

EUROPEAN BUSINESS SCHOOL
Schloß Reichartshausen am Rhein

Seminararbeit

7. Semester

Bewertung von Grundstücken und Gebäuden für die Erbschafts- und Schenkungssteuer
nach dem neuen Bewertungsgesetz

Vorgelegt von: Axel Gros

Aus: Marl

Eingereicht bei: Prof. Dr. Werner Schaffer

Abgabemonat / Jahr: September 1997

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Abkürzungsverzeichnis	II
Symbolverzeichnis	II
<u>1. Einleitung</u>	1
1.1 Problemstellung	1
1.2 Gang der Untersuchung	2
<u>2. Bewertungsgrundlagen</u>	3
2.1 Bewertung unbebauter Grundstücke	3
2.2 Bewertung von Wohngrundstücken.....	3
2.2.1 Mietwohngrundstücke	3
2.2.2 eigengenutzte Wohngrundstücke.....	4
2.3 Bewertung von Nichtwohngrundstücken.....	5
2.3.1 Bewertung vermieteter Nichtwohngrundstücke	5
2.3.2 Bewertung eigengenutzter Nichtwohngrundstücke.....	5
2.3.3 Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe	5
2.4 Bewertung von Grundstücken in Sonderfällen.....	6
2.4.1 Erbbaurecht und Gebäude auf fremdem Grund und Boden.....	6
2.4.2 Gebäude im Zustand der Bebauung	6
<u>3. Gestaltungsmöglichkeiten</u>	7
3.1 Verkehrswert als Höchstgrenze	7
3.2 Umlagefähige Kosten.....	8
3.3 Richtige Ermittlung der üblichen Miete	8
3.4 Generell schenkungs- und erbschaftssteuerfrei.....	9
3.5 Vermietung zu günstigen Konditionen.....	10
3.6 Öffentlich geförderte Wohnungen.....	10
3.7 Mischnutzung bei Ein- und Zweifamilienhäusern.....	10
3.8 staatliche Hoheit bei Erbrecht.....	11
3.9 Ausnutzung der Eigenheimförderung und mittelbare Schenkung	11
<u>4. Fazit</u>	12
Literaturverzeichnis.....	III

Abkürzungsverzeichnis

a.a.O.	am angegebenen Ort
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BewG	Bewertungsgesetz
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d.h.	das heißt
ErbStG	Erbschaftsteuergesetz
etc.	et cetera
GG	Grundgesetz
m ²	Quadratmeter
o.V.	ohne Verfasser
S.	Seite
usw.	und so weiter
vgl.	vergleiche
z.B.	zum Beispiel

Symbolverzeichnis

§	Paragraph
§§	Paragraphen
%	Prozent (von Hundert)

1. Einleitung

1.1 Problemstellung

Durch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 22.6.1995 zum Einheitswert ist der Gesetzgeber gezwungen worden eine neue Bewertungsgrundlage für Immobilien zu schaffen. Die Entscheidung der Richter ist in bezug auf das Erbschaftssteuergesetz hauptsächlich dadurch begründet, daß § 12 ErbStG sich nicht mit Art. 3 Abs. 1 GG vereinbaren läßt. Die Richter sahen den allgemeinen Gleichheitsgrundsatz dieses Artikels als verletzt an.¹ Im Vorfeld der durch dieses Urteil notwendig gewordenen Änderung ist viel spekuliert worden über gesetzlichen Gestaltungsmöglichkeiten, gerade im Hinblick auf die Erbschaftsteuer. Diese machte im Jahre 1994 gerade mal einen Anteil von 0,44% am gesamten Jahressteueraufkommen aus.

Die Idee die Erbschaftsteuer ganz fallen zu lassen bot sich also an. Aber es war auch damals schon davon auszugehen, daß „der Neidfaktor im Hinblick auf überdurchschnittliche Erbschaften“² diesen kühnen Vorschlag im Keim ersticken würde. Diese Chance zur radikalen Vereinfachung des Steuerrechts ist nicht genutzt worden, sondern mit dem Jahressteuergesetz 1997 ist rückwirkend zum 1. Januar 1996 die Erbschafts- und Schenkungssteuer auf neue Bewertungsgrundlagen, insbesondere auf das Ertragswertverfahren, umgestellt worden, um den höchstrichterlichen Auflagen nachzukommen. Dadurch werden anstatt weniger ca. 2,1 Milliarden mehr Steuern durch Erbschaft und Schenkung erwartet. Vereinfachungen wie die Reduktion der Tarifstufen von 25 auf 7 oder die Reduktion des Spitzensteuersatzes von 70% auf 50% sind da auch kein Trost für den Steuerpflichtigen.³

