

**HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT**

**„Die Neuerungen der Bodenrichtwerte zum 31.12.2018“**

von

**Agnes Fischl-Obermayer**  
Rechtsanwältin/Steuerberaterin  
Fachanwältin für Erbrecht

convocat GbR, München  
[www.convocat.de](http://www.convocat.de)

Alle Jahre wieder oder genauer gesagt alle zwei Jahre wieder: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München hat die Bodenrichtwerte wieder veröffentlicht. Sie haben für alle Immobilienübertragungen im Wege der Erbschaft oder Schenkung mit dem Stichtag ab 01.01.2019 Bedeutung.

Wir haben nachfolgend exemplarisch einige Bodenrichtwerte zusammengestellt. Dieser Zusammenfassung können Sie auch die Werterhöhungen seit dem 31.12.2012 sowie zwischen den einzelnen Stichtagen entnehmen. Die Werterhöhungen seit dem letzten Stichtag sind etwas moderater ausgefallen. Nicht zuletzt durch die erhebliche Bautätigkeit und den Verkauf hochpreisiger Wohnungen in einigen Stadtvierteln hat es aber auch hier eine Wertsteigerung von teilweise bis zu 40 % gegeben. In der Summe fand zwischen 31.12.2012 und 31.12.2018 eine Wertsteigerung von zum Teil über 130% und mehr statt.

Es ist weiter zu befürchten, dass die massive Erbschaftsteuerbelastung aufgrund der hohen Bodenrichtwerte nicht aufgebracht werden kann und die Veräußerung des oft über mehrere Generationen im Familienbesitz befindlichen Grundbesitzes als letzte Konsequenz durch die Erben vorgenommen wird. Nur ein völliges Umdenken, verbunden mit merklichen Steuerentlastungen bei der Immobilienübergabe kann diesen Trend aufhalten.

Beste Lage	BR 2012	GFZ 2012	BR 2014	GFZ 2014	BR 2016	GFZ 2016	BR 2018	GFZ 2018	Entw. 2012 - 2104	Entw.2014-2016	Entw.2016 -2018	Entw.2012-2018
<b>Stadtteil Schwabing/Freimann</b>												
Virchowstraße 33	5000	2,5 M	6250	2,5 M	9200	2,5 M	10500	2,5M	25,0%	47,2%	14,1%	110,0%
<b>Stadtteil Pasing/Obermenzing</b>												
Westerholzstraße 5	1800	0,6 W	2100	0,6 W	2800	0,6 W	2900	0,6W	16,7%	33,3%	3,6%	61,1%
<b>Stadtteil Thalkirchen/Obersendling</b>												
Diefenbachstraße 43	1600	0,6 W	2000	0,6 W	2500	0,6 W	2800	0,6W	25,0%	25,0%	12,0%	75,0%
<b>Stadtteil Bogenhausen/Berg am Laim</b>												
Eisensteinstraße 6	5000	0,6 W	5800	0,6 W	7800	0,6 W	8000	0,6W	16,0%	34,5%	2,6%	60,0%
<b>Stadtteil Moosach</b>												
Haldenbergerstraße	1300	0,25W	1650	0,25W	1900	0,25W	2000	0,25W	26,9%	15,2%	5,3%	53,8%
<b>Stadtteil Harlaching</b>												
Reinekestraße	1250	0,5W	1500	0,5W	2000	0,5W	2350	0,5W	20,0%	33,3%	17,5%	88,0%
<b>Gute Lage</b>												
<b>Stadtteil Schwabing/Freimann</b>												
Rheinlandstraße 12	2450	0,6 W	3100	0,6 W	4000	0,6 W	4700	0,6W	26,5%	29,0%	17,5%	91,8%
<b>Stadtteil Pasing/Obermenzing</b>												
Hofmillerstraße 23	1400	0,6 W	1500	0,6 W	2000	0,6 W	2400	0,6W	7,1%	33,3%	20,0%	71,4%
<b>Stadtteil Thalkirchen/Obersendling</b>												
Heilmairstraße 37	1200	0,6 W	1500	0,6 W	2100	0,6 W	2400	0,6W	25,0%	40,0%	14,3%	100,0%
<b>Stadtteil Bogenhausen/Berg am Laim</b>												
Sonnwendjochstraße 17	1100	0,6 W	1600	0,6 W	2100	0,7 W	2400	0,7W	45,5%	31,3%	14,3%	118,2%
<b>Stadtteil Moosach</b>												
Sickingenstraße	850	0,6W	1250	0,6W	2200	0,6W	2500	0,6W	47,1%	76,0%	13,6%	194,1%
<b>Stadtteil Harlaching</b>												
Klobensteinerstraße	1450	0,7W	1900	0,7W	2500	0,7W	3000	0,7W	31,0%	31,6%	20,0%	106,9%
<b>Durchschnittliche Lage</b>												
<b>Stadtteil Schwabing/Freimann</b>												
Dietersheimer Straße 8 a	2700	2,0 M	3700	2,0 M	5200	2,0 M	6200	2,0M	37,0%	40,5%	19,2%	129,6%
<b>Stadtteil Pasing/Obermenzing</b>												
Josephine-Lang-Weg 1	1000	0,8 M	1350	0,8 M	1900	0,8 W	2300	0,8W	35,0%	40,7%	21,1%	130,0%
<b>Stadtteil Thalkirchen/Obersendling</b>												
Wilhelm-Busch-Straße 16	1350	1,0 M	1650	1,0 M	2450	1,0 M	3000	1,0M	22,2%	48,5%	22,4%	122,2%
Traubingerstraße	1150	0,6W	1400	0,6W	2000	0,6W	2400	0,6W	21,7%	42,9%	20,0%	108,7%
<b>Stadtteil Bogenhausen/Berg am Laim</b>												
Gögginger Straße 29	1650	1,2 M	2150	1,2 M	3000	1,2 M	3600	1,2M	30,3%	39,5%	20,0%	118,2%
Bad Kreuther Straße	900	0,5W	1300	0,5W	1700	0,5W	2000	0,5W	44,4%	30,8%	17,6%	122,2%
<b>Stadtteil Moosach/Allach</b>												
Bauburgerstraße/Gubestraße	1000	1,0M	1650	1,0M	2400	1,0M	2850	1,0M	65,0%	45,5%	18,8%	185,0%
Manzstraße	720	0,75M	1150	0,75M	1750	0,75M	2050	0,75M	59,7%	52,2%	17,1%	184,7%
<b>Stadtteil Harlaching</b>												
Ehlersstraße	870	0,7M	1250	0,7M	1750	0,7M	2100	0,7M	43,7%	40,0%	20,0%	141,4%

