

5. Auflage

RATGEBER



Bernhard F. Klinger · Manfred Hacker

# Immobilien schenken und vererben

Ein Ratgeber für Eigentümer  
und ihre Erben

Beck-Rechtsberater im dtv

**BEISPIEL:** Es kann durchaus vorkommen, dass eine Einfamilienhausbebauung gebietstypisch ist, aber wegen der Randlage des konkret zu bewertenden Grundstücks eine andere bauliche Ausnutzung zulässig ist oder aufgrund einer baulichen Ausnahmegenehmigung oder der tatsächlichen Bebauung eine andere von dem Durchschnittsgrundstück abweichende tatsächliche Ausnutzung vorliegt. Wurde etwa in einem Einfamilienhausgebiet ein Dreifamilienhaus errichtet, dann ist nicht der gebietstypische Bodenrichtwert maßgeblich, sondern ein dem Dreifamilienhaus angepasster Bodenrichtwert. Die Berechnung des Bodenrichtwertes erfolgt für diesen Fall nach ErbStR B 179.2.

Ist der Verkehrswert niedriger als der vom Finanzamt festgestellte Wert, ist der Verkehrswert nach den Wertverhältnissen zum Schenkungszeitpunkt festzustellen, wenn der Steuerpflichtige diesen nachweist (§ 198 BewG). Allerdings muss der Steuerpflichtige regelmäßig das Gutachten eines Sachverständigen oder das Gutachten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses einholen. Die Kosten des Gutachtens muss der Steuerpflichtige selbst tragen.

#### **a) Wert eines unbebauten Grundstücks**

Für die Bewertung von unbebauten Grundstücken wird der Bodenwert ermittelt, der sich unter Berücksichtigung des tatsächlichen Zustands des Grundstücks aus der Fläche des Grundstücks und dem Bodenwert laut Richtwertkarte der Gutachterausschüsse ergibt.

<sup>13</sup>**BEISPIEL:** Die Mutter M möchte ihrer Tochter einen Bauplatz schenken. Der Bauplatz hat eine Größe von 998 qm, der aktuelle amtliche Bodenrichtwert beträgt 540 EUR/qm. Das Grundstück hat folgenden steuerlichen Wert:

$$998 \text{ qm} \times 540 \text{ EUR/qm} = 538.920 \text{ EUR}$$

$$\begin{array}{l} \text{Abrundung nach §139} \\ \text{BewG} \end{array} = 538.500 \text{ EUR}$$

#### **b) Bewertung von Wohnungseigentum, Teileigentum, Ein- und Zweifamilienhäusern**

Nach § 182 BewG sind die vorgenannten Objekte nach dem **Vergleichswertverfahren** zu bewerten. Bei der 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 Gutachterausschüssen mitgeteilten Vergleichspreise, § 183 Absatz 1 BewG. Primär ist also ein Vergleichspreisverfahren durchzuführen. Anstelle davon können von den Gutachterausschüssen auch mitgeteilte Vergleichsfaktoren und geeignete Bezugseinheiten, insbesondere Flächeneinheiten des Gebäudes, herangezogen werden, § 183 Absatz 2 BewG. Die den Wert beeinflussenden Belastungen privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art werden nach § 183 Absatz 3 BewG im Vergleichswertverfahren nicht berücksichtigt.

Im Vergleichswertverfahren erfolgt eine Bewertung von Grundstück und dem sich darauf befindlichen Gebäude als Einheit. Der am Markt erzielbare Wert wird aus **Kaufpreisen** anderer vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Liegen Vergleichskaufpreise nicht vor, kommen die oben erwähnten Vergleichsfaktoren ins Spiel, zum Beispiel der Quadratmeterpreis je Wohn- oder Nutzfläche, wenn dieser ermittelbar ist. Am ehesten dürften in Großstädten Vergleichsfaktoren veröffentlicht werden. Wenn Vergleichswerte nicht vorliegen, sind Wohnungseigentum, Teileigentum sowie Ein- und Zweifamilienhäuser im Sachwertverfahren zu bewerten, § 183 Absatz 2 BewG.

<sup>14</sup>**BEISPIEL:** Bewertung (vereinfacht) einer Eigentumswohnung in München auf der Basis der Daten des zuständigen Gutachterausschusses (Jahr 2017):

#### **Objektdaten**

- Eigentumswohnung in Schwabing
- Altbau (Baujahr 1905)
- Größe 71 qm
- bezugsfrei

#### **Vergleichsdaten**

- „Gute zentrale Lage“ Schwabing
- Wohnfläche größer 45 qm
- Baujahresgruppe 1850--1929
- Mittelwert = 9.900 EUR/qm

Ausgehend vom durchschnittlichen Objektwert errechnet sich der Grundbesitzwert für das zu bewertende Wohnungseigentum ohne Garage oder Stellplatz wie folgt:

- $9.900 \text{ EUR/qm} \times 71 \text{ qm} = 702.900 \text{ EUR}$

### c) Bewertung von Mietgrundstücken, Geschäftsgrundstücken und gemischt-genutzten Grundstücken

Nach dem BewG sind im **Ertragswertverfahren** Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt-genutzte Grundstücke, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt, zu bewerten.

- Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 % – berechnet nach der Wohn- oder Nutzfläche – Wohnzwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind.
- Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 %, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche, eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum (= gewerblich genutztes Wohnungseigentum) sind.
- Gemischt genutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser, <sup>15</sup>Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, Teileigentum oder Geschäftsgrundstücke sind.

Beim Ertragswertverfahren ist zum einen der Bodenwert entsprechend der Ermittlung der Werte für unbebaute Grundstücke zu ermitteln sowie der Wert der baulichen Anlage nach den Erträgen (Gebäudeertragswert). Bodenwert und Gebäudeertragswert sind zu addieren, wobei die Bodenwertverzinsung vorab bei der Ertragsberechnung abgezogen wird.

#### Übersicht „Ertragswertverfahren“

**Bodenwert** (entspricht dem Wert des unbebauten Grundstückes gemäß § 179 BewG, also Grundstücksfläche × zuletzt ermitteltem Bodenrichtwert).

**Gebäudeertragswert: Jahresrohertrag** gemäß § 186 BewG = vereinbarte Jahresmiete (Mietausfälle mindern den Rohertrag nicht, ggf. übliche Miete ohne Betriebskosten. Nötigenfalls ist die übliche Miete für vergleichbare Räume zu schätzen. Sollte ein Mietspiegel vorliegen, kann dieser zugrunde gelegt werden.)

. /. **Bewirtschaftungskosten** nach § 187 BewG. Diese bestehen aus nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis, allerdings nicht die konkret für das individuelle Objekt festgestellten Kosten, sondern pauschaliert. Stehen Daten des Gutachterausschusses hierzu nicht zur Verfügung, sind die Bewirtschaftungskosten nach Anlage 23 BewG zu ermitteln.

= Reinertrag des Grundstückes

. /. **Bodenwertverzinsung** nach § 185 Absatz 2 BewG: Liegen Zinsangaben des Gutachterausschusses nicht vor, sind die Pauschalen gemäß § 188 Absatz 2 S. 2 BewG anzusetzen (5 % für Mietwohngrundstücke, 5,5 % für gemischt-

genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50 %, 6 % für gemischt-genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von mehr als 50 % und 6,5 % für Geschäftsgrundstücke).

x Vervielfältiger nach § 185 Absatz 3 BewG i.V. m. Anlage 21

= **Gebäudeertragswert**

Um den Ertragswert zu berechnen, müssen alle bewertungsrelevanten Daten gesammelt werden. Nach Feststellung der bewertungsrelevanten Daten wird in folgendem Beispiel der steuerliche Wert einer gemischt genutzten Immobilie berechnet.

<sup>16</sup>**BEISPIEL:** Die 55-jährige Mutter als Alleineigentümerin eines Mehrfamilienhauses überlegt, dieses an ihre beiden Kinder im Jahr 2018 zu je ½ schenkungsweise zu übertragen.

**Eckdaten:** (Mehrfamilienhaus = Mietwohngrundstück)

Anschrift

Grundbuch von ....., Blatt ...

Grundstücksgröße:	2016 qm
Bodenrichtwert:	550 EUR/qm
GFZ:	1,0
Umrechnungskoeffizient:	
Baujahr des Gebäudes:	1972
Außenmaße:	Geschosse: 2
Vermietbare Fläche, insges.:	569 qm
Wohnfläche:	569 qm
Gewerbefläche:	0 qm
Anzahl der Garagen:	der Stellflächen:

Prozentuales Verhältnis zwischen Wohn- und Gewerbeflächen:

Nettokaltmiete (Rohmiete) pro Jahr: 58.000 EUR

**Bewirtschaftungskosten:**

- laut Gutachterausschuss: keine Angaben,
- laut §§ 185 Absatz 1, 187 und Anlage 23 BewG.

**Liegenschaftszins:**

- laut Gutachterausschuss: keine Angaben,
- laut § 188 BewG: 5%.

Vervielfältiger nach § 185 Absatz 3 und Anlage 21 BewG:

**Bodenwert:**

550 EUR/qm × 2.016 qm = 1.108.800 EUR

Angepasste GFZ: = -

**Gebäudewert:**

Rohrertrag/Jahr		58.000 EUR	
Bewirtschaftungskosten:	=	15.660 EUR	./.
Grundstücksreinertrag	=	42.340 EUR	
Verzinsungsbetrag Bodenwert – Liegenschaftszins	=	55.440 EUR	./.
Gebäudereinertrag		0 EUR	

<sup>17</sup> Dieses Beispiel aus der Praxis zeigt, dass der Gebäudewert gerade bei älteren Gebäuden auf größeren Grundstücken nicht den Wert erreicht, der für die Verzinsung des Bodenwerts zugrunde gelegt wird. Einen negativen Gebäudereinertrag gibt es nicht. Damit ist der Gebäudereinertrag mit 0 EUR anzusetzen, so dass es auf eine Kapitalisierung der Restnutzungsdauer nicht mehr ankommt (Vervielfältiger nach Anlage 21 BewG). Erst wenn der Grundstücksreinertrag (kurz: jährliche Miete abzüglich Bewirtschaftungskosten) den Betrag in dem Beispiel von 55.440 EUR übersteigen würde, käme die Kapitalisierung zum Tragen. Damit ist für die steuerliche Bewertung der Immobilie „nur“ der Bodenwert