¹ Wittmann, Rudolf, Die „Einheitswert“-Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 22.6.1995. In: Betriebs-Berater, 1995, 50 Jahrgang, Heft 38, S.1934

² Ziegler, Jens, Reform der Erbschaftsteuer. In: Betriebs-Berater, 51 Jahrgang, Heft 9 vom 29.2.1996, S.454

³ o.V., Der Fiskus holt sich mehr von den Erben. In: Anlage Praxis, Die Fachzeitschrift für Anlagemanagement, Februar 1997, S.29

1.2 Gang der Untersuchung

Im Folgenden sollen die Auswirkungen der Reform der Bewertungsgrundlage für Immobilien untersucht werden. Hierbei wird zunächst einmal dargestellt, wie nach den neuen Regeln bewertet wird. Danach werden Gestaltungsmöglichkeiten erörtert, die es erlauben, die Steuerlast zu senken. Gleichzeitig wird auch noch Bezug auf die Absicherung des Vererbenden im Zuge einer vorweggenommenen Erbschaft genommen, da es hier besonderer Regelungen bedarf, die durchaus einen Einfluß auf die steuerliche Belastung haben können. Auch muß auf die Auswirkung erbschaftsteuerrechtlicher Maßnahmen auf andere Steuern geachtet werden.

2. Bewertungsgrundlagen

2.1 Bewertung unbebauter Grundstücke

Unter den Begriff unbebaute Grundstücke fallen ebenfalls solche Grundstücke, die mit zerstörten oder im Verfall befindlichen Gebäuden bebaut sind. Auch Gebäude mit gar keiner oder nur unbedeutender Nutzungsmöglichkeit fallen in diese Kategorie. Sie alle werden mittels der Grundstücksfläche und dem ortsüblichen Bodenrichtwert, der um 20% gemindert wird, bemessen. Die Bodenrichtwerte in den Bodenrichtwertkarten werden von den Gutachterausschüssen erstellt. Für die steuerliche Bewertung im Rahmen der Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer gilt hierfür bis zum 31.12.2001 grundsätzlich der 1.1.1996 als Bewertungsstichtag. Dieser so ermittelte Wert ist danach wegen besonderer Eigenschaften des Grundstücks zu korrigieren. Solche Eigenschaften können sein: Differenzen der Geschößzahl oder der Geschößflächenzahl zwischen der Bodenrichtwertkarte und dem konkreten Grundstück oder ein besonderer Schnitt des Grundstücks.⁴

2.2 Bewertung von Wohngrundstücken

2.2.1 Mietwohngrundstücke

Nach dem neuen Bewertungsgesetz ist für vermietete Grundstücke der Wert mittels des Ertragswertverfahrens zu ermitteln. Hierfür wird der Durchschnitt der Nettokaltmiete aus dem Zeitraum 3.5.1993 bis 2.5.1996⁵ mit dem Vervielfältiger 12,5 multipliziert. Es kann außerdem zur Senkung des Wertes eine Alterswertminderung abgezogen werden. Diese beträgt 0,5% des Wertes pro Jahr seit der Fertigstellung des Hauses, jedoch maximal 25%.

Als absolute Wertuntergrenze hat der Gesetzgeber in diesem Verfahren allerdings den um 80% geminderten Bodenrichtwert gesetzt. Sollte also der Ertragswert niedriger sein

⁴ Christoffel, Hans Günter, Die neue steuerliche Grundstücksbewertung (Jahressteuergesetz 97). In: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, 8. Jahrgang, Heft 2, Januar 1997, S.65

⁵ Christoffel, Hans Günter, Die neue steuerliche Grundstücksbewertung (Jahressteuergesetz 97), a.a.O., S.66

als der um 20% gekürzte Bodenrichtwert, so ist der Bodenrichtwert anzusetzen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser gilt ebenfalls das Ertragswertverfahren. Hier ist der Wert des Grundstücks jedoch um noch einmal 20% zu erhöhen.⁶

