

„Die richtige Feststellung des steuerlichen Immobilienwertes“

VON

Agnes Fischl-Obermayer
Rechtsanwältin/Steuerberaterin
Fachanwältin für Erbrecht

convocat GbR, München
www.convocat.de

Im letzten Beitrag der Autorin haben wir „den Weg der richtigen Immobilienschenkung“ beschrieben (Ausgabe BHZ 9/2020) und dabei die Schritte **vor** bzw. bis zur Beurkundung aufgezeichnet.

Immer wieder stellen wir fest, dass die dann vom Finanzamt angeforderte Schenkungsteuererklärung nicht im Sinne des Mandanten erstellt wird. Auch wenn manche Abzugsposten nur zu einer geringen Steuerminderung führen, so sollte die Erklärung richtig sein.

Soweit sich der Erwerber im Rahmen einer Schenkung zur Übernahme der Notar- und Grundbuchkosten verpflichtet hat, sind diese anzugeben. Liegen die Kostenrechnungen noch nicht vor, so ist gegen den Schenkungsteuerbescheid Einspruch einzulegen mit dem Hinweis, dass diese Kosten noch nachgereicht werden.

Anlässlich eines Falls wurde uns ein Schenkungsteuerbescheid mit der Bitte um Prüfung vorgelegt. Diese Prüfung kann sich nur darauf beziehen, ob alle im Überlassungsvertrag enthaltenen Kostenübernahmen und Gegenleistungen auch richtig erklärt bzw. vom Finanzamt korrekt im Bescheid umgesetzt worden sind. Der Mandant fragte dann auch, ob man denn den Vertrag und damit die Überlassungsregelungen nicht hätte steuergünstiger abfassen können. Vielleicht wäre eine Optimierung möglich gewesen – siehe oben genannter Beitrag. Mit der Unterzeichnung des Vertrags sind die Vereinbarungen festgeschrieben. Soweit keine Änderungsmöglichkeiten des Überlassungsvertrags greifen, kann nur dieser Inhalt in der Schenkungsteuererklärung abgebildet werden.

Aber auch hier müssen die Möglichkeiten beachtet werden. Neben dem vorgenannten Hinweis auf den Ansatz – bzw. Abzug – der Kosten gilt es – wie immer – die steuerliche Bewertung des Immobilienvermögens richtig zu erklären.

Die Kenntnis der im Bewertungsgesetz enthaltenen Regelungen ist unabdingbar. Diese verwenden sehr oft Begrifflichkeiten aus dem Baurecht. Auch dessen Kenntnisse sind enorm

wichtig. Wie bereits schon öfters hingewiesen, ist es aber auch notwendig, die Vorgaben des örtlichen Gutachterausschusses, auf die im Bewertungsgesetz Bezug genommen wird, zu kennen und diese ebenfalls korrekt umzusetzen.

An dieser Stelle geben wir Ihnen noch einmal einen Überblick über die steuerlichen Bewertungsverfahren für Immobilienvermögen:

Unbebaute Grundstücke

§ 179 BewG regelt deren Bewertung. So heißt es: *„Der Wert unbebauter Grundstücke bestimmt sich regelmäßig nach ihrer Fläche und den Bodenrichtwerten. (...)“*

Es scheint sehr simpel zu sein. Der vom örtlichen Gutachterausschuss zuletzt ermittelte Bodenrichtwert wird mit der Grundstücksgröße ermittelt, wie sie im Grundbuch enthalten ist und auch übertragen wurde.

Der örtliche Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München teilt zum Bodenrichtwert stets eine sogenannte „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ) mit. Die richtige Auswertung dieser WGFZ ist notwendig, um auch den dann richtigen steuerlichen Bedarfswert für das unbebaute Grundstück zu ermitteln. Der örtliche Gutachterausschuss schreibt hierzu in seinen Erläuterungen der Bodenrichtwerte: *„Die Ermittlung der ... WGFZ basiert aus dem Ansatz der Geschossfläche (GF) und nicht auf der Bruttogrundfläche. (BGF ...). Der Begriff „Geschossfläche (GF)“ kommt aus dem Baurecht und gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen aller Vollgeschosse der vorhandenen oder baurechtlich zulässigen Gebäude zu ermitteln.“*

Dabei ist es entscheidend, dass man die Ermittlung der Geschossfläche individuell für das zu bewertende Grundstück vornimmt. Für die Berechnung der WGFZ ist dabei nicht das Maß der Bebauung (Bestand) entscheidend, sondern die baulichen Möglichkeiten. Diese ergeben sich entweder aus einem für dieses Grundstück bereits bestehenden Bebauungsplan oder, soweit ein solcher nicht vorhanden ist, aus der sogenannten Umgebungsbebauung. Mit dieser prospektiven Sichtweise werden also die wirtschaftlichen Chancen des Bodens bewertet und letztlich auch besteuert, unabhängig davon, ob sie vom Steuerpflichtigen jemals umgesetzt werden. Selbstverständlich kann auch der Bestand dem Höchstmaß der baurechtlichen Möglichkeiten entsprechen.

