

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

Die Bodenrichtwerte zum 31.12.2020

von

Agnes Fischl-Obermayer
Rechtsanwältin/Steuerberaterin
Fachanwältin für Erbrecht



www.convocat.de

www.acconsis.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 01.01.2021 Bedeutung.

Lag der Bodenrichtwert um die Frauenkirche München (Dom) zum 31.12.2012 noch bei € 16.500/m², so hat er sich zum 31.12.2020 auf € 38.000/m² entwickelt, was einer vergleichsweise moderaten Anhebung von ca. 130 % entspricht.

Die Neuhauser Straße/Kaufingerstraße hatte mit € 80.000/m² schon einen höheren Wert zum 31.12.2012. Die Erhöhung fiel mit € 165.000/m² zum 31.12.2020 und ca. 106 % noch niedriger aus.

Die merklichen Erhöhungen sind in den Bereichen zu erkennen, in denen in den letzten Jahren großflächige Neubauten errichtet wurden und damit städtebauliche Entwicklungen erfolgten.

So ist der Bereich der Boschetsrieder Straße an den Ecke Drygalski-Allee aufgrund der dortigen Bebauung von € 1.150/m² (31.12.2012) auf € 3.100/m² (31.12.2020), also um ca. 170 % angestiegen.

Die Bebauung des „Paulaner Geländes“ hat den Bodenrichtwert um die Franziskanerstraße, Regerstraße/Welfenstraße von € 4.700/m² (31.12.2012) auf € 11.600/m² (31.12.2020), also um ca. 147 % ansteigen lassen.

Auch die Bebauung in Freiham hat für den Altbestand zu einer extremen Erhöhung geführt: So sind die Grundstücke beispielsweise in der Kallmünzer Straße von € 900/m² (31.12.2012) auf € 2.000/m² (31.12.2020), also um ca. 123 % gestiegen.

Auch in diesem Jahr erhalten Sie exemplarisch die Zusammenstellung einiger Bodenrichtwerte. 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 wieder etwas moderater ausgefallen. Dennoch ist ein stetiger Anstieg festzustellen. Gerade in den guten bzw. durchschnittlichen Lagen ist die Erhöhung der Bodenrichtwerte von 31.12.2012 auf 31.12.2020 teilweise über 200 %, in Regel jedoch über 100 %. 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 werden muss. Nur ein völliges Umdenken, verbunden mit merklichen Steuerentlastungen bei der Immobilienübergabe könnte diesen Trend aufhalten. Ob die derzeitigen Zeiten eine Entlastung rechtfertigen, sei dahingestellt. In jedem Fall werden sich Haushalte mit niedrigem Einkommen wohl in der Zukunft kein Eigentum mehr leisten können.