2.2.2 eigengenutzte Wohngrundstücke

Auch für eigengenutzte Wohngrundstücke ist das Ertragswertverfahren in der gleichen Weise wie bei Mietwohngrundstücken anzuwenden. Ebenfalls gilt die gleiche Wertuntergrenze von 80% des Bodenwertes. Da es aber keine konkrete Miete gibt wird anstelle der tatsächlichen Miete, eine übliche Miete angesetzt. Dieses gilt auch für unentgeltlich überlassene Wohnungen oder für Wohnungen, die an Angehörige vermietet worden sind. Die zu verwendende übliche Miete versteht sich ebenfalls als Nettokaltmiete, d.h. ausschließlich der Betriebskosten. Es gibt drei Möglichkeiten diese übliche Miete zu ermitteln. Lassen sich Vergleichsmieten für vergleichbare Objekte aus der Nachbarschaft finden, ist dieses bereits ausreichend. Das dürfte bei Eigentumswohnungen des öfteren der Fall sein.

Ist hingegen diese Methode nicht möglich, kann auf eine Ableitung aus dem Mietspiegel zurückgegriffen werden. Berücksichtigt werden müssen aber wertbeeinflussende Faktoren, die eine Modifizierung des Wertes aus dem Mietspiegel rechtfertigen. Bei dieser Methode müssen aber auch Zuschläge auf die Werte des Mietspiegels für Einfamilienhäuser von 20%, für Reihen-Einfamilienhäuser von 10% und für Zweifamilienhäuser von 5% berücksichtigt werden. Die dritte und letzte, aber auch die für den Steuerpflichtigen teuerste Methode ist die eines Mietgutachtens. Diese ist wegen der Kosten nur zu wählen, wenn man begründeter Meinung ist, daß der Wertansatz des Finanzamtes deutlich über dem Wert eines Mietgutachtens liegt.⁷

⁶ o.V., Steuern: Das ändert sich 1997. In: Allgemeine Immobilien Zeitung, AIZ, Ausgabe 1/97, S.14

⁷ Christoffel, Hans Günter, Die neue steuerliche Grundstücksbewertung (Jahressteuergesetz 97), a.a.O., S.67-68

2.3 Bewertung von Nichtwohngrundstücken

2.3.1 Bewertung vermieteter Nichtwohngrundstücke

Vermietete Nichtwohngrundstücke sind genauso nach dem Ertragswertverfahren zu bewerten wie vermietete Wohngrundstücke. Der Altersabschlag ist genauso zu berücksichtigen, wie die Wertuntergrenze von 80% des Bodenrichtwertes multipliziert mit der Grundstücksfläche in Quadratmetern.

2.3.2 Bewertung eigengenutzter Nichtwohngrundstücke

Läßt sich eine übliche Miete feststellen, ist, wie bei eigengenutzten Wohngrundstücken, diese als Grundlage der Wertveranschlagung zu nehmen und so weiter zu verfahren, wie bereits bei dieser Gelegenheit beschrieben.

Ist der Weg über die übliche Miete nicht möglich, ist der Wert des Grundstückes die Summe des Bodenwertes und des Wertes des Gebäudes. Der Wert des Bodens wird über einen um 30% ermäßigten Bodenrichtwert und die Grundstücksgröße ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen entspricht dem Restbuchwert, wenn das Grundstück zum Privatvermögen gehört oder das Grundstück zum Betriebsvermögen gehört, der Steuerpflichtige aber seinen Gewinn aus einer Einnahme–Überschußrechnung ermittelt. Wenn das Gebäude Teil des Betriebsvermögens ist und der Steuerpflichtigen bilanziert, muß der Steuerbilanzwert als Wert des Gebäudes genommen werden.⁸

2.3.3 Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe

Ebenfalls greift für die Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe das Ertragswertverfahren. Dabei wird zu Bewertungszwecken das Vermögen aufgeteilt in Betriebsteil, Betriebswohnungen und Wohnteil. Der steuerrechtliche Wert der beiden letzteren Teile wird ermittelt, indem man analog zu Wohngrundstücken die Jahres-Nettokaltmiete mit 12 multipliziert. Der Altersabschlag finden genauso Anwendung wie

⁸ Christoffel, Hans Günter, Die neue steuerliche Grundstücksbewertung (Jahressteuergesetz 97), a.a.O., S.70

ein zusätzlicher Abschlag von 15%, wenn die Betriebswohnungen oder der Wohnteil in Verbindung zur „Hofstelle“ stehen.⁹ Die Bewertung des Betriebsteils wird in den §§ 37 bis 41 BewG geregelt und erfolgt über ein vergleichendes Verfahren.