Auch die Kenntnis der im Bebauungsplan enthaltenen Vorgaben, ist wichtig. So definieren sich die Geschossflächen der Bebauungspläne, die vor dem Jahre 1990 erstellt worden sind, unterschiedlich zu den nach 1990 errichteten Bebauungsplänen.

Es ist daher unabdingbar, die Grundlagen der steuerlichen Bewertung „sattelfest“ zu beherrschen. Der Autorin ist schon sehr oft seitens der Finanzverwaltung entgegengehalten

worden, die WGFZ werde über den Bodenrichtwert und damit durch den Gutachterausschuss ermittelt und mitgeteilt. Das ist natürlich falsch: die baurechtlichen Möglichkeiten werden letztlich durch das örtliche Bauamt festgelegt und mitgeteilt. Der Gutachterausschuss gibt nur eine Zusammenfassung für ein bestimmtes Gebiet.

Bebaute Grundstücke

Je nach der Art der Bebauung gelten hier die unterschiedlichen Verfahren:

Für Wohnungseigentum, Teileigentum und Ein- und Zweifamilienhäuser ist das **Vergleichswertverfahren gemäß § 183 BewG** anzuwenden.

§ 183 Abs. 1 Satz 1 BewG: *„Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Grundlage sind vorrangig die von den Gutachterausschüssen ... mitgeteilten Vergleichspreise.“*

Die Bewertung des Wohnungseigentums in München erfolgt durch die hiesige Finanzverwaltung derzeit unter Ansatz der im Marktbericht mitgeteilten Vergleichsfaktoren. Ob dieser Ansatz die richtige Methode zur Ermittlung des als Grundlage einer Besteuerung dienenden Werts ist (Eingriffsverwaltung!) ist fraglich. Auch hier ist es wichtig, als Berater die Vorgehensweise zu kennen und dem Mandanten die Möglichkeiten mitzuteilen, wie diese Vorgehensweise durchbrochen werden kann.

Für alle anderen Objekte (Teileigentum, Ein- und Zweifamilienhäuser) teilt der hiesige Gutachterausschuss derzeit keine Vergleichspreise mit, so dass hier das **Sachwertverfahren** anzuwenden ist.

§ 189 Abs. 1 Satz 1 BewG: *Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der Gebäude (Gebäudesachwert) getrennt vom Bodenwert ... zu ermitteln.“* Weiter heißt es in § 190 Absatz 1 BewG: *„Bei der Ermittlung des Gebäudesachwerts ist von den Regelherstellungskosten des Gebäudes auszugehen.“* Satz 3 dieses Absatzes beschreibt den Rechenweg: *„Durch Multiplikation der jeweiligen nach Absatz 2 an den Bewertungsstichtag angepassten Regelherstellungskosten mit der Brutto-Grundfläche des Gebäudes ergibt sich der Gebäuderegelerstellungswert.“*

Dabei ist die Bruttogrundfläche eines Gebäudes von dessen Bestand abzuleiten. Die Bruttogrundfläche ist nicht die Wohnfläche. Als Bruttogrundfläche wird die Summe aller nutzbaren Grundflächen bezeichnet, welche sich aus den Grundrissebenen eines Bauwerks ergeben. Dazu gehört der Keller genauso wie das nur eingeschränkt begehbare Dachgeschoss. Oftmals wird gerade in Bezug auf das nicht oder nur eingeschränkt nutzbare Dachgeschoss eingewandt, dass dieses ja den Wert des Gebäudes beeinträchtigen würden.

Das wird auch durch das Gesetz berücksichtigt. Die Regelherstellungskosten werden in Abhängigkeit beispielsweise eines Flachdachs, eines nicht ausgebauten Dachgeschosses oder eines ausgebauten Dachgeschosses – um nur einige Beispiele zu nennen – bewertet. Es berücksichtigt auch, ob es sich um ein freistehendes Einzelhaus handelt oder um ein Reihenmittelhaus.

Das Sachwertverfahren ist auch für Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke anzuwenden, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete nicht ermitteln lässt. Unsere Erfahrung hat hier gezeigt, dass die Frage, ob sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt oder nicht, nicht daran zu messen ist, ob ein Mietspiegel vorliegt oder nicht. Gerade im Bereich der Vermietung von Gewerbeeinheiten wird man in der Regel nicht auf beispielsweise einen Immobilienmarktbericht für Büromieten zurückgreifen können. Die Frage richtet sich vielmehr danach, ob das Gebäude in dem Zustand der Bebauung überhaupt vermietbar ist.

Mietwohngrundstücke und eben die vorgenannten Geschäftsgrundstücke oder gemischt genutzten Grundstücke, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt, sind mit dem **Ertragswert** zu bewerten, § 184 BewG.

Hier ist insbesondere § 186 Abs. 2 BewG zu erwähnen. Beispielweise bei der Ermittlung eines Ertragswertes eines klassischen zu fremden Wohnzwecken genutzten Mehrfamilienhauses ist für jede Mieteinheit die Frage der ortsüblichen Miete zu stellen. Weicht diese um 20 % von der vereinnahmten Miete ab, so ist die ortsübliche Miete anzusetzen. Problem dieses Vergleichs ist die Frage, was ist die ortsübliche Miete? Ist es die Miete, die dem Durchschnitt aller Mieten im Haus entnommen wird. Was ist, wenn die Mieteinheiten gar nicht vergleichbar sind, weil die Mietverhältnisse schon lange dauern und damit auch die Ausstattung und der Sanierungszustand der Wohnung ein anderer sind. Welchen Einfluss nehmen die mieterrechtlichen Vorschriften, wobei hier nicht nur die Kappungsgrenze und die Mieterhöhungsmöglichkeit alle 3 Jahre zu nennen sind, sondern auch die Mietpreisbremse oder gar die Mietzinsregelungen nach dem Erwerb im Erhaltungssatzungsgebiet. Welche Rolle spielt in diesem Zusammenhang der örtliche Mietspiegel? Zur Bestimmung der üblichen Miete greift die Finanzverwaltung im Rahmen der Selbstbindung u.a. auf einen nach § 558 d BGBB erstellten Mietspiegel zurück. Dieser Rückgriff wird von der finanzgerichtlichen Rechtsprechung bestätigt. Die Tatsache, dass das Verwaltungsgericht München die Klage gegen den Mietspiegel 2017 der Landeshauptstadt München soeben mit der Begründung als unzulässig zurück gewiesen hat, die Frage des „richtigen qualifizierten Mietspiegels“ sei ausschließlich vor den Zivilgerichten zu klären, ist unserer Meinung nach fehlerhaft. Der Ansatz der ortsüblichen Miete unter Einbezug des örtlichen Mietspiegels im Steuerveranlagungsverfahren ist öffentlich-rechtlicher Natur und tangiert das Verhältnis zwischen Staat und Bürger. Aus diesem Grund ist die Frage, ob der Mietspiegel „richtig“ zustande gekommen ist, u.E. sehr wohl auch durch das Verwaltungsgericht zu klären.

Anlässlich eines derzeit vor dem Finanzgericht München – Außenstelle Augsburg – geführten Verfahrens über die Ermittlung der ortsüblichen Miete wurde vom Gericht mit den Worten kommentiert: Es sei Sache der Schenker, zu welchem Mietpreis sie vermieten. Ein sozialer Vermieter müsse aber mit einer Anpassung an die ortsübliche Miete und damit nach oben rechnen. Eine aus der Sicht der Richter richtige – weil gesetzesmäßige – Antwort. Für den sozialen Vermieter ein Schlag ins Gesicht!

Im Rahmen der Schenkungsteuererklärung und eben der Erstellung der Feststellung muss man die finanzgerichtliche Rechtsprechung und Auffassung der Finanzverwaltung bestens kennen und mit den geeigneten Gegenargumenten zu Gunsten des Steuerpflichtigen entgegenreten.

Die Möglichkeiten in der Bewertung der Immobilien für die Schenkungsteuer oder Erbschaftsteuer müssen genutzt werden. Erst wenn man den richtigen steuerlichen Bedarfswert einer Immobilie ermittelt hat, kann man die Frage stellen, ob nicht ein Sachverständigengutachten zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts eingeholt werden sollte, gemäß § 198 BewG. Die Autorin hat seit der Neufassung des Bewertungsgesetzes in München lediglich in drei Fällen ein solches Sachverständigengutachten beauftragen lassen. Hier gab es Besonderheiten des Grundstücks, die im Rahmen der sehr engen Vorschriften des bewertungsrechtlichen Verfahrens nicht berücksichtigt werden konnten. In keinem Fall ist das Sachverständigengutachten an den Anfang der Erklärung zu stellen. Die Finanzverwaltung kann diesen Gutachten durchaus die für die steuerliche Bewertung relevanten Informationen entnehmen, im Übrigen aber die Regelungen des Bewertungsgesetzes übernehmen. Diese Vorgehensweise ist selten zu Gunsten des Steuerpflichtigen.

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf:

per E-Mail: kanzlei@convocat.de oder telefonisch unter 089/41619335-0.

In diesem Sinne bleiben Sie gesund!!!