Beste Lage	BRW 2012	BRW 2014	BRW 2016	BRW 2018	BRW 2020	Entw. 2012 - 2104	Entw.2014-2016	Entw.2016-2018	Entw.2018-2020	Entw. 2012-2020
Stadtteil Schwabing/Freimann										
Hörwarthstraße	4.000 €	5.400 €	8.000 €	9.000 €	10.000 €	35,0%	48,1%	12,5%	11,1%	150,0%
Stadtteil Pasing/Obermenzing										
Westerholzstraße	1.800 €	2.100 €	2.800 €	2.900 €	3.400 €	16,7%	33,3%	3,6%	17,2%	88,9%
Stadtteil Thalkirchen/Obersendling										
Diefenbachstraße	1.600 €	2.000 €	2.500 €	2.800 €	3.100 €	25,0%	25,0%	12,0%	10,7%	93,8%
Stadtteil Bogenhausen/Berg am Laim										
Eisensteinstraße	5.000 €	5.800 €	7.800 €	8.000 €	8.800 €	16,0%	34,5%	2,6%	10,0%	76,0%
Stadtteil Moosach										
Haldenbergerstraße	1.300 €	1.650 €	1.900 €	2.000 €	2.100 €	26,9%	15,2%	5,3%	5,0%	61,5%
Stadtteil Harlaching										
Reinekestraße	1.250 €	1.500 €	2.000 €	2.350 €	2.800 €	20,0%	33,3%	17,5%	19,1%	124,0%
Gute Lage										
Stadtteil Schwabing/Freimann										
Rheinlandstraße	2.450 €	3.100 €	4.000 €	4.700 €	5.700 €	26,5%	29,0%	17,5%	21,3%	132,7%
Stadtteil Pasing/Obermenzing										
Hofmillerstraße	1.400 €	1.500 €	2.000 €	2.400 €	2.700 €	7,1%	33,3%	20,0%	12,5%	92,9%
Stadtteil Thalkirchen/Obersendling										
Heilmaierstraße	1.200 €	1.500 €	2.100 €	2.400 €	2.700 €	25,0%	40,0%	14,3%	12,5%	125,0%
Stadtteil Bogenhausen/Berg am Laim										
Sonnwendjochstraße	1.100 €	1.600 €	2.100 €	2.400 €	2.550 €	45,5%	31,3%	14,3%	6,3%	131,8%
Stadtteil Moosach										
Sickingenstraße	850 €	1.250 €	2.200 €	2.500 €	2.600 €	47,1%	76,0%	13,6%	4,0%	205,9%
Stadtteil Harlaching										
Klobensteinstraße	1.450 €	1.900 €	2.500 €	3.000 €	3.450 €	31,0%	31,6%	20,0%	15,0%	137,9%
Durchschnittliche Lage										
Stadtteil Schwabing/Freimann										
Dietersheimer Straße	2.700 €	3.700 €	5.200 €	6.200 €	6.600 €	37,0%	40,5%	19,2%	6,5%	144,4%
Stadtteil Pasing/Obermenzing										
Josephine-Lang-Weg	1.000 €	1.350 €	1.900 €	2.300 €	2.600 €	35,0%	40,7%	21,1%	13,0%	160,0%
Stadtteil Thalkirchen/Obersendling										
Wilhelm-Busch-Straße	1.350 €	1.650 €	2.450 €	3.000 €	3.100 €	22,2%	48,5%	22,4%	3,3%	129,6%
Traubingerstraße	1.150 €	1.400 €	2.000 €	2.400 €	2.650 €	21,7%	42,9%	20,0%	10,4%	130,4%
Stadtteil Bogenhausen/Berg am Laim										
Gögginger Straße	1.650 €	2.150 €	3.000 €	3.600 €	3.850 €	30,3%	39,5%	20,0%	6,9%	133,3%
Bad-Kreuther-Straße	900 €	1.300 €	1.700 €	2.000 €	2.100 €	44,4%	30,8%	17,6%	5,0%	133,3%
Stadtteil Moosach/Allach										
Bauburgerstraße	1.000 €	1.650 €	2.400 €	2.850 €	3.000 €	65,0%	45,5%	18,8%	5,3%	200,0%
Stadtteil Harlaching										
Ehlersstraße	870 €	1.250 €	1.750 €	2.100 €	2.250 €	43,7%	40,0%	20,0%	7,1%	158,6%

Die Bodenrichtwerte sind ein 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 Steuerbelastung 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 Übergaben 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, könnte 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.

Am Dienstag, 28. September 2021 wird die Durchführung der Online-Veranstaltung fortgesetzt. Das Thema wird die Bewertung von Immobilien in Erb- und Schenkungsfällen sein. Wir werden eine Einführung in das Bewertungsgesetz geben und in diesem Zusammenhang vor allem auf die Bewertung nach dem Ertragswert verweisen. Schließlich werden wir einen Überblick über die häufigsten Fehler geben, die im Zusammenhang mit dieser steuerlichen Bewertung gemacht werden. Die Anmeldung erfolgt ausschließlich über <https://www.convocat.de/events/>. Sie erhalten hierüber die Verlinkung zur Anmeldeseite.

Wir freuen uns wieder auf Sie.

Für alle anderen Beratungen nehmen Sie Kontakt mit uns auf.

Per E-Mail a.fischl@acconsis.de oder vereinbaren Sie mit uns einen Termin,
+49 89 54 714 3.

In diesem Sinne: bleiben Sie gesund!