2.4 Bewertung von Grundstücken in Sonderfällen

2.4.1 Erbbaurecht und Gebäude auf fremdem Grund und Boden

Der Wert von Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, ermittelt sich durch die Vervielfältigung des jährlichen Erbbauzinses mit dem im Gesetz (§148 BewG) vorgeschriebenen Vervielfältiger 18,6.¹⁰

Der Wert des Erbbaurechtes selbst ist zu ermitteln, indem man vom Wert des unbebauten und unbelasteten Grundstücks zuzüglich Wert des Gebäudes den oben errechneten Wert des Grundstücks wieder abzieht. Den Wert des unbebauten und unbelasteten Grundstücks zuzüglich Gebäude ermittelt man am besten über das Verfahren der üblichen Miete, wie schon beschrieben für eigengenutzte Wohngrundstücke. Genau die gleichen Berechnungsgrundlagen ergeben sich für Gebäude auf fremdem Grund und Boden. Für die steuerliche Bewertung gibt es keine Unterschiede zum Erbbaurecht.¹¹

2.4.2 Gebäude im Zustand der Bebauung

Als Bemessungsgrundlage dient bei Gebäuden im Bau der Wert des Grundstücks und Gebäudes nach Fertigstellung. Auch in diesem Fall wird wieder das Ertragswertverfahren angewandt. Die übliche Miete zum Zeitpunkt der Fertigstellung ist hier mit dem Faktor 12,5 zu multiplizieren. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist auch der 20% Aufschlag anzuwenden. Der Gesetzgeber geht allerdings an dieser Stelle zu Gunsten des Steuerpflichtigen noch weiter. Der so ermittelte Wert ist in 20% Bodenwert

⁹ Meier, Carolin, Das Jahressteuergesetz 1997. In: Der Grundbesitz, Sein Makler und Verwalter, 34. Jahrgang, Heft 2, Februar 1997, S.102

¹⁰ Johns, Sven R., Neue Bewertungsvorschriften für Grundbesitz, Einführung in die Neuregelungen des Bewertungsgesetzes. In: Der Grundbesitz, Sein Makler und Verwalter, 34. Jahrgang, Heft 5, Mai 1997, S.272

¹¹ Christoffel, Hans Günter, Die neue steuerliche Grundstücksbewertung (Jahressteuergesetz 97), a.a.O., S.71

und 80% Gebäudewert aufzuteilen. Vom Gebäudewert wird nun nur der Teil als Besteuerungsgrundlage gewertet, der auch dem Verhältnis der bereits geleisteten Herstellungskosten zu den Gesamtkosten entspricht. Ist erst die Hälfte des Gesamtwertes zum Besteuerungszeitpunkt als Herstellungskosten angefallen, so muß auch nur die Hälfte des Gebäudewertes (zuzüglich des Bodenwertes) als Bemessungsgrundlage herhalten.¹²

3. Gestaltungsmöglichkeiten

Im Zuge der Abwägung verschiedener Möglichkeiten der Gestaltung ist nicht nur an rein monetäre Zielsetzungen zu denken. Der Vererbende ist sicherlich an der für die Familie steuerlich optimalen Lösung interessiert. Zu bedenken sind allerdings auch nicht-monetäre Ziele. Hier ist besonders die Absicherung des Vererbenden bei vorweggenommener Erbschaft, so wie auch der Weiterbestand eines Familienunternehmens zu sehen. Es ist sinnlos diese Problemfelder getrennt zu behandeln, da sie gegenseitige Auswirkungen haben.¹³ Alle im Weiteren gemachte Vorschläge zur gestalterischen Optimierung der Grundstücksbewertung sind in diesem Zusammenhang zu sehen. Wo nötig oder sinnvoll sind auch Anmerkungen erfolgt, die über die reine Bewertung von Immobilien hinausgehen.

