

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

von Dr. Kornelius Gütter und Theelke Wiltfang, Hildesheim

Die Steuerlast bei Erbschaft oder Schenkung kann bei Spezialimmobilien des ländlichen Raums hoch ausfallen. Es kommt regelmäßig vor, dass der vom Finanzamt ausgewiesene Grundbesitzwert entweder nicht korrekt ermittelt ist, oder dass er über dem gemeinen Wert (Verkehrswert) liegt. Liegt der Grundbesitzwert über dem gemeinen Wert, ermöglicht eine Öffnungsklausel im Bewertungsgesetz (BewG) den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes. Die Ermittlung des gemeinen Wertes orientiert sich an der ImmoWertV, ist durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen nachzuweisen (§§ 165 Abs. 3, 167 Abs. 4, 198 BewG) und ersetzt den Grundbesitzwert.

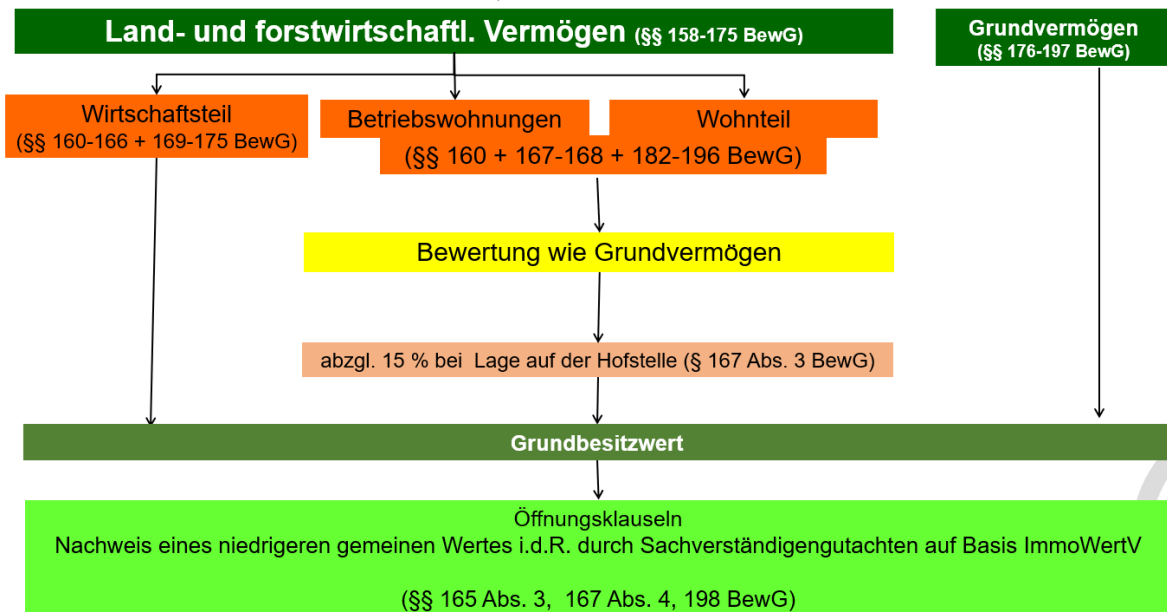
Für Steuerberater, die mit der Prüfung des Bescheids über den Grundbesitzwert betraut sind, ist es daher wichtig zu erkennen, ob der Bescheid Fehler aufweist, oder der gemeine Wert unterhalb des Grundbesitzwertes liegt. Doch was sind die Prüfkriterien der Bedarfsbewertung? Bei welchen Immobilien kann ein Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes gelingen? Und in welchen Fällen ist eine Prüfung auf einen niedrigeren gemeinen Wert überhaupt sinnvoll?