Die Bodenrichtwerte sind werttreibender Bestandteil der steuerlichen Bewertung sowohl im Sachwert- als auch im Ertragswertverfahren. Entscheidend ist, dass diese steuerliche Bewertung ausschließlich nach den Regeln des Bewertungsgesetzes zu einem richtigen steuerlichen Ergebnis kommt. Dazu benötigt man die dezidierte Kenntnis der einzelnen notwendigen Bewertungsschritte und die Erfahrung, wo die legalen „Stellschrauben“ zur Ermittlung des steueroptimierten Werts zu finden sind.

Immer wieder erfahren wir in unserer täglichen Arbeit, dass unvollständige oder gar falsche Bewertungen erfolgen, die für den Steuerpflichtigen zu überhöhten Werten und damit zu einer oftmals zu hohen Steuerbelastungen führen. Stellenweise können wir auch feststellen, dass ein Sachverständigengutachten zur Ermittlung des niedrigeren gemeinen Wertes nach § 198 BewG in Auftrag gegeben wird, ohne im Vorfeld den gemeinen Wert nach der „Regelbewertung“ des Bewertungsgesetzes durchgeführt zu haben.

Erstens kann keiner beurteilen, ob der Wert des Sachverständigen tatsächlich niedriger ist, da der Vergleichswert nie ermittelt wurde. Und zweitens muss die Regelbewertung im Zuge

der Erstellung der Erbschaft- oder Schenkungsteuererklärung auf jeden Fall durchgeführt werden, da die Finanzverwaltung die Abgabe einer richtigen Steuererklärung fordert.

Sehr oft werden die Übergeben auch beim Notar bereits beurkundet, ohne eine nachhaltig valide Schenkungsteuerbelastung vorab berechnet zu haben. Diese Vorgehensweise ist sehr gefährlich, da die Steuerbelastung nicht bereits bei Vornahme der vorweggenommenen Erbfolge bekannt ist. Wenn dann noch eine fehlerhafte Steuererklärung abgegeben wird, ist die gesamte Liquiditätsplanung für die Steuerzahlung aus den Fugen geraten. Leider ist nicht vorhersehbar, wann das Finanzamt die Steuererklärung abschließend bearbeitet und die Schenkungsteuer veranlagt. Nach der Veranlagung bleibt ein Monat Zeit, um die festgesetzte Steuer zu entrichten. Eine Kreditaufnahme für die Steuerzahlung kann dann häufig nicht mehr mit der hierzu erforderlichen Zeit und Sorgfalt vorbereitet werden. Es besteht zwar grundsätzlich die Möglichkeit bei der Finanzverwaltung eine Stundung der Steuer zu beantragen bis die Darlehensgewährung durch die finanzierende Bank gewährt wurde. Jedoch wird für diese Stundung ein Zinssatz in Höhe von 6% p.a. berechnet. Auch wenn dieser Zins unter Berücksichtigung des allgemeinen Zinsniveaus als viel zu hoch empfunden wird, entspricht er derzeit noch geltender Rechtslage. Inwieweit das anhängige Verfahren beim Bundesverfassungsgericht den Gesetzgeber auffordert, einen marktgängigen Zinssatz anzusetzen, bleibt abzuwarten.

Für eine Immobilienübergabe ist es daher unerlässlich, einen validen und gegenüber der Finanzverwaltung auch durchsetzbaren Wert am besten im Vorfeld zu ermitteln, um die steuerlichen Konsequenzen einer Übergabe zu berechnen. Nur wer weiß, was auf ihn zukommt, kann richtig disponieren.

Agnes Fischl-Obermayer  
Rechtsanwältin/Steuerberaterin  
Fachanwältin für Erbrecht

convocat GbR, München  
[www.convocat.de](http://www.convocat.de)