

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

Erbschaftsteuer und Erbrecht

ein Überblick über praxisrelevante Entscheidungen

von

Agnes Fischl-Obermayer
Rechtsanwältin | Steuerberaterin
Fachanwältin für Erbrecht



Acconsis München
www.acconsis.de
www.convocat.de

Sachverständigengutachten zum Nachweis eines geringeren gemeinen Werts

§198 BewG gibt die Möglichkeit, zum Nachweis eines geringeren gemeinen Werts (Verkehrswert) ein Sachverständigengutachten vorzulegen. Zur Wahl des Sachverständigen hat der Bundesfinanzhof – das höchste deutsche Finanzgericht – in seinem Urteil vom 11.09.2013 (II R 61/11) Stellung genommen: *Der Nachweis eines niedrigeren gemeines Wertes gemäß 146 Abs. 7 BewG a.F [Anmerkung der Autorin: die vorangegangene bis 31.12.2008 gültige Vorschrift des § 198 BewG] kann nur durch ein Gutachten erbracht werden, das der örtlich zuständige Gutachterausschuss oder ein öffentlich bestellter und vereidigte Sachverständiger für Bewertung von Grundstücken erstellt hat.*

In einer weiteren Entscheidung hat der BFH ebenfalls zu dieser Regelung Stellung genommen und in einer Entscheidung vom 24.20.2017 (II R 40/15) zur Frage Stellung genommen, wie Sanierungskosten in einem Sachverständigengutachten zu berücksichtigen seien. Den Leitlinien ist zu entnehmen, welche Anforderungen gestellt werden:

- 1. Zu den Anforderungen an die Ordnungsmäßigkeit und zum Nachweiswert eines Sachverständigengutachtens bei der Grundstücksbedarfsbewertung.*
- 2. Wird im gutachterlichen Ertragswertverfahren bei Erträgen, Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer nicht der schlechte Gebäudezustand berücksichtigt, können Instandsetzungskosten durch Abschläge erforderlich sein. Aus dem Gutachten muss sich jedoch ergeben, wie sich die Mängel und Schäden auf den Verkehrswert auswirken.*

Gutachten ist z.B. bei Altlasten auf dem Grundstück sinnvoll

Selbstverständlich ist die Beauftragung eines Gutachtens eine Möglichkeit, der sehr hohen Wertentwicklung entgegenzutreten. Sie ist vor allem dann sinnvoll, wenn die Gegebenheiten des Grundstücks und des aufstehenden Gebäudes nicht als „gewöhnlich“ bezeichnet werden können. Sei es, dass der Boden Altlasten beinhaltet, deren Beseitigung exorbitante Kosten auslöst. Das sind vor allem die Grundstücke, auf denen sich früher Betriebsgelände mit hohen Schadstoffausstößen befanden, beispielsweise Tankstellen; oder der in der vorgenannten Entscheidung des BFH genannte Sanierungstau. Das Bewertungsgesetz sieht für derartige Sachverhalte keine Wertminderungen vor.

Wie bewertet ein Gutachter Nießbauchs- und Wohnrechte?

In dem zu entscheidenden Sachverhalt wollte der Steuerpflichtige Nutzungsrechte (Nießbauchs- und Wohnrechte) wertmindernd über ein Sachverständigengutachten und damit über den Wert berücksichtigen. Ganz oft werden wir darauf hingewiesen, dass der vereinbarte Nießbrauch den Feststellungswert der Immobilie gar nicht reduziert hat. Dieser Ansatz erfolgt nur über die Schenkungsteuererklärung. Dort wird der kapitalisierte Nutzungswert als Gegenleistung angesetzt.

Die Berechnung des Kapitalwerts erfolgt nach den Regelungen des Bewertungsgesetzes. So ist beispielsweise eine Deckelung des Jahreswertes auf das 18,6-fache des steuerlichen Bedarfswerts der Immobilie vor (§ 16 BewG – Begrenzung des Jahreswerts von Nutzungen) vorgesehen. Des Weiteren wird der Kapitalwert korrigiert, wenn der Berechtigte eine ebenfalls gesetzlich niedergelegte Lebenserwartung ab dem Stichtag dieser Bewertung nicht einhält, also zu früh verstirbt (§ 14 Abs. 2 BewG). Soweit die Bewertung dieses Nutzungsrechts durch den Gutachter erfolgt, muss dieser die vorgenannten Einschränkungen nicht berücksichtigen. Weder die Begrenzung noch die nachträgliche Korrektur des Kapitalwerts sind bei einer im Rahmen eines Sachverständigengutachtens für Grundstücksbewertung erfolgten Berechnung einer solchen Leistung anzuwenden.