Übersicht

1. Einordnung

Im Gegensatz zur Verkehrswertermittlung sind bei der Ermittlung des gemeinen Wertes laut § 9 Abs. 2 BewG die Grundstücksbelastungen aus persönlichen Verhältnissen nicht zu berücksichtigen. Beispiele dafür sind u. a. das Wohnrecht des Altenteilers oder auch Nießbrauch bei Schenkungen in der Familie. Ausgangspunkt für die Grundbesitzbewertung ist die Zuordnung zu land- und forstwirtschaftlichem Vermögen (Grundbesitz) und zum Grundvermögen. Die verschiedenen Möglichkeiten und Ausprägungen sind im folgenden Schaubild dargestellt:

Systematik der Grundbesitzwerte im BewG (Bedarfsbewertung)



Die Bedarfswerte für den Wirtschaftsteil liegen fast immer unter dem gemeinen Wert, sodass dieser Vermögensbestandteil so gut wie nie einer Prüfung bedarf. Der Prüfbedarf konzentriert sich auf die Immobilien, die dem Grundvermögen zuzurechnen oder wie Grundvermögen zu bewerten sind. Das sind z. B. unbebaute Grundstücke mit außerlandwirtschaftlicher Nutzung, Wohngebäude auf der Hofstelle, Wirtschaftsgebäude mit außerlandwirtschaftlicher Nutzung, klassische Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser.

Vor dem Einstieg in ein Prüfverfahren stellt sich die Frage, ob ein niedrigerer Bedarfs- oder gemeiner Wert überhaupt die Erbschaft- oder Schenkungsteuer signifikant reduziert. Nur dann rechnen sich für den Mandanten die zusätzlichen Kosten durch den Steuerberater und Sachverständigen.

2. Bedarfswert/gemeiner Wert – Grundlagen

Auf der einen Seite steht die Bedarfsbewertung als pauschales Verfahren und auf der anderen Seite die Ermittlung des gemeinen Wertes, bei der, mit Ausnahme der Grundstücksbelastungen aus persönlichen Verhältnissen, alle Wertmerkmale des Grundstücks in die Bewertung einfließen.

Bei der Bedarfsbewertung ist ein striktes Schema vorgegeben und es fließen nur bestimmte Grundstücksmerkmale in die Bewertung ein. Auch sind einzelne Wertansätze in Tabellen vorgegeben. Das Ergebnis der Bedarfsbewertung ist der Grundbesitzwert, der die Grundlage zur Berechnung der Erbschaft- oder Schenkungsteuer bildet. Die Rechtsgrundlage der Bedarfsbewertung ist das Bewertungsgesetz. Dieses ist stichtagsabhängig. Aktuell gilt die Fassung vom 01.01.2023. Bei früheren Stichtagen ist die am Stichtag gültige Fassung anzuwenden. Die noch nicht angepassten Erbschaftsteuer-Richtlinien 2019 (ErbStR 2019) sind auf alle Fälle ab 22.08.2019 anzuwenden. Es gibt bereits gleichlautende Erlasse der Oberen Finanzbehörden der Länder vom 20.03.2023. Darin ist geregelt, dass die von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Bodenrichtwerte, Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten im Rahmen der Bedarfsbewertung zu berücksichtigen sind.

Bei der Ermittlung des gemeinen Wertes sind hingegen alle Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Wertansätze und Umrechnungskoeffizienten sollten aus regionalen Marktdaten abgeleitet sein. Gelingt

es, einen niedrigeren gemeinen Wert nachzuweisen, so bildet dieser die maßgebliche Grundlage für die Steuerberechnung.

Rechtsgrundlage für die Ermittlung des gemeinen Wertes ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021. Diese ist auf alle zurückliegenden Stichtage anzuwenden.

3. Prüfschritte beim Grundbesitzwert

Die Prüfung des Bescheids über die Feststellung des Grundbesitzwertes ist Aufgabe des Steuerberaters. Dieser muss dabei einschätzen können, ob das Objekt zur Höhe des festgestellten Grundbesitzwertes passt oder nicht. Dabei sind folgende Kriterien relevant:

