

# Bewertung von Grundbesitz bei Erbschaft- und Schenkungsteuererklärungen

## I. Unbebaute Grundstücke

- a) Unbebaute Grundstücke**
- Grundstücke ohne **oder** ohne benutzbare Gebäude § 178 I S. 1 BewG
  - Grundstücke mit Gebäude, die auf Dauer **keiner Nutzung** zugeführt werden können § 178 Abs. 2 S. 1 BewG
  - Grundstücke mit **zerstörten o. verfallenen** Gebäuden § 178 II S. 2 BewG

**b) Bewertung nach § 179 BewG**

**Grundstücksfläche in m<sup>2</sup> x zuletzt vom Gutachterausschuss ermittelter Bodenrichtwert = Grundbesitzwert**

Wird vom **Gutachterausschuss (Landratsamt)** kein Bodenrichtwert ermittelt, ist der Bodenwert aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten §179 S. 4 BewG.

## II. Bebaute Grundstücke

### 1. Allgemeine Klassifizierung

Die Bewertung der bebauten Grundstücke erfolgt nach §§ 182 ff BewG.

Bewertungsverfahren	Grundstücksart
<b>Vergleichswertverfahren</b> §§ 182 Abs. 2 i.V. 183 BewG	a) Wohnungseigentum (Sondereigentum an Wohnung)  b) Teileigentum (Sondereigentum an nicht Wohnzwecken dienenden Räumen)  c) Ein- und Zweifamilienhäuser (Wohngrundstück bis zu 2 Wohnungen)
<b>Ertragswertverfahren</b> §§ 182 Abs. 3 i.V. 184 bis 188 BewG	a) Mietwohngrundstücke (zu mehr als 80 % Wohnzwecken dienen und kein Ein- oder Zweifamilienhaus)

	b) Geschäftsgrundstücke u. gemischt genutzte Grundstücke bei denen sich die übliche Miete ermitteln lässt (dienen zu mehr als 80 % eigenen oder fremden betrieblichen Zwecken)
<b>Sachwertverfahren</b> §§ 182 Abs. 4 i. V. 189 bis 191 BewG	a) Grundstücke nach § 182 IV BewG für die kein Vergleichswert ermittelt werden kann  b) Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke für die sich keine übliche Miete ermitteln lässt  c) Sonstige bebaute Grundstücke

## 2. Vergleichswertverfahren § 183 BewG

- Das **Vergleichswertverfahren** kommt nur dann zur Anwendung, wenn der zuständige Gutachterausschuss Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren ermittelt hat.
- Der Wert des zu bewertenden Grundstücks wird hierbei aus den Vergleichspreisen vergleichbarer Grundstücke (**Grundstücksmerkmale**) oder aus **Vergleichsfaktoren** abgeleitet.
- Liegen mehrere Vergleichspreise vor wird ein Durchschnittswert angesetzt.
- Liegen keine Vergleichspreise von Gutachterausschüssen vor, so bedient sich das Finanzamt aus **anderen** sachgerechten Kaufpreissammlungen, um den Wert festzulegen (z.B. Grunderwerbsteuerstelle, Internet, Maklerangebote, teilweise werden diese Werte mehr als in Frage gestellt).
- **Vergleichbare Grundstücksmerkmale:**
  - Lage, Art, Maß, baulicher Zustand, Größe, Erschließungszustand, Gebäudeart, Gebäudealter
- **Vergleichsfaktoren:**
  - Baujahrklasse, Wohnlage, Wohnungsgrößenklasse, Wohnungsgrößenspanne

### 3. Ertragswertverfahren § 184 BewG

Die Ermittlung des Ertragswerts erfolgt nach folgendem Wertermittlungsschema:

**Rohertrag**  
(vertragliche Jahresnettokaltmiete, Sollmiete für 12 Monate ohne Umlagen)

./.

**Bewirtschaftungskosten § 187 BewG**  
(Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis  
**kein Ansatz der tatsächlichen Kosten** → nur Erfahrungssätze lt. Gutachterausschuss  
**oder** falls nicht vorhanden Pauschalierung nach Restnutzungsdauer und Grundstücksart vgl.  
Anlage 23 zum BewG.

=

**Reinertrag des Grundstücks**

./.

**Bodenwertverzinsung § 188 BewG**  
**Bodenwert** x Liegenschaftszins lt. Gutachterausschuss **oder** falls nicht vorhanden Zinssätze  
nach § 188 BewG je nach Grundstücksart 5,0 – 6,5 %  
**Bodenwert** = Grundstücksfläche x Bodenrichtwert §§ 179, 184 Abs. 2 BewG