3.1 Verkehrswert als Höchstgrenze

Alle bisher erörterten Verfahren werden so von dem für die Bewertung zuständigen Finanzamt, d.h. von dem Finanzamt vor Ort, benutzt und für den Zweck der Bewertung des Objektes genutzt. „Die Festsetzung der Erbschaftssteuer liegt dagegen beim Wohnsitzfinanzamt.“¹⁴ Der Steuerpflichtige kann auf eigene Kosten allerdings auch einen Verkehrswert nachweisen lassen. Ist dieser geringer als der ermittelte steuerliche Wert, so kann dieser an dessen Stelle geltend gemacht werden. Dieses gilt für alle

¹² Christoffel, Hans Günter, Die neue steuerliche Grundstücksbewertung (Jahressteuergesetz 97), a.a.O., S.71

¹³ Trompeter, Frank, Optimale Betriebsübertragung im Rahmen einer vorweggenommenen Erbfolge. In: DStR, Deutsches Steuerrecht, 33 Jahrgang, Heft 51-52, 22.Dezember 1995, S.2017-2018

¹⁴ o.V., Neues Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht, Erste Bilanz. In: Immobilien Manager, Nr.6, Juni 97, S.34

Immobilien.¹⁵ Die einzige Ausnahme besteht in dem Fall, wenn der Steuerbilanzwert zu veranschlagen ist. Hier gibt es die sogenannte Öffnungsklausel nicht.¹⁶ Will man diesen Weg gehen, sind allerdings die Kosten für das notwendige Gutachten gegen die zu erwartende Steuerreduktion abzuwägen. Es empfiehlt sich eine detaillierte Kosten – Nutzen Abwägung. Zu erwarten ist sicherlich eine Korrektur nach unten, wenn das Grundstück mit Altlasten (Bodenverunreinigungen) belastet ist. Auch das Wegerecht des Nachbarn, ein ungünstiger Zuschnitt, eine schlechte Verkehrsanbindung oder Baubeschränkungen mindern den Wert und können ein Gutachten sinnvoll machen.¹⁷

3.2 Umlagefähige Kosten

Oft ist in der realen Jahresmiete, die zur Berechnung des Ertragswertes dient, ein Teil der umlagefähigen Kosten enthalten. Diese sind in einem solchen Fall unter Nachweis per Beleg aus der Jahresmiete herauszurechnen. Beispiele solcher Kosten sind Kabelanschluß, Hausreinigung und –beleuchtung, Heizungs- und Warmwasserkosten, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Grundsteuer und Versicherungsbeiträge. Gleiches gilt für übliche Mieten. Oft ist im Mietspiegel einer Stadt (z.B. Berlin) nicht die Jahresnettokaltemiete, sondern eine Miete mit einem Teil der Betriebskosten ausgewiesen. Auch in diesem Fall müssen Betriebskosten, d.h. umlagefähige Kosten, herausgerechnet werden.¹⁸

3.3 Richtige Ermittlung der üblichen Miete

Als Basis für die Ermittlung der üblichen Miete dienen Vergleichswerte pro Quadratmeter. Es ist in den Fällen, in denen das Finanzamt die übliche Miete heranzieht zu prüfen, ob es auch die Größe des Objektes in m^2 richtig ermittelt hat. Vollständig unberücksichtigt bleiben müssen nämlich folgende Bereiche: Hausflure ab 2 Wohnungen; Treppen mit mehr als 3 Stufen und Treppenpodeste; Zubehörräume wie Keller, Waschküche, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Garagen, etc.;

¹⁵ Meier, Carolin, Das Jahressteuergesetz 1997, a.a.O., S.102

¹⁶ Christoffel, Hans Günter, Die neue steuerliche Grundstücksbewertung (Jahressteuergesetz 97), a.a.O., S.71

¹⁷ Fröhlich, Siegrid / Schmitz, Horst / Wolf, Thomas, Erbschaft steuerfrei. In: Capital, Das Wirtschaftsmagazin, Nr.2, Februar 1997, S.106-107

¹⁸ Fröhlich, Siegrid / Schmitz, Horst / Wolf, Thomas, Erbschaft steuerfrei, a.a.O., S.107-108

Wirtschaftsräume bei einer Wohnnutzung wie Vorratsräume, Räucherkammern, Ställe, Scheunen, etc. und alle Räume mit einer Höhe von weniger als 1 Meter. Zur Hälfte nur werden Räume mit einer Höhe von 1 bis 2 Metern; Schwimmbäder, Wintergärten, etc.; Balkone, Loggien, Dachgärten und gedeckte Freisitze angerechnet. Außerdem wird die Wohnfläche immer auf volle Quadratmeter abgerundet. Garagen werden nicht über Quadratmeter sondern über die Anzahl der Stellplätze und deren übliche Miete abgerechnet.¹⁹ Es empfiehlt sich also die Bemessungsgrundlagen des Finanzamtes sehr genau zu prüfen.

3.4 Generell schenkungs- und erbschaftssteuerfrei

„Schenkungssteuerfrei ist die Schenkung eines eigengenutzten Hauses oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung an den Ehepartner zu Allein- oder Miteigentum;...“²⁰ Neben dieser generell schenkungssteuerfreien Regelung gibt es noch eine Anzahl vom im Gesetz vorgesehenen steuerneutralen Schenkungen oder Erbschaften. Man sollte sich genau überlegen, ob es sich lohnt, bewußt in eine der im folgenden aufgezählten Kategorien hinein zu steuern, da extreme Bindungen verlangt werden können. Zunächst wäre der im öffentlichen Interesse liegende Grundbesitz zu nennen, der der Allgemeinheit zugänglich gemacht wird. Des Weiteren handelt es sich um Objekte – Immobilien, aber auch Kunstgegenstände, Archive, wissenschaftliche Sammlungen, usw. - , die dem Denkmalschutz unterliegen, die mindestens 20 Jahre im Familienbesitz befindlich sind und die darüber hinaus es auch die nächsten 10 Jahre bleiben. Ohne Auflagen können übliche Geschenke gemacht werden. Dabei hängt die Größe der unter diese Kategorie fallenden Geschenke von den Besitzverhältnissen der Betroffenen ab .

Des Weiteren hat der Gesetzgeber für Gatten und Kinder Schenkungssteuer freie Versorgungsfreibeträge definiert. Diese können unabhängig von der Art des ererbten Gutes ausgenutzt werden. Auch ist der Zugewinnausgleich aus einer Ehe heraus steuerfrei. Dabei muß das Finanzamt mit Ausnahme der Werte für die Immobilien den Angaben des Erbenden glauben.²¹

¹⁹ Christoffel, Hans Günter, Die neue steuerliche Grundstücksbewertung (Jahressteuergesetz 97), a.a.O., S.68

²⁰ o.V., Neues Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht, Erste Bilanz, a.a.O., S.36

²¹ Fröhlich, Siegrid / Schmitz, Horst / Wolf, Thomas, Erbschaft steuerfrei, a.a.O., S.106

3.5 Vermietung zu günstigen Konditionen

Da sich das Finanzamt auf die reale Miete der letzten 3 Jahre vor dem Stichtag bezieht, kann es sinnvoll sein das Haus oder die Wohnung unter Wert zu vermieten. Dieses führt zwar im Fall einer Vermietung an Angehörige zu einer Bewertung mit der üblichen Miete, kann aber bei nicht direkten Angehörigen von Vorteil sein. So kann man die Wohnung ja an die Freundin oder die Verlobte des Sohnes oder den Freund der Tochter vermieten. Auch gute Bekannte kommen in Frage. Da es sich nicht um Angehörige handelt, muß das Finanzamt diese Lösung akzeptieren. Allerdings gilt auch in diesem Fall der Mindestwert von 80% des Bodenrichtwertes. Zudem ist die Auswirkung auf die Abzugsfähigkeit der Abschreibungen, der Betriebskosten und der Finanzierungskosten bei der Einkommensteuer zu prüfen. So muß die veranschlagte Miete, um die volle Abzugsfähigkeit zu behalten, geringfügig über der Hälfte der Marktmiete liegen.²²

3.6 Öffentlich geförderte Wohnungen

Öffentlich geförderte Wohnungen haben seit den neuen Bewertungsrichtlinien im Erbschafts- und Schenkungssteuerrecht einen angenehmen Zusatzeffekt. Zum einen sind sie beim Bau von Staat auf die eine oder andere Weise bezuschußt worden. Zum anderen haben sie eine geringere, festgeschriebene Miete als vollständig privat finanzierte Wohnungen. Dadurch ist bei der Vererbung oder Schenkung die Bewertungsgrundlage ebenfalls niedriger als bei nicht geförderten Wohnungen.²³ Diese Unterbewertung kann man sich zu Nutze machen, indem man beim Bau oder Kauf von Wohnungen bereits auf die erbschaftssteuerlichen Vorteile achtet. So kann eine Kapitalanlage in gefördertes Wohneigentum sinnvoll sein.