1. Ist die Einordnung in land-/forstwirtschaftliches Vermögen oder Grundvermögen korrekt?
2. Ist die Einstufung in die richtige Grundstücksart erfolgt (z. B. Ein-/Zweifamilienhaus oder Mehrfamilienhaus)?
3. Ist das maßgebliche Bewertungsverfahren angewendet worden? Ein Zweifamilienhaus ist möglichst im Vergleichswertverfahren zu bewerten, ein Dreifamilienhaus ist als Mehrfamilienhaus einzustufen und im Ertragswertverfahren zu bewerten. Je nach Bewertungsverfahren kann das Ergebnis sehr unterschiedlich ausfallen.
4. Ist der passende Bodenrichtwert angesetzt worden (letzter veröffentlichter Bodenrichtwert vor dem Bewertungsstichtag)?
5. Ist beim dargestellten Bodenrichtwert eine korrekte Abgrenzung von Innen- und Außenbereich erfolgt? In einigen Fällen sind in der Bodenrichtzone auch Grundstücke oder Grundstücksteile miterfasst, die dem Außenbereich zuzuordnen sind. Um dies zu erkennen, bedarf es guter Ortskenntnisse. Eventuell ist auch die Mitwirkung des Mandanten hilfreich.
6. Entsprechen die im Bescheid angesetzte Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzfläche den tatsächlichen Gegebenheiten?
7. Passt die im Bescheid angesetzte Miete? Passt der im Bescheid angesetzte Mietwert?
8. Falls bei der Ermittlung des Grundstückswertes Marktdaten angesetzt wurden, sind diese überhaupt anwendbar und falls ja, sind diese korrekt übernommen worden?
9. Sind Besonderheiten beim Wohnteil oder den Betriebswohnungen berücksichtigt?
 - Ist den Wohngebäuden auf der Hofstelle maximal das 5-Fache der bebauten Fläche zugeordnet (§ 167 Abs. 2 BewG)?
 - Erfolgte beim Wohnhaus bei enger räumlicher Verbindung mit der Hofstelle ein Abschlag von 15 % (§ 167 Abs. 3 BewG)?

Wenn Zweifel an der Höhe des Grundbesitzwertes bestehen, auch unter anderem in der Zuordnung der Grundstücksart oder in der Anwendung der Marktdaten, dann kann das Zuziehen eines Sachverständigen sinnvoll sein.

Sofern der beauftragte Sachverständige über Erfahrungen bei der Ermittlung von Grundbesitzwerten verfügt, sollte auch dieser zunächst den Bescheid kritisch prüfen, zumindest die oben aufgeführten Schritte, die sich ohne Ortstermin abarbeiten lassen (Kriterien 4, 5 und 8). Bei aufgedeckten Fehlern im Bescheid kann der Grundbesitzwert deutlich abgesenkt werden, ohne dass gleich ein Verkehrswertgutachten erstellt werden muss.

4. Unterschiede Ermittlung Grundbesitzwert versus gemeiner Wert

Die Ermittlung des Grundbesitzwertes ist ein pauschales Verfahren mit engem Korsett. Die Vorgaben sind klar definiert und vom Anwender (i. d. R. Finanzamt) einzuhalten. In der folgenden Zusammenstellung sind die wesentlichen Unterschiede zwischen der Ermittlung des Grundbesitzwertes und der Ermittlung des gemeinen Wertes gegenübergestellt:

Ermittlung des Grundbesitzwertes	Ermittlung des gemeinen Wertes
1. Bewertung von unbebauten Grundstücken	
Bewertung mit dem Bodenrichtwert, der vom Gutachterausschuss zum letzten Zeitpunkt vor dem Bewertungsstichtag veröffentlicht wurde. Bei abweichenden Merkmalen darf die Anpassung nur mit den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Koeffizienten erfolgen.	Bewertung im Vergleichswertverfahren. Wenn keine Vergleichswerte zur Verfügung stehen, dann erfolgt eine Orientierung am Bodenrichtwert. Bei abweichenden Merkmalen, vor allem bei der Nutzung, sind Anpassungen bei fehlenden Umrechnungskoeffizienten durch Schätzung vorzunehmen.
2. Auswahl des Bewertungsverfahrens bei Spezialimmobilien im ländlichen Raum	
Ein-/Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum	
Das Vergleichswertverfahren ist vorgegeben. Bei fehlenden Daten (die gibt es z. B. für eingebundene Wohngebäude in die Hofstelle nicht) kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung. Allerdings gibt es auch hier nur Daten für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke. Daher erfolgt abschließend ein Abschlag von 15 % für die Einbindung in die Hofstelle.	Das Wohnhaus ist Bestandteil einer (Rest-)Hofstelle. Die Wertermittlung umfasst das Gesamtgrundstück und sollte parallel im Ertrags- und Sachwertverfahren erfolgen, sofern Daten vorhanden sind, auch im Vergleichsfaktorverfahren. Anschließend ist der Gesamtwert auf die einzelnen Wirtschaftsgüter aufzuteilen.
Mehrfamilienhäuser (alle Wohngebäude ab 3 abgeschlossenen Wohnungen)	
Ertragswertverfahren	Ertragswertverfahren
Wirtschaftsgebäude (sofern außerlandwirtschaftlich genutzt)	
Einordnung als „sonstiges bebautes Grundstück“ und somit Bewertung im Sachwertverfahren.	Als Bestandteil einer Rest-(Hofstelle) gleiche Vorgehensweise wie beim Wohnhaus (s. o.).
3. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens	
Vergleichspreise des Gutachterausschusses haben Vorrang.	Verwendung aller bekannten Vergleichspreise aus vertrauenswürdigen Quellen.
Ein Kaufpreis, bis ein Jahr vor dem Bewertungsstichtag datiert, kann zugrunde gelegt werden (BFH-Urteil vom 24.08.2022 – II R 14/20).	Es muss eine ausreichende Anzahl (i. d. R. > 10) von Vergleichspreisen vorliegen.
4. Bei Anwendung des Sach- oder Ertragswertverfahrens	
Anpassung der Bodenrichtwerte (BRW) nur mit den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Koeffizienten.	Sofern keine Anpassungskoeffizienten vorliegen, ist eine begründete Schätzung zulässig.
Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) über Gesamtnutzungsdauer ./ Alter; bei Wohngrundstücken sind aber mindestens 24 Jahre anzusetzen. Einzige Ausnahme ist, wenn eine Abrissverfügung vorliegt.	Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) über Gesamtnutzungsdauer ./ Alter; das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist anzuwenden (Anlage 2 ImmoWertV); bei älteren Gebäuden sind RND < 24 üblich.
Keine Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG's).	Zu berücksichtigen sind z. B.: <ul style="list-style-type: none"> - Bauschäden/-mängel - Abweichungen bei Instandhaltungskosten/Bewirtschaftungskosten - wirtschaftliche Überalterung - überdurchschnittliche Immissionen
5. Speziell im Sachwertverfahren	
Die Wertzahl (Sachwertfaktor – SWF) ist aus dem Grundstücksmarktbericht zu entnehmen. Wenn	Der SWF ist aus dem Grundstücksmarktbericht zu entnehmen. Begründete Zu-/Abschläge sind

keine veröffentlicht ist, dann ist die Wertzahl aus Anlage 25 BewG anzuwenden.	möglich. Wenn kein SWF veröffentlicht ist, dann ist dieser zu schätzen.
6. Speziell im Ertragswertverfahren	
Rohertrag: Wenn tatsächliche Mieten vorhanden sind, dann sind diese anzusetzen, es sei denn, diese weichen um mehr als 20 % von der ortsüblichen Miete ab; in diesen Fällen ist die ortsübliche Miete anzusetzen.	Ansatz der Marktmiete. Weicht die tatsächliche Miete davon ab, dann sind Korrekturen unter den boG's vorzunehmen.
Liegenschaftszins (LZ): Dieser ist aus dem Grundstücksmarktbericht zu entnehmen. Wenn keine veröffentlicht sind, dann ist der LZ aus § 188 BewG anzuwenden.	Der LZ ist aus dem Grundstücksmarktbericht zu entnehmen. Begründete Zu-/Abschläge sind möglich. Wenn kein LZ veröffentlicht ist, dann ist dieser zu schätzen.