=

**Gebäudereinertrag § 185 Abs. 2 BewG**

X

**Vervielfältiger**  
§ 185 III BewG i.V. Anlage 21 zum BewG nach Restnutzungsdauer und Zinssatz

=

**Gebäudeertragswert**



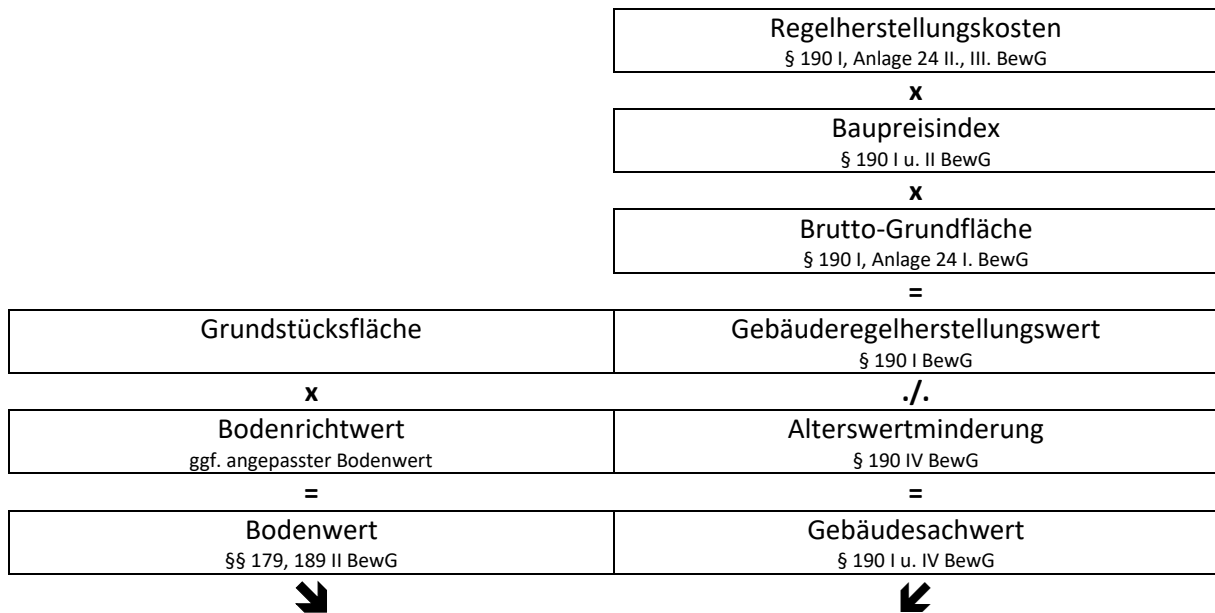
**Bodenwert + Gebäudeertragswert = Ertragswert**

## 4. Sachwertverfahren

### 1. Allgemeines

Beim Sachwertverfahren wird der Wert des bebauten Grundstücks auf der Grundlage der Summe der gewöhnlichen Herstellungskosten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Außen- und sonstige Anlagen sind regelmäßig mit dem Gebäude- und Bodenwert abgegolten § 189 I BewG.

### 2. Wertermittlungsschema H B 189 ErbStR



**Sachwert = Grundbesitzwert**

§ 189 III BewG

### **3. Erläuterungen zum Wertermittlungsschema**

#### **a) Regelherstellungskosten**

Die Regelherstellungskosten ergeben sich aus Anlage 24 zum BewG auf Grundlage der Normalherstellungskosten Basis 2010, die abhängig sind von:

- der Grundstücksart
- der Standardstufe

#### **b) Baupreisindex**

Die Anpassung der Regelherstellungskosten auf Basis 2010 erfolgt anhand der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindizes.

#### **c) Bruttogrundfläche**

Definition lt. Anlage 24 zum BewG, hierin wird geregelt, welche Grundflächen bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche zu berücksichtigen sind.

#### **d) Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung wird im Verhältnis des Alters des Gebäudes am Bewertungsstichtag zur typisierten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der Gebäudeart nach Anlage 22 zum BewG bestimmt.

Wurden in den letzten 10 Jahren vor dem Bewertungsstichtag durchgreifende Instandhaltungsmaßnahmen oder Modernisierung durchgeführt, kann von einem fiktiven Baujahr ausgegangen werden (R B 190.7 ErbStR).

#### **e) Bodenrichtwert**

Wurden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Bodenrichtwerte ermittelt, ist der Bodenwert aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten.

#### **f) Gebäudesachwert**

Der Gebäudesachwert ist nach durchgeführter Alterswertminderung regelmäßig mit mindestens mit 30 % des Gebäudeherstellungswerts anzusetzen.

## 5. Escape Klausel - verfahrensübergreifend

Der **Steuerpflichtige** kann gegenüber der Finanzverwaltung einen niedrigeren gemeinen Wert, als den ermittelten Wert eines Grundstücks am Bewertungsstichtag **nachweisen**, da die Grundbesitzbewertung nach dem Bewertungsgesetz (BewG) ein vereinfachtes Verfahren darstellt vgl. § 198 S. 1 BewG i. V. § 199 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch).

Der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts kann neben einem **Gutachten** auch durch einen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag zustande gekommenen **Kaufpreis** für das zu bewertende Grundstück geführt werden (R B 198 Abs. 3 und 4 ErbStR 2011), jedoch **nur vor Bestandskraft** des Bescheids zur „gesonderten Feststellung des Grundbesitzwerts“.