3.7 Mischnutzung bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Der auf Ein- und Zweifamilienhäuser erhobene Aufschlag von 20% entfällt, wenn das Gebäude gemischt genutzt ist. Eine gemischte Benutzung bedeutet in diesem Fall, daß ein Teil des Hauses, z.B. durch ein Arbeitszimmer oder eine Arztpraxis, beruflich

²² Fröhlich, Siegrid / Schmitz, Horst / Wolf, Thomas, Erbschaft steuerfrei, a.a.O., S.108

²³ Christoffel, Hans Günter, Die neue steuerliche Grundstücksbewertung (Jahressteuergesetz 97), a.a.O., S.67

genutzt wird. Dieser Vorteil entsteht bei der Erbschaft unabhängig von der Einkommenssteuer, bei der eine Steuererleichterung durch beruflich genutzte Räume wesentlich erschwert wurde.²⁴

3.8 staatliche Hoheit bei Erbrecht

Befindet sich das Erbe in verschiedenen Ländern, muß die Zuständigkeit jedes beteiligten Landes geklärt werden. Handelt es sich um Betriebsvermögen im Ausland, so wird dieses weder bei ausländischem Betriebsvermögen, noch bei ausländischen Teilen eines inländischen Gewerbebetriebes wie inländisches Betriebsvermögen begünstigt.²⁵ Dieses bleibt unverändert zum bisherigen Recht.

Bei Auslandsimmobilien sind Spezialregeln zu beachten, die im Einzelnen sehr von der deutschen Norm abweichen können. Ist der Erwerb einer Immobilie im Ausland geplant, sollte man sich von einem spezialisierten Anwalt beraten lassen.²⁶ Gerade wenn es sich um privates Immobilienvermögen handelt, sind Lösungen denkbar, die die Vorteile einer niedrigeren steuerlichen Belastung im Ausland ausnutzen.

3.9 Ausnutzung der Eigenheimförderung und mittelbare Schenkung

Bei der Vererbung oder Versenkung von Geldmitteln kann eine enorme Steuerentlastung erreicht werden, wenn die Geldmittel eine Auflage enthalten, so daß sie nur zum Kauf einer bestimmten Immobilie verwendet werden können. In diesem Fall nämlich wird der Vorgang behandelt wie eine Grundstücksschenkungen mit allen bewertungstechnischen Vorteilen. Dieses Konstrukt wird mittelbare Schenkung genannt. Man sollte nur darauf achten, 100.000 DM frei verfügbar zu verschenken, wenn eine eigengenutzte Wohnimmobilie gekauft oder gebaut werden soll. Diese 100.000 DM muß der Beschenkte oder Erbe zum Erwerb der Immobilie einsetzen. Damit er die Eigenheimförderung ausnutzen kann.²⁷

²⁴ Fröhlich, Siegrid / Schmitz, Horst / Wolf, Thomas, Erbschaft steuerfrei, a.a.O., S.108

²⁵ Hübner, Heinrich, Der Erbschaft- und schenkungsteuerliche Freibetrag für die Übertragung von Betriebsvermögen. In: DStR Deutsches Steuerrecht, 33. Jahrgang, Heft 6, 10. Februar 1995, S. 198

²⁶ Fröhlich, Siegrid / Schmitz, Horst / Wolf, Thomas, Erbschaft steuerfrei, a.a.O., S.119

²⁷ Fröhlich, Siegrid / Schmitz, Horst / Wolf, Thomas, Erbschaft steuerfrei, a.a.O., S.115

Durch den Einsatz von Eigenmitteln lassen sich 8 Jahre lang 5% des eingesetzten Betrages (maximal 100.000 DM) als Fördergrundbetrag geltend machen. Zusätzlich können dem noch einmal 1.500 DM pro Kind als Zulage pro Jahr hinzugefügt werden.²⁸

4. Fazit

Auch das neue Gesetz bietet einige Gestaltungsmöglichkeiten. Im Bereich der Immobilienbewertung sind diese zwar nicht unerheblich, aber eine weit vorausschauende Strategie ist gerade nach dem neuen Gesetz am wichtigsten. Durch die hohen Freibeträge gerade bei Kindern und dem Ehepartner läßt sich erhebliches Vermögen alle 10 Jahre steuerfrei transferieren. Der Freibetrag beläuft sich auf 600.000 DM für den Ehepartner und 400.000 DM für jedes Kind.²⁹ Im Todesfall können dann noch einmal Versorgungsansprüche zusätzlich geltend gemacht werden.