Für und Wider eines Gutachtens

Dennoch: die Anforderungen an ein solches Gutachten sind verständlicherweise hoch. In seiner Begründung verwies der BFH darauf, dass der Nachweis eines niedrigeren Werts erbracht sei, wenn das Finanzamt bzw. das Finanzgericht, als der ersten gerichtlichen Instanz, dem Gutachten ohne Einschaltung weiterer Sachverständiger folgen könne. Etwaige Lücken im Gutachten könnten vom Finanzgericht selbst geschlossen werden, wenn und soweit dies ohne Sachverständige im üblichen Rahmen einer Beweiswürdigung möglich sei. Es macht also keinen Sinn darauf zu vertrauen, zusammen mit dem Sachverständigen einen bestimmten „Wert“ zu finden, der den Regularien, die ein Sachverständiger zu berücksichtigen hat, nicht entspricht.

Wer die zahlreichen Veröffentlichungen der Autorin gelesen hat oder den Seminaren beigewohnt ist, hat aber auch feststellen können, dass der Weg, zunächst einen Sachverständigen

mit einem Gutachten zu beauftragen, in jedem Fall falsch ist. Wie es der gesetzliche Wortlaut schon wiedergibt: zum **Nachweis** eines **geringeren** gemeinen Werts. Dieser Nachweis kann nur geführt werden, wenn der steuerliche Bedarfswert bereits valide vorliegt und der gemeine Wert dann geringer sein wird. Vor allem dann einen Sachverständigen zu beauftragen, wenn nach einer erfolgten Schenkung oder Erbschaft der Feststellungswert mittels eines Bescheids durch das Finanzamt bereits vorliegt, ist taktisch die völlig falsche Vorgehensweise.

Schließlich: der Sachverständige ermittelt den Verkehrswert zum Stichtag. Wie in den letzten Jahren festzustellen war, sind die Kaufpreise zum Teil völlig überzogen gewesen. Letztlich ist der Wert des Sachverständigen der Verkaufserlös, also muss auch er sich mit diesen überzogenen Preisen auseinandersetzen. Und noch ein Grund, der gegen die Beauftragung eines Sachverständigen spricht: Die Grundlagen für die Bewertung – also der Bodenrichtwert, eventuelle Liegenschaftszinssätze und vieles andere – müssen im Sachverständigengutachten exakt auf den Stichtag ermittelt werden. Im Rahmen der steuerlichen Bewertung ist für alle Überlassungen oder Erbschaften ab dem 01.01.2022 der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 ohne jegliche Wertanpassung anzusetzen. Je weiter dieser Stichtag vom 01.01.2022 entfernt ist, desto mehr wird die Bewertung des Sachverständigen von der steuerlichen Bewertung gemäß Bewertungsgesetz auseinanderfallen.

Dennoch ist die Einschaltung eines Sachverständigen auch für die Bearbeitung einer steuerlichen Bedarfsbewertung nach dem Bewertungsgesetz oftmals notwendig. Insbesondere wenn in der „Diskussion mit dem Finanzamt“ die Ermittlungen eines Steuerberaters aufgrund seiner – unterstellten – fehlenden Kenntnis des Baurechts nicht anerkannt werden.

Steuerpflichtige muss für die Kosten eines Gutachtens aufkommen

Der Anzahl der gerichtlichen Verfahren kann entnommen werden, dass immer öfter Sachverständigengutachten zum Nachweis eines geringeren gemeinen Werts beauftragt worden sind. Der BFH hatte mit Urteil vom 17.11.2021, II R 26/20, entschieden: *Macht der Steuerpflichtige geltend, der gemeine Wert von Grundvermögen sei niedriger als der typisierte Wert [Anmerkung: steuerlicher Bedarfswert], obliegt es ihm nach § 198 BewG, einen niedrigeren gemeinen Wert nachzuweisen.*

Bis zum Vorliegen des Feststellungsbescheids, der die Bewertung des Immobilienwerts nach dem Bewertungsgesetz zugrunde gelegt hat, hatte der Steuerpflichtige kein Verkehrswertgutachten beauftragt. Er wandte nun im gerichtlichen Verfahren ein, dass er aufgrund des ruinösen Bauzustands des Gebäudes nicht in der Lage sei, die Kosten eines solchen Sachverständigengutachtens aufzubringen. Der BFH wies die Klage ab mit der Begründung, dass es im Gesetz nicht vorgesehen sei, „von Amts wegen“ einen Beweis über einen etwaig niedrigeren gemeinen Wert zu erheben. Im Rahmen der Änderungen des Gesetzes zum 01.01.2009 wurde diese Möglichkeit durchaus diskutiert. Aufgrund der zu erwartenden nicht unerheblichen Mehrkosten hat man davon abgesehen.

Auswirkung gesundheitlicher Beeinträchtigungen auf Steuerbefreiung des Familienheims

Schließlich eine aktuell am 07.07.2022 veröffentlichte Pressemitteilung des BFH (01.12.2021, II R 18/20) zu § 13 Abs. 1 Nr. 4 c ErbStG, der Steuerbefreiung eines Familienheims zu den Kindern.

Die Erbin war unter Einhaltung der Fristen in das Haus des verstorbenen Vaters und Erblassers eingezogen und machte die Erbschaftsteuerbefreiung „Familienheim“ geltend. Nach 7 Jahren zog sie wieder aus, Das Haus wurde abgerissen. Das Finanzamt als auch das daraufhin eingeschaltete Finanzgericht versagten die Befreiung rückwirkend. Sie machte geltend, sie habe sich angesichts ihres Gesundheitszustands kaum noch in dem Haus bewegen und deshalb ohne fremde Hilfe dort nicht mehr leben können. Der BFH hat das erstinstanzliche Urteil aufgehoben und die Sache an das Finanzgericht zurückverwiesen.

Grundsätzlich setzt die Steuerbefreiung gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG voraus, dass der Erbe die Nutzung 10 Jahre aufrechterhält, es sei denn, er sei aus „zwingenden Gründen“ daran gehindert.

„Zwingend“, so der BFH, erfasse nicht nur den Fall der Unmöglichkeit, sondern auch die Unzumutbarkeit der Selbstnutzung des Familienheims. Reine Zweckmäßigkeitserwägungen, wie etwa die Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung, genügen zwar nicht. Anders liege es, wenn der Erbe aus gesundheitlichen Gründen für eine Fortnutzung des Familienheims so erheblicher Unterstützung bedürfe, dass nicht mehr von einer selbständigen Haushaltsführung zu sprechen sei. Das FG hat deshalb unter Mitwirkung der Klägerin das Ausmaß ihrer gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu prüfen, so der BFH in seiner Pressemitteilung vom 07.07.2022

Eine weitere Entscheidung des BFH ebenfalls vom 01.12.2021 (II R 1/21) hat hierzu ebenfalls bestätigt – in diesem Fall nicht durch Zurückweisung an das Finanzgericht, sondern durch Urteil: *Gesundheitliche Beeinträchtigungen können zwingende Gründe darstellen, wenn sie dem Erwerber eine selbständige Haushaltsführung in dem erworbenen Familienheim unzumutbar machen.* In diesem Fall hatte die Ehefrau und Erbin das „Familienheim“, ein Einfamilienhaus, veräußert und ist in eine Eigentumswohnung umgezogen. In seinen Entscheidungsgründen wies der BFH darauf hin, dass sich in dem Merkmal „aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert“ sich die Hinderungsgründe auf die Selbstnutzung des betreffenden Familienheims beziehen müsse. Ob der Erwerber an einem anderen Ort einen Haushalt selbständig führen könne, sei nicht schädlich. Der von der Autorin in den Beratungen immer wieder genannte Hinweis, schädlich sei nur der Aus- und Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim nicht aber in eine andere Wohnung, muss daher berichtigt werden. In jedem Fall müssen der Finanzverwaltung weitere Nachweise (Atteste, etc.) vorgelegt werden, die diese Unzumutbarkeit bestätigt.

Vorschriften für die Formwirksamkeit eines Testaments

Der letzte Fall führt in das Gebiet der Formwirksamkeitsvorschriften eines Testaments.

Welches Testament ist gültig?

