

Erbschaftsteuerreform – Gewinner sind die Gutachter

■ von Dipl.-Ing. (Assessor) Jochem Kierig

Die Erbschaftsteuerreform wird sich auf die Auftragslage der Bewertungssachverständigen positiv auswirken, die von den Gutachterausschüssen bereitgestellte Datengrundlage deutlich verbessern und den Garanten des deutschen Sachverständigenwesens, das Gutachterausschusswesen, stärken.

172

Der Bundestag hat am 27. November 2008 der Erbschaftsteuerreform in 2. und 3. Lesung zugestimmt. Das nun beschlossene Reformpaket basiert auf dem Regierungsentwurf vom 28. Januar 2008¹⁾ und wurde noch um einige wesentliche Punkte erweitert, auf die sich die Spitzen der Großen Koalition zuletzt geeinigt hatten. Neu ist insbesondere die Steuerfreiheit für das selbst genutzte Wohneigentum im Erbfall, zwei Optionsmodelle für das Betriebsvermögen sowie Billigkeitsmaßnahmen über Stundungsregeln und die Anrechnung der Erbschaft- auf die Einkommensteuer.

Der Bundesrat hat in einer Sondersitzung am 5. Dezember 2008 dem Gesetz zugestimmt. Damit ist der Weg frei und die Reform kann nach langen politischen Auseinandersetzungen doch noch zum 1. Januar 2009 (Baugesetzbuch 1. Juli 2009) in Kraft treten und ist ab dann zwingend anwendbar.

Selbst genutztes Wohneigentum ist komplett von der Steuer befreit, wenn Ehepartner oder Kinder weiter in dem Haus wohnen. Für Kinder gilt aber die Auflage, dass die Wohnung nicht größer als 200 Quadratmeter sein darf. Eine Wertgrenze nach oben gibt es nicht.

Firmenerben müssen nur 15 Prozent des Betriebsvermögens versteuern, wenn der Betrieb sieben Jahre lang weitergeführt und eine bestimmte Lohnsumme eingehalten wird. Die

Steuer entfällt komplett, wenn der Betrieb zehn Jahre lang weitergeführt wird. In diesem Fall müssen allerdings verschärfte Auflagen für die Lohnsumme in Kauf genommen werden: So muss durchschnittlich jedes Jahr die volle bisherige Lohnsumme eingehalten werden, damit nach zehn Jahren eine Quote von 1000 Prozent steht. Auch darf nur relativ wenig Privatvermögen dem Betriebsvermögen zugerechnet werden. Die Grenze liegt bei zehn Prozent. Bei der Sieben-Jahres-Frist gilt eine Lohn-Quote von 650 Prozent.

Das Aufkommen aus der Erbschaftsteuer von vier Milliarden Euro soll den Ländern erhalten bleiben.

Auch wenn damit viele Erbschaftsfälle von der Steuer befreit sind, so wird es jährlich immer noch tausende von Fällen geben, bei denen die Finanzämter vereinfachte Grundbesitzbewertungen nach den neuen Regelungen im Bewertungsgesetz durchführen müssen. So ist z. B. das Erbe an einem Mehrfamilienwohnhaus, anders als das selbst genutzte Wohneigentum, nicht von der Steuer befreit.

Aufgrund der im neuen Bewertungsgesetz geregelten typisierenden Bewertungsverfahren²⁾ lässt es sich nicht vermeiden, dass die ermittelten Werte in besonders gelagerten Fällen über den tatsächlichen Wert eines Grund-

stücks hinausgehen. Damit sich die vereinfachte Grundbesitzbewertung für den Steuerpflichtigen nicht zu seinem Nachteil auswirkt, kann der Steuerpflichtige mittels eines Gutachtens nach dem neuen § 198 BewG gegenüber dem Finanzamt nachweisen, dass der gemeine Wert am Bewertungsstichtag niedriger ist als der nach den Bewertungsvorschriften ermittelte Grundbesitzwert. Sachverständige sollten sich deshalb kurzfristig mit dieser Materie auseinandersetzen, um von diesem großen Auftragspool profitieren zu können. Bereits am 1. Januar 2009 tritt die Reform in Kraft.

Auch für die Organisation der Gutachterausschüsse hat die Reform große Bedeutung, denn es wird im Rahmen der Erbschaftsteuerreform das Wertermittlungsrecht im Baugesetzbuch reformiert.

Der Aufgabenbereich der Gutachterausschüsse wird deutlich konkretisiert. So werden die Gutachterausschüsse beispielsweise nun expressis verbis verpflichtet Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten abzuleiten.

Bodenrichtwerte sind zukünftig flächendeckend in Bodenrichtwertzonen im Zweijahresrhythmus auszuweisen. Damit gehören die punktuellen bzw. lagetypischen Bodenrichtwerte der Vergangenheit an.

Außer bei den Stadtstaaten sind in jedem Land Obere Gutachterausschüsse oder Zentrale Geschäftsstellen zu bilden. Deren Aufgabe ist es insbesondere überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen.

Die Novellierung des Wertermittlungsrechts im BauGB und auch in der WertV³⁾ werden die Datengrundlage für Verkehrswertermittlungen (also nicht nur für die typisierenden Wertermittlungen der Finanzämter) deutlich verbessern. Die Sachverständigen gewinnen durch die Erbschaftsteuerreform somit in zweifacher Hinsicht. Zum einen verbessert sich ihre Auftragslage. Zum anderen stehen ihnen

1) Vgl. Drosdzol, Wolf-Dietrich: Sachverständige und steuerliche Bewertung; zu den geplanten Änderungen der Bedarfsbewertung, Immobilien & bewerten 01|2008, S. 14

2) Ursprünglich war geplant die Einzelheiten zur Feststellung von Grundbesitzwerten in einer gesonderten Grundvermögensbewertungsverordnung zu regeln. Aus Zeitgründen hat man hierauf verzichtet und nun die Einzelheiten unmittelbar in den §§ 183 bis 198 BewG nebst Anlagen geregelt.

