



„Bewertung von Immobilien in Erb- und Schenkungsfällen“

Einführung in die gesetzlichen Regelungen
Erfahrung aus der Beratungspraxis

Montag, 23. Februar 2026

Agnes Fischl – Rechtsanwältin und Fachanwältin für Erbrecht

Andreas Hopfgartner – Steuerberater



Einführung in die Immobilienbewertung

Die **steuerliche Immobilienbewertung** ist die **Basis** der steuerlichen Optimierung von Immobilientransaktionen bei der Vermögensnachfolge.

Neben der richtigen Anwendung der einzelnen Regelungen des **Bewertungsgesetzes** müssen die individuellen Gegebenheiten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses gekannt und beherrscht werden.

Schließlich muss man sich seit den Veränderungen auf dem **Immobilienmarkt** mit dem Verkehrswert – richtig – auseinandersetzen.

Rechtslage bis 31.12.2008

- Grundstücksbewertung
oder
 - Gebäudebewertung (Ertragswert)
- oder**
- Verkehrswertgutachten

Rechtslage ab 01.01.2009

- Grundstücksbewertung
und
Gebäudebewertung (Ertragswert oder Sachwert)
- oder
- Bei Vorliegen von Vergleichspreisen das Vergleichswertverfahren
- oder
- Verkehrswertgutachten

Der gemeine Wert

§ 177 BewG

„Den Bewertungen ... ist der gemeine Wert (§ 9) zugrunde zu legen.“

§ 9 Abs. 2 Satz 1 und 2 BewG

„Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsguts bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen.“

Wie wird der Verkehrswert ermittelt?

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

- Vergleichswertverfahren
§ 24 ff ImmoWertV Grundlagen des Vergleichswertverfahrens
- Ertragswertverfahren
§ 27 ff ImmoWertV Grundlagen des Ertragswertverfahrens
- Sachwertverfahren
§ 35 ff ImmoWertV Grundlagen des Sachwertverfahrens

§ 6 ImmoWertV

*Eine „... oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.
Die Verfahren sind nach der Art ... zu wählen, die Wahl ist zu begründen.*

...

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“

→ Der Gutachter hat eine Wahlmöglichkeit.

Bewertungsverfahren

Auch das **Bewertungsgesetz** bedient sich für die **bebauten Grundstücke** (also für die Gebäudebewertung) dieser Verfahren.

In § 182 Abs. 2, 3 und 4 BewG wird auf das

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren und das
- Sachwertverfahren

hingewiesen.

Bewertungsverfahren

- Vergleichswertverfahren
§ 182 Abs. 2 BewG

für Wohnungseigentum, Teileigentum, Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser

- Sachwertverfahren
§ 182 Abs. 4 BewG

soweit ein Vergleichswert nicht vorliegt.

Bewertungsverfahren

- Ertragswertverfahren
§ 182 Abs. 3 BewG

Mietwohngrundstücke,
Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,
für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete
ermitteln lässt.

Bewertungsverfahren

- Sachwertverfahren
§ 182 Abs. 4 Nr. 2 BewG

Lässt sich für Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke keine übliche Miete ermitteln, so erfolgt die Bewertung im Sachwertverfahren.

Bewertungsverfahren

- **Die Bewertungsverfahren sind starre Verfahren und geben der steuerlichen Bewertung keinerlei Spielräume.**

Instandhaltungsrückstau, zu niedrige Mieten und andere den Wert beeinflussende Faktoren können im Rahmen der steuerlichen Bewertung nicht wertmindernd abgezogen werden.

Vergleichswertverfahren gemäß § 183 BewG

§ 183 Abs. 1 BewG:

„Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück **hinreichend übereinstimmen**. (...).