5. Wann kann der Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes gelingen und wann ist dies unwahrscheinlich

1. Bei unbebauten Grundstücken ist dann ein niedriger gemeiner Wert nachweisbar, wenn das Bewertungsobjekt nur geringwertiger nutzbar ist als das Bodenrichtwertgrundstück und der Gutachterausschuss keine zutreffenden Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht hat. In einigen Fällen ist die Bodenrichtwertzone nicht korrekt abgegrenzt und es liegen hier auch Grundstücke oder Grundstücksteile, die dem Außenbereich zuzuordnen und daher nicht bebaubar sind. Handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Grundstück, das ganz oder teilweise im Außenbereich liegt, dann ist der tatsächliche Wert deutlich niedriger als der Bodenrichtwert. Dies ist auch dann der Fall, wenn durch Auflagen oder Immissionen die mögliche Nutzung des Bewertungsobjektes gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück deutlich eingeschränkt ist.
2. Sofern es sich beim Bewertungsobjekt um ein klassisches Vergleichswertobjekt handelt (Ein-/Zweifamilienhausgrundstück, Wohneigentum) und die Gebäude keine vom Durchschnitt abweichenden negativen Merkmale aufweisen, kann überwiegend kein Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes gelingen.

Bei Mehrfamilienhäusern kann ein Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes gelingen, wenn die tatsächliche Restnutzungsdauer deutlich unter 24 Jahren liegt, ein erheblicher Instandhaltungstau besteht oder aufgrund von Immissionen oder Auflagen nur eine deutlich eingeschränkte Nutzung möglich ist. Insbesondere von 2010 bis 2020 sind die Verkehrswerte von Mehrfamilienhäusern sehr stark gestiegen. In fast allen Fällen konnte in diesem Zeitraum kein niedriger gemeiner Wert nachgewiesen werden. Seit 2021 ist in den meisten Regionen ein Rückgang der Verkehrswerte zu beobachten. Sofern der Trend anhält, werden die Fälle zunehmen, in denen der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes möglich ist, wenn eines oder mehrere der oben angeführten Kriterien auf das Bewertungsobjekt zutreffen.

Sind Wirtschaftsgebäude außerlandwirtschaftlich genutzt und wurde bei der Ermittlung des Grundbesitzwertes das Sachwertverfahren angewendet, sollte das Finanzamt darauf hingewiesen werden, dass – sofern nachweislich vermietet – das Ertragswertverfahren anzuwenden ist. In vielen Fällen wird nur eine marginale Miete erzielt, sodass sich in zahlreichen Fällen als Ergebnis ein negativer Gebäudeertragswert ergibt. Der Grundstücksertragswert liegt dann deutlich unter dem Grundstückssachwert.

Folgt das Finanzamt der Einordnung als Ertragswertobjekt nicht, dann kann in vielen Fällen der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes gelingen. Allerdings ist im Vorfeld überschlüssig zu

prüfen, ob die Steuerersparnis durch einen nachgewiesenen niedrigeren gemeinen Wert die zusätzlichen Kosten übersteigt.

3. Handelt es sich um ein Bewertungsobjekt, das zutreffend im Vergleichswertverfahren zu bewerten ist, dann kann zumeist kein Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes gelingen.
4. Bei Bewertungsobjekten, die zutreffend im Sach- oder Ertragswertverfahren bewertet worden sind, lohnt sich bei folgenden Konstellationen die Prüfung, ob der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes gelingen kann:
 - Die dem Bodenrichtwert zugrunde liegenden Nutzungsmöglichkeiten sind deutlich höherwertiger als die des Bewertungsobjektes und es liegen keine Umrechnungsfaktoren des Gutachterausschusses zur marktgerechten Anpassung vor (siehe Punkt 1. in diesem Abschnitt).
 - Das zu bewertende Grundstück ist deutlich überdurchschnittlichen Immissionen ausgesetzt.
 - Das Bewertungsobjekt weist überdurchschnittliche Bauschäden und -mängel auf.
 - Das Bewertungsobjekt weist einen unterdurchschnittlichen Stand bei der energetischen Sanierung gegenüber Gebäuden der gleichen Baujahrklasse auf.
 - Bei den im Sachwertverfahren bewerteten Grundstücken sind die Instandhaltungskosten deutlich überdurchschnittlich oder das Gebäude ist wirtschaftlich überaltert und daher in den Nutzungsmöglichkeiten deutlich eingeschränkt.
 - Bei dem im Ertragswertverfahren bewerteten Grundstücken liegen die Bewirtschaftungskosten deutlich über dem Durchschnitt von Gebäuden mit vergleichbarer Baujahrklasse und Nutzung. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten.
5. Darüber hinaus lohnt sich bei Sachwertobjekten die Prüfung des Nachweises eines niedrigeren gemeinen Wertes, wenn der Gutachterausschuss keinen Sachwertfaktor veröffentlicht hat und der marktgerechte Sachwertfaktor unter dem in Anlage 25 BewG vorgegebenen Wertfaktor liegt. Bei den aktuellen Immobilienpreisen ist dies aber sehr selten. Mit aktuell fallenden Immobilienpreisen werden in Zukunft diese Fälle zunehmen.

Wohnhäuser, die in landwirtschaftliche Hofstellen eingebunden sind, werden vom Finanzamt i. d. R. im Sachwertverfahren bewertet. Bei der Bewertung wird so getan, als ob das Wohnhaus auf einem klassischen Einfamilienhausgrundstück liegt und es werden die entsprechenden Faktoren und Umrechnungskoeffizienten herangezogen, die aus den Kaufpreisen für Einfamilienhausgrundstücke entwickelt worden sind. Ein Ausgleich des methodischen Fehlers soll durch einen pauschalen fünfzehnprozentigen Abschlag auf das Bewertungsergebnis ausgeglichen werden. Dieser Abschlag ist aber vor allem bei älteren Wohngebäuden mit einer Wohnfläche von über 220 m² nicht ausreichend. In diesen Fällen kann oftmals der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes gelingen.
6. Darüber hinaus lohnt sich bei Ertragsobjekten die Prüfung des Nachweises eines niedrigeren gemeinen Wertes, wenn folgende Konstellationen vorliegen:
 - Die erzielbare Miete liegt nennenswert unter der Marktmiete.
 - Der Gutachterausschuss hat keinen Liegenschaftszins veröffentlicht und der marktgerechte Liegenschaftszins liegt über dem laut § 188 BewG anzuwendenden Liegenschaftszins. Dieser beträgt aktuell 3,5 % für Mietwohngrundstücke und zwischen 4,5 % und 6 % für gemischt genutzte und gewerbliche Grundstücke.

6. Fazit

Die vom Finanzamt vorgenommene Ermittlung des Grundbesitzwertes weist in einigen Fällen Fehler auf. Der Hinweis auf diese Fehler in Form eines Einspruchs kann bereits zu niedrigeren Werten führen. Bei unbebauten Grundstücken sollte eine Prüfung auf Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes erfolgen, wenn die Nutzungsmöglichkeit des Bewertungsobjektes von der des Bodenrichtwertgrundstückes abweicht.

Bei klassischen Ein-/Zwei- sowie Mehrfamilienhausgrundstücken gelingt der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes nur, wenn die Gebäude alt sind, einen überdurchschnittlichen Instandhaltungsrückstau (inkl. energetische Sanierung) aufweisen, überdurchschnittliche Bauschäden/-mängel vorliegen, überdurchschnittlichen Immissionen ausgesetzt sind oder gegenüber Gebäuden der gleichen Baujahrklasse eine wirtschaftliche Überalterung vorliegt.

Ein Prüfbedarf besteht vor allem bei Wohngebäuden, die in eine (Rest-)Hofstelle eingebunden sind und bei Wirtschaftsgebäuden mit außerlandwirtschaftlicher Nutzung.

von Dr. Kornelius Gütter, ö.b.v.S., Partner im Sachverständigenbüro Gütter & Kollegen, Hildesheim und Theelke Wiltfang, freie Mitarbeiterin im Sachverständigenbüro Gütter & Kollegen, Hildesheim

Aus Agrarbetrieb 1/2024, S. 42 - 46