3) Ein Entwurf der neuen WertV 2009 befindet sich bereits in der interministeriellen Abstimmungsphase.

zukünftig deutlich bessere Daten für ihre tägliche Arbeit zur Verfügung. Das Gutachterausschusswesen ist in Deutschland der Garant für das deutsche Sachverständigenwesen, das geprägt ist durch „Einmannbüros“. Dank der Gutachterausschüsse haben diese Kleinstunternehmen zu wirtschaftlich vertretbaren Preisen Zugang zu den für die Wertermittlung unverzichtbaren Daten. Eine Stärkung des Gutachterausschusswesens bedeutet somit

zugleich eine Stärkung des deutschen Sachverständigenwesens.

Die neuen BauGB-Regelungen werden jedoch anders als die übrigen Regelungen der Erbschaftssteuerreform nicht schon am 1. Januar 2009 sondern erst am 1. Juli 2009 in Kraft treten.

Der nachfolgenden Synopse können Sie entnehmen, welche Änderungen am 1. Juli 2009 im BauGB konkret eintreten werden.

Hinweis

Informationen aus erster Hand zu dieser für Sachverständige besonders wichtigen Reform erhalten Sie auf dem 17. Jahreskongress „Immobilienbewertung“, der vom 15. bis 17. Januar 2009 in Fulda stattfindet.

BauGB 2004

§ 193 Aufgaben des Gutachterausschusses

(3) Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.

§ 196 Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt zu

BauGB 2009

§ 193 Aufgaben des Gutachterausschusses

(5) Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten.

Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere

1. **Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,**
2. **Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser,**
3. **Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z. B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und**
4. **Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).**

Die erforderlichen Daten im Sinne des Sätze 1 und 2 sind den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.

§ 196 Bodenrichtwerte

(1) Aufgrund der Kaufpreissammlung sind **flächendeckend** durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. **Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen.** Die Bodenrichtwerte sind jeweils zum Ende jedes **zweiten** Kalenderjahres zu ermitteln, **wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist.** Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des

BauGB 2004

ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetz-
buchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für ein-
zelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt
zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch
einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert,
sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte
auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Boden-
richtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeit-
punkt der letzten Hauptfeststellung für steuerliche Zwecke
zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das
zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

§ 198 Oberer Gutachterausschuss

(1) Bei Bedarf können Obere Gutachterausschüsse für den
Bereich einer oder mehrerer höherer Verwaltungsbehörden
gebildet werden, auf die die Vorschriften über die Gutach-
terausschüsse entsprechend anzuwenden sind.

(2) Der Obere Gutachterausschuss hat auf Antrag eines Ge-
richts ein Obergutachten zu erstatten, wenn schon das
Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt.

§ 199 Ermächtigungen

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung
des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften über
die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der
Verkehrswerte und bei der Ableitung der für die Werter-
mittlung erforderlichen Daten zu erlassen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch
Rechtsverordnung

4. die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
die Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie die Veröffentli-
chung der Bodenrichtwerte und sonstiger Daten der Wert-
ermittlung und die Erteilung von Auskünften aus der Kauf-
preissammlung,

zu regeln.

BauGB 2009

Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden
Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfest-
stellungszeitpunkt **oder sonstigen Feststellungszeitpunkt**
zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetz-
buchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für ein-
zelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt
zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch
einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert,
sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte
auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Boden-
richtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeit-
punkt der letzten Hauptfeststellung **oder dem letzten
sonstigen Feststellungszeitpunkt** für steuerliche Zwecke
zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das
zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

§ 198 Oberer Gutachterausschuss

(1) **Für den Bereich einer oder mehrerer höherer Verwal-**
tungsbehörden sind Obere Gutachterausschüsse oder
Zentrale Geschäftsstellen zu bilden, wenn in dem Bereich
der höheren Verwaltungsbehörde mehr als zwei Gutach-
terausschüsse gebildet sind. Auf die Oberen Gutachterauss-
schüsse sind die Vorschriften über die Gutachterausschüsse
entsprechend anzuwenden.

(2) **Der Obere Gutachterausschuss oder die Zentrale Ge-**
schäftsstelle haben insbesondere die Aufgabe, überregio-
nale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarkt-
geschehens zu erstellen. Der Obere Gutachterausschuss
hat auf Antrag eines Gerichts ein Obergutachten zu erstat-
ten, wenn schon das Gutachten eines Gutachterausschus-
ses vorliegt.

§ 199 Ermächtigungen

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung
des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften über
die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der
Verkehrswerte und bei der Ableitung der für die Werter-
mittlung erforderlichen Daten **einschließlich der Boden-**
richtwerte zu erlassen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch
Rechtsverordnung

1. bis 3. unverändert

4. die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
~~die Ermittlung der Bodenrichtwerte~~ sowie die Veröffentli-
chung der Bodenrichtwerte und sonstiger Daten der Wert-
ermittlung und die Erteilung von Auskünften aus der Kauf-
preissammlung,

5. bis 7. unverändert

zu regeln.

*Dipl.-Ing. (Assessor) Jochem Kierig
Sprengnetter Immobilienbewertung
Barbarossastraße 2, 53489 Sinzig ■*