Grundlage sind vorrangig die von den **Gutachterausschüssen** im Sinne der §§ 192 ff des Baugesetzbuchs mitgeteilten Vergleichspreise.“

Vergleichswertverfahren gemäß § 183 BewG

§ 183 Abs. 2 Satz 1 BewG:

„Anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können von den Gutachterausschüssen für geeignete Bezugseinheiten, insbesondere Flächeneinheiten des Gebäudes, ermittelte und mitgeteilte **Vergleichsfaktoren** herangezogen werden.“

Vergleichswertverfahren gemäß § 183 BewG

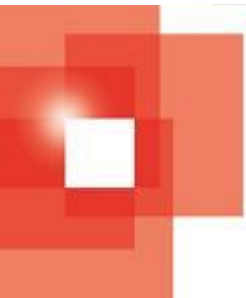
Die Bewertung der in der **Landeshauptstadt München** gelegenen Eigentumswohnungen erfolgt ausschließlich über die Vergleichsfaktoren, die im örtlichen Marktbericht des Gutachterausschuss für Grundstücks-
werte im Bereich der Landeshauptstadt München veröffentlicht werden.

Es ist der Marktbericht heranzuziehen, der für dieses Jahr Gültigkeit hat – auch wenn die Veröffentlichung noch nicht erfolgt ist.

Bewertung von Eigentums- wohnungen in München

Auszug aus dem derzeit aktuellen
Immobilienmarktbericht in München
(Wohnflächen > 45 m²)

Jahresbericht 2024



Wohnungen

Tab. 30 Wohnungen

Neubauwohnungen					Wiederverkaufte Wohnungen				
Wohnlage	Anzahl**	Ø WF m²	Mittelwert** €/m²	Standard- abweichung**	Baujahrs- gruppe	Anzahl**	Ø WF m²	Mittelwert** €/m²	Standard- abweichung**
Durchschnitt- liche Lage	331	73	10.050	+/- 14 %	bis 1929	43	73	8.900	+/- 20 %
					1930 - 1949	9	66	7.250	+/- 10 %
					1950 - 1959	48	63	6.800	+/- 10 %
					1960 - 1969	403	70	6.400	+/- 20 %
					1970 - 1979	321	74	6.250	+/- 20 %
					1980 - 1989	196	69	6.600	+/- 15 %
					1990 - 1999	112	67	7.200	+/- 15 %
					2000 - 2009	124	74	7.950	+/- 15 %
					2010 - 2021	124	77	9.000	+/- 15 %
					bis 1929	54	80	10.250	+/- 20 %
Gute Lage	203	79	11.450	+/- 22 %	1930 - 1949	4	71	7.400	+/- 15 %
					1950 - 1959	57	66	8.650	+/- 25 %
					1960 - 1969	88	73	7.500	+/- 20 %
					1970 - 1979	106	75	7.350	+/- 20 %
					1980 - 1989	96	78	7.400	+/- 15 %
					1990 - 1999	81	68	7.550	+/- 15 %
					2000 - 2009	102	79	9.050	+/- 20 %
					2010 - 2021	102	85	9.900	+/- 15 %
					bis 1929	47	82	11.400	+/- 15 %
					1930 - 1949	*		11.000	
Gute zentrale Lage	22	73	21.600	+/- 13 %	1950 - 1959	37	68	10.750	+/- 20 %
					1960 - 1969	19	66	8.750	+/- 20 %
					1970 - 1979	9	70	9.100	+/- 20 %
					1980 - 1989	20	76	9.550	+/- 15 %
					1990 - 1999	17	70	9.800	+/- 15 %
					2000 - 2009	13	74	10.450	+/- 15 %
					2010 - 2021	8	72	13.500	+/- 10 %
					bis 1929	12	98	12.300	+/- 20 %
					1930 - 1949	3	82	8.400	+/- 30 %
					1950 - 1959	6	87	14.650	+/- 25 %
Beste Lage	17	95	14.400	+/- 12 %	1960 - 1969	15	88	8.900	+/- 30 %
					1970 - 1979	42	83	7.800	+/- 25 %
					1980 - 1989	25	86	9.750	+/- 25 %
					1990 - 1999	8	93	9.150	+/- 25 %
					2000 - 2009	8	95	11.650	+/- 20 %
					2010 - 2021	7	103	12.200	+/- 20 %

* Ableitung der Wertangabe basiert aufgrund fehlender oder geringer aktueller Kauffälle auf Analyse ergänzender Daten. Bei der Abfrage von spezifischen einzelnen Vergleichswerten können unter Berücksichtigung zusätzlicher Objektmerkmale gezieltere Angaben gemacht werden.

