



Fachprogramm HLBS-Hauptverbandstagung am 16. Mai 2023 in Magdeburg - Folie 11

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**

Fachprogramm HLBS-Hauptverbandstagung am 16. Mai 2023 in Magdeburg - Folie 12

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**



Fachprogramm HLBS-Hauptverbandstagung am 16. Mai 2023 in Magdeburg - Folie 13

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



Fachprogramm HLBS-Hauptverbandstagung am 16. Mai 2023 in Magdeburg - Folie 14

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



Fachprogramm HLBS-Hauptverbandstagung am 16. Mai 2023 in Magdeburg - Folie 15

Abweichungen zwischen Bedarfsbewertung und Ermittlung gemeiner Wert

Hinweis: Bedarfsbewertung ist ein pauschales Verfahren!

Abweichung sind vorhanden bei:

- Auswahl der Wertermittlungsmethode
- Anwendung der Wertermittlungsmethoden
- Datengrundlage



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

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

Fachprogramm HLBS-Hauptverbandstagung am 16. Mai 2023 in Magdeburg - Folie 17



Abweichungen im Vergleichswertverfahren

Bedarfsbewertung

gemeiner Wert

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

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

Fachprogramm HLBS-Hauptverbandstagung am 16. Mai 2023 in Magdeburg - Folie 18



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



Fachprogramm HLBS-Hauptverbandstagung am 16. Mai 2023 in Magdeburg - Folie 19

Abweichungen im Sach- und Ertragswertverfahren

Bedarfsbewertung

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

gemeiner Wert

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



Fachprogramm HLBS-Hauptverbandstagung am 16. Mai 2023 in Magdeburg - Folie 20

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

Fachprogramm HLBS-Hauptverbandstagung am 16. Mai 2023 in Magdeburg - Folie 21

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

Fachprogramm HLBS-Hauptverbandstagung am 16. Mai 2023 in Magdeburg - Folie 22



Fachprogramm HLBS-Hauptverbandstagung am 16. Mai 2023 in Magdeburg - Folie 23



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.



Fachprogramm HLBS-Hauptverbandstagung am 16. Mai 2023 in Magdeburg - Folie 24

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 25



Fachprogramm HLBS-Hauptverbandstagung am 16. Mai 2023 in Magdeburg - Folie 26





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 ($> 220 \text{ m}^2$)
- hohe Abschläge bei den boG's



Fachprogramm HLBS-Hauptverbandstagung am 16. Mai 2023 in Magdeburg - Folie 29

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



Fachprogramm HLBS-Hauptverbandstagung am 16. Mai 2023 in Magdeburg - Folie 31

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

Fachprogramm HLBS-Hauptverbandstagung am 16. Mai 2023 in Magdeburg - Folie 33



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Ich freue mich auf die jetzt folgende Diskussion.