Allerdings hat das Bundesfinanzministerium dieser vorausschauenden Planung per Erlaß Grenzen gesetzt. So ist es nicht mehr möglich eine Versorgungsleistung bei der Einkommensteuer des Beschenkten geltend zu machen und gleichzeitig alle Mieterträge aus der Immobilie per Nießbrauch dem Beschenkenden zukommen zu lassen. Aber selbst diese Einschränkung läßt sich umgehen, indem das selbstgenutzte Haus gegen eine Versorgungsleistung überschrieben wird und gleichzeitig ein Mietvertrag ohne Kündigungsrecht abgeschlossen wird. Somit sind die oder der Schenker durch ihr Mitrecht und die Versorgungsleistung gesichert und der Beschenkte kann die Versorgungsleistung sogar noch bei der Einkommensteuer geltend machen. Hierbei dürfte es allerdings noch zu Problemen bei der Anerkennung kommen.³⁰

²⁸ Meyer, Bernd, Eigenheimzulage: Höhe der Abschaffungs- oder Herstellungskosten als Fördergrenze (§9 Abs. 6 EigZulG). In: DStR, Deutsches Steuerrecht, 34. Jahrgang, Heft 16, 19. April 1996, S.616

²⁹ o.V., Neues Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht, Erste Bilanz, a.a.O., S.35

³⁰ Hüsgen, Jörn, Erfüllliche Last. In: Wirtschafts Woche, Nr. 4, 16.1.97, S. 80-81

Literaturverzeichnis

Christoffel, Hans Günter, Die neue steuerliche Grundstücksbewertung (Jahressteuergesetz 97). In: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, 8. Jahrgang, Heft 2, Januar 1997

Fröhlich, Siegrid / Schmitz, Horst / Wolf, Thomas, Erbschaft steuerfrei. In: Capital, Das Wirtschaftsmagazin, Nr.2, Februar 1997

Hübner, Heinrich, Der erbschaft- und schenkungsteuerliche Freibetrag für die Übertragung von Betriebsvermögen. In: DStR Deutsches Steuerrecht, 33. Jahrgang, Heft 6, 10. Februar 1995

Hüsgen, Jörn, Erfeuliche Last. In Wirtschafts Woche, Nr. 4, 16.1.97

Johns, Sven R., Neue Bewertungsvorschriften für Grundbesitz, Einführung in die Neuregelungen des Bewertungsgesetzes. In: Der Grundbesitz, Sein Makler und Verwalter, 34. Jahrgang, Heft 5, Mai 1997

Meier, Carolin, Das Jahressteuergesetz 1997. In: Der Grundbesitz, Sein Makler und Verwalter, 34. Jahrgang, Heft 2, Februar 1997

Meyer, Bernd, Eigenheimzulage: Höhe der Abschaffungs- oder Herstellungskosten als Fördergrenze (§9 Abs. 6 EigZulG). In: DStR, Deutsches Steuerrecht, 34. Jahrgang, Heft 16, 19.April 1996

o.V., Der Fiskus holt sich mehr von den Erben. In: Anlage Praxis, Die Fachzeitschrift für Anlagemanagement, Februar 1997

o.V., Neues Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht, Erste Bilanz. In: Immobilien Manager, Nr.6, Juni 97

o.V., Steuern: Das ändert sich 1997. In: Allgemeine Immobilien Zeitung, AIZ, Ausgabe 1/97

Trompeter, Frank, Optimale Betriebsübertragung im Rahmen einer vorweggenommenen Erbfolge. In: DStR, Deutsches Steuerrecht, 33 Jahrgang, Heft 51-52, 22.Dezember 1995

Wittmann, Rudolf, Die „Einheitswert“-Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 22.6.1995. In Betriebs-Berater, 1995, 50 Jahrgang, Heft 38

Ziegler, Jens, Reform der Erbschaftssteuer. In Betriebs-Berater, 51 Jahrgang, Heft 9 vom 29.2.1996