** Anzahl der ausgewerteten Fälle, arithmetischer Mittelwert, Standardabweichung siehe Def. S. 7

Vergleichswertverfahren

Ansatz der Vergleichsfaktoren

Der Gutachterausschuss verweist in seinem Marktbericht, dass bei der Auswertung für die Tabellenübersichten Wohnungen mit **Wohnflächen von 45 bis 135 m²** berücksichtigt worden sind. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass *„In generalisierenden Verfahren (z.B. Regelverfahren nach dem Bewertungsgesetz) können die Werte auch für größere Wohnungen verwendet werden.“*

Unter Hinweis auf ein Verfahren vor dem Finanzgericht München vom 13.04.2023 (4 K 1067/22) sollten hierzu Einwendungen vorgetragen werden.

Vergleichswertverfahren

Ansatz der Vergleichsfaktoren

Der Gutachterausschuss gewährt ausweislich des Marktberichts 2024 für **vermietete Wohnungen** einen Abschlag von 5 % (Vorjahr 9 %).

Der Vermietungszustand muss zum Bewertungsstichtag bereits vorgelegen haben.

Zusätzlich wird gemäß § 13d ErbStG ein Abschlag von 10 % im Rahmen der Steuerberechnung gewährt.

Vergleichswertverfahren

Ansatz von tatsächlichen Kaufpreisen

Urteilsfall BFH vom 24.08.2022 (Az. II R 14/20)

Im speziellen Streitfall einer **mittelbaren Grundstücksschenkung** (Einfamilienhaus) hatte das Gericht den tatsächlich gezahlten und dem zuständigen Finanzamt bekannten Kaufpreis für den Erwerb des Grundstücks als Vergleichswert herangezogen, da vom Gutachterausschuss keine geeigneten Daten vorlagen.

Ertragswertverfahren/Sachwertverfahren

In diesen Verfahren erfolgt stets eine gesonderte Berechnung des Bodens und des Gebäudes (Ertragswert – Sachwert).

Entwicklung der Bodenrichtwerte

Am Beispiel Gärtnerplatz:

Jahr	Bodenrichtwert
2006	€ 4.200/qm
2008	€ 5.000/qm
2010	€ 8.000/qm
2012	€ 10.000/qm
2014	€ 10.500/qm
2016	€ 14.500/qm
2018	€ 19.000/qm
2020	€ 20.000/qm
2022 (01.01.2022)	€ 22.000/qm
2024 (01.01.2024)	€ 22.900/qm

Entwicklung der Bodenrichtwerte

Am Beispiel Traubingerstraße (Obersendling):

Jahr	Bodenrichtwert
2006	€ 750/qm
2008	€ 800/qm
2010	€ 900/qm
2012	€ 1.150/qm
2014	€ 1.400/qm
2016	€ 2.000/qm
2018	€ 2.400/qm
2020	€ 2.650/qm
2022 (01.01.2022)	€ 3.200/qm
2024 (01.01.2024)	€ 2.800/qm

Entwicklung der Bodenrichtwerte

Am Beispiel Bad Kreutherstraße (Berg am Laim):

Jahr	Bodenrichtwert
2006	€ 650/qm
2008	€ 680/qm
2010	€ 680/qm
2012	€ 900/qm
2014	€ 1.300/qm
2016	€ 1.700/qm
2018	€ 2.000/qm
2020	€ 2.100/qm
2022 (01.01.2022)	€ 2.350/qm
2024 (01.01.2024)	€ 2.000/qm

Entwicklung der Bodenrichtwerte

In der **Herbstanalyse 2025** führt der Gutachterausschuss der Stadt München aus, dass *„die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im 1.-3. Quartal im Mittel um rund 16 % unter den Bodenrichtwerten zum 01.01.2024 liegen“*.

Wie sich die Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 tatsächlich entwickelt haben, bleibt abzuwarten. Die verbindliche Veröffentlichung dieses Stichtags ist Mitte des Jahres 2026 geplant.

Die Auswertung der Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert wird in den meisten Fällen in Abhängigkeit einer **wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)** mitgeteilt.

Ist dies der Fall, müssen bei der steuerlichen Bewertung auch die baurechtlichen Gegebenheiten berücksichtigt werden.

Dabei spiegelt der Wert des Bodens seine wirtschaftlichen Chancen wider, also deren optimale und baurechtlich höchstmögliche Bebaubarkeit.

Die Auswertung der Bodenrichtwerte

Berechnung der möglichen Bebaubarkeit richtet sich nach den baurechtlichen Vorschriften:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich eines **Bebauungsplans** (§ 30 BauGB).

Praxistipp:

Nicht immer ist die Definition der im Bebauungsplan verwendeten Begrifflichkeiten – wie beispielsweise Geschossflächenzahl – der Definition der über den örtlichen Gutachterausschuss verwendeten Begrifflichkeit gleichzusetzen.

Hier gibt es auch immer wieder falsche Einschätzungen durch die Finanzverwaltung.

Die Auswertung der Bodenrichtwerte

Praxistipp:

Nicht immer können die Bauvorhaben eines Bebauungsplans tatsächlich realisiert werden (zu geringe Abstandsflächen, etc.).

Es ist also auch die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans für dieses Grundstück zu überprüfen.

Die Auswertung der Bodenrichtwerte

o d e r

§ 34 BauGB – Abs. 1: „*Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, ... , in die **Eigenart der näheren Umgebung** einfügt und die Erschließung gesichert ist.*“

– sogenannte Nachbarbebauung

Die Auswertung der Bodenrichtwerte

- Die Geschossflächenzahl (wertrelevante Geschossflächenzahl – wGFZ) ergibt sich aus dem Verhältnis der möglichen Geschossfläche zur Grundstücksfläche.
- Dieses Maß der baulichen Nutzung gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Auswertung der Bodenrichtwerte

Fall:

Der örtliche Gutachterausschuss teilte einen Bodenrichtwert zum Stichtag in Höhe von € 2.800/m² (zum 01.01.2022 € 4.300/m²) in Abhängigkeit einer WGFZ von 0,6 mit.

Das zuständige Finanzamt München erließ einen Feststellungsbescheid ohne Abänderung des Bodenrichtwerts.

In den Erläuterungen nahm die Finanzverwaltung wie folgt Stellung:

Der Gutachterausschuss der Stadt München hat zum 31.12.2016 einen Bodenrichtwert in Höhe von 2.800 €/m² bei einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgestellt.

Wird zu dem Bodenrichtwert eine Geschossflächenzahl bzw. wertrelevante Geschossflächenzahl angegeben, ist bei Grundstücken, deren Geschossflächenzahl von der des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht, der Bodenwert –vorrangig anhand der örtlichen Umrechnungskoeffizienten – abzuleiten. Dabei ist jedoch nicht die tatsächliche Bebauung, sondern auf die rechtlich mögliche Bebauung abzustellen. (Richtlinie 179.2 Abs. 1 der Erbschaftsteuerrichtlinien)

Bitte weisen Sie anhand entsprechender Unterlagen (z. B. durch Berechnung des unabhängigen Architekten oder der Lokalbaukommission) nach, dass die rechtlich mögliche Bebauung mit der derzeitigen tatsächlichen Bebauung ausgeschöpft ist. Dabei ist zu beachten, dass die Ermittlung der wertrelevanten GFZ nach den Vorgaben des Gutachterausschusses von den Vorschriften der BauNVO abweicht.

Die Auswertung der Bodenrichtwerte



Die Auswertung der Bodenrichtwerte

Es konnte neben der Berichtigung des Ansatzes der Bruttogrundfläche der Gesamtwert von ursprünglich € 2.961.092 auf € 2.370.357 reduziert werden.

Die Auswertung der Bodenrichtwerte

Mit Datum vom 07.02.2024 hat das **Finanzgericht München** (Az. 4 K 1385/23) geurteilt, dass für die Bewertung des Bodens **ausschließlich die rechtlich mögliche Bebauung** im steuerlichen Bewertungsverfahren anzusetzen ist, selbst wenn die tatsächliche Bebauung höher ist.

Dagegen hat die Finanzverwaltung **Revision beim Bundesfinanzhof** eingelegt. Das Verfahren ist derzeit unter dem Aktenzeichen II R 7/24 noch offen. Damit ist die Streitfrage höchstrichterlich noch nicht geklärt.

Die Auswertung der Bