

Schütz & Künzel

Rechtsanwälte • Wirtschaftsprüfer • Steuerberater
Fachanwälte

DR. KARL-HERMANN SCHÜTZ
Wirtschaftsprüfer • Steuerberater
Fachanwalt für Steuerrecht

HANS-PETER KÜNZEL
Fachanwalt für Arbeitsrecht

MANFRED STAUFFERT
- Rechtsanwälte -

JOCHEN WIRTH
Dipl.-Kfm. • Steuerberater*

EIN SERVICE FÜR DIE
Besucher unserer Homepage

Neue Erbschaftsteuer und Grundstücksbewertung

Handlungsbedarf bei der neuen Grundstücksbewertung-Öffnungsklausel nutzen

Zum 1.1.2009 ist das neue Erbschaftsteuer- und Bewertungsrecht in Kraft getreten. Schwerpunkt des neuen Gesetzes bildete dabei die Bewertung von Grundvermögen. Die Neuregelung geht auf ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) zurück. Das oberste Gericht forderte eine verfassungskonforme realitäts-gerechte Bewertung aller Vermögensarten und verpflichtete den Gesetzgeber, Bewertungs-verfahren einzu-führen, die sich für alle Wirtschaftsgüter am gemeinen Wert (Verkehrswert) orientieren.

Die neuen Bewertungsverfahren

Für Grundstücke, die seit dem 1.1.2009 vererbt oder verschenkt werden, gelten folgende Bewertungsverfah-ren

- Vergleichswertverfahren: Das Vergleichswertverfahren legt repräsentative Kaufpreise oder Vergleichs-faktoren zugrunde und eignet sich für die Bewertung von Wohnungseigentum, Teileigentum sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser. Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines Grundstücks aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen von anderen Grundstücken abgeleitet. Voraussetzung sind weitge-hend gleichartige Grundstücke bzw. Gebäude.
- Ertragswertverfahren: Das Ertragswertverfahren wird für bebaute Grundstücke eingesetzt, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteschätzung am Grundstücksmarkt im Vordergrund steht (typische Renditeobjekte). Das Ertragswertverfahren kommt zur Anwendung bei Mietwohngrundstü-cken, Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt.

Bismarckstraße 5, 69469 Weinheim • Tel.: 0 62 01 - 2 59 49-0 • Fax: 0 62 01 - 2 59 49-99
email: info@schuetz-kuenzel.de • www.schuetz-kuenzel.de • Steuernummer: 47022/02609
Bank: Sparkasse Rhein Neckar Nord 630 26 557 (BLZ 670 505 05) • Volksbank Weinheim 1271 806 (BLZ 670 923 00)
Personenbezogene Daten werden gemäß dem Bundesdatenschutzgesetz von uns erhoben, genutzt und gespeichert

Parkplatzmöglichkeiten bestehen in der Tiefgarage Bismarckstraße

*angestellt gemäß § 58 StBerG

- Sachwertverfahren: Dieses Verfahren basiert auf dem Substanzwert des bebauten Grundstücks, der sich aus der Summe des Herstellungswertes der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen und nicht baulichen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren kommt für Wohnungseigentum, Teileigentum sowie Ein- und Zweifamilienhäuser in Betracht, für die die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Das Sachwertverfahren findet auch Anwendung bei Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt keine übliche Miete ermitteln lässt.

Die neuen Bewertungsverfahren führen in vielen Fällen zu einer Überbewertung

Der Gesetzgeber ist unseres Erachtens über die Zielvorgabe des Bundesverfassungsgerichts hinausgeschossen. Aus unserer Praxiserfahrung heraus wissen wir, dass der Steuergesetzgeber nicht in allen Punkten der für private Immobilien-Gutachten maßgeblichen Wertermittlungsverordnung gefolgt ist, sondern die Wertermittlungsverfahren im neuen Bewertungsrecht stark modifiziert hat - dies natürlich zu Ihren Lasten bzw. zu Lasten der Erben und Erwerber.

Grundstückswerte im Einzelnen eingehend prüfen

Auch zahlreiche Mindestwertregelungen aus dem neuen Gesetz erfordern künftig eine Überprüfung der steuerlichen Grundstückswerte. Besonders den Ansatz des Bodenwertes als Mindestwert bei Ermittlung der Steuerwerte im Ertragswertverfahren halten wir für bedenklich. Ist der Gebäudeertrag gleich null oder negativ, wäre der Bodenwert um die Freilegungskosten wie Aufräumarbeiten bzw. Abbruchkosten zu mindern. Nicht so im Steuerrecht. Werterhöhend dürfte sich auch der Umstand auswirken, dass das neue Recht als Rohertrag die Mieterträge der letzten 12 Monate zugrunde legt. Ein Sachverständiger wird hingegen nur nachhaltig erzielbare Einnahmen in die Wertfindung einbinden, welche sich in Zukunft erzielen lassen.

Darüber hinaus dürften nach unserer Auffassung Erben und Erwerber von Grundstücken mit älteren Gebäuden bei Anwendung des Sachwertverfahrens benachteiligt werden. Unverständlich ist nach unserer Auffassung, dass die steuerlichen Bewertungsvorschriften Mindest-Restgebäudewerte in allen Fällen vorsehen, auch in solchen Fällen, in denen sich das Gebäude als abrisssreif präsentiert. Bauschäden, unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen oder der Reparaturstau bleiben so steuerlich unberücksichtigt.

Nicht besser dürfte es Ihnen ergehen, wenn Sie ein unbebautes Grundstück erben bzw. vererben. Zwar lehnt sich auch die neue steuerliche Bewertung unverändert an den von den Gutachterausschüssen ermittelten und veröffentlichten Bodenrichtwerten an. Entfallen ist jedoch der 20 %-ige Bewertungsabschlag. Damit werden wertmindernde Faktoren wie besondere Immissionsbelastungen oder besondere Belästigungen durch in unmittelbarer Nähe liegender Lärmquellen im Steuerrecht nicht mehr berücksichtigt. In solchen und ähnlichen Fällen sollten Sie daher unbedingt mit uns Kontakt aufnehmen. Wir können Ihnen hierbei helfen, Erbschaftsteuer der Höhe nach zu sparen.

Gegenmaßnahmen treffen - Öffnungsklausel nutzen

Wir setzen für Sie gezielt die so genannte "Öffnungsklausel" ein. Denn der Steuergesetzgeber hat Erben bzw. Erwerbern die schon bisher bestandene Möglichkeit des Nachweises eines niedrigeren Verkehrswertes auch im neuen Erbschaftsteuer- und Bewertungsrecht belassen.

Einen steuerdichten Nachweis können wir für Sie aber nur mit einem Sachverständigengutachten führen. Eigene Berechnungen werden nicht anerkannt, auch dann nicht, wenn diese von einem Sachverständigen für zutreffend gehalten werden. Gelingt der Nachweis eines niedrigeren Steuerwerts für das Grundstück, ist dieser für die Finanzverwaltung bindend. Sie sparen dadurch unter Umständen viel Steuern!

Der Weg, vom Erbfall/Erwerb bis hin zu einer gerechten Besteuerung ist durch das neue Erbschaftsteuer- und Bewertungsrecht allerdings sehr viel langwieriger und schwieriger geworden. Geplante Schenkungen lassen sich dabei viel besser gestalten als überraschende Erbfälle. Wir sollten uns daher frühzeitig zusammensetzen.