Das Oberlandesgericht München (OLG) hat in seinem Beschluss von 26.01.2022 (31 Wx 441/21) folgenden Sachverhalt entschieden: der Erblasser hatte zunächst ein notarielles Testament errichtet. Zeitlich danach hat er dieses Testament durch ein handschriftliches Testament widerrufen und die Erbeinsetzung völlig neugestaltet. Wiederum nach einiger Zeit waren wohl die ursprünglich im notariellen Testament vorgesehenen Erben die „richtigen“ Erben.

Der Erblasser war der Meinung, er könne das ursprünglich notarielle Testament wieder aufleben lassen, indem er unter die ihm noch vorliegende Ausfertigung dieses notariellen Testaments seine Unterschrift setzte.

Das Nachlassgericht setzte nach seinem Tod den letzten Willen entsprechend des handschriftlichen Testaments um.

Im Nachlassverfahren wandte sich der im notariellen Testament ursprünglich Begünstigte gegen die Erbeinsetzung. Die Beschwerde wurde zurückgewiesen, mit dem Verweis, dass die Unterschrift unter ein ursprünglich notarielles, aber widerrufenes Testament den Formalien eines wirksamen Testaments nicht entsprechen würde. Entweder hätte er den gesamten Text des notariellen Testaments handschriftlich abschreiben und unterschreiben müssen oder er hätte die Kosten einer erneuten notariellen Beurkundung auf sich nehmen müssen.

Nennung des oder der Erben

In einer der Beratungen hat die Autorin sich auch wieder mit einem Testament ohne Nennung des oder der Erben auseinandersetzen müssen.

Einer besonderen Beliebtheit erfreut sich die Tatsache, im Testament sofort mit der Verteilung der Vermögensgegenstände zu beginnen. Dazu muss man wissen, dass der oder die Erben sogenannte Gesamtrechtsnachfolger werden und daher – automatisch – den gesamten Nachlass des Erblassers erhalten. In einem zweiten Schritt ist dann die Frage nach der Verteilung bestimmter Vermögensgegenstände an bestimmte Personen oder auch Institutionen zu stellen.

In einer Entscheidung des OLG Rostock vom 08.02.2022 (3 W 143/20) war über eine solche testamentarische Regelung zu entscheiden. Der Vermächtnisnehmer machte geltend, auch der Alleinerbe zu sein, da ihm der werthaltigste Vermögensgegenstand zugewandt war. Er berief sich dabei auf die Regelung des § 2087 Abs. 1 BGB. Diese Regelung besagt, dass wenn der Erblasser sein Vermögen oder einen Bruchteil seines Vermögens dem Bedachten zugewendet hat, die Verfügung als Erbeinsetzung anzusehen, auch wenn der Bedacht nicht als Erbe bezeichnet worden sei.

Das OLG Rostock entschied, dass diese gesetzliche Regelung nur dann in Betracht komme, wenn die Auslegung des letzten Willens zu keinem Ergebnis gelange. Die Auslegung des Erblasserwillens führte aber gerade zu dem Ergebnis, dass der Bedachte lediglich auf dieses Vermächtnis beschränkt sein sollte, der Erblasser bezüglich seines übrigen nicht verteilten Vermögens aber andere Erben einsetzen wollte.

Die Rechtsprechungen machen immer wieder deutlich, dass man in jedem Fall Praxiskenntnis haben muss. Besprechen Sie also Ihren Sachverhalt in jedem Fall mit einem Fachberater oder nehmen Sie mit uns Kontakt auf.

Am Montag, 26. September 2022 wird das Thema der Online-Veranstaltung sein: „Der Übergabevertrag – richtig an die nächste Generation übergeben“ Das Seminar gibt eine Übersicht über die grundsätzlichen Vorüberlegungen sowie über Gestaltungsmöglichkeiten im Übergabevertrag. Es werden zudem Hinweise zur Absicherung des Übergebenden sowie steuerliche Optimierungen besprochen.

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 gewünschten 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!

Kurz berichtet:

Der Referentenentwurf des Bundesministeriums der Finanzen mit Bearbeitungsstand 28.07.2022 „Entwurf eines Jahressteuergesetzes 2022“ (JStG 2022) verweist auf den fachlich notwendigen Gesetzgebungsbedarf. Dieser sieht u.a. eine Anhebung des linearen AFA-Satzes für die Abschreibung von Wohngebäuden auf 3 Prozent vor (§ 7 Abs. 4 EstG). Die Anhebung von bisher 2% auf nunmehr 3% soll für alle Mietwohnneubauten möglich sein, die nach dem 31.12.2023 also im Jahr 2024 fertig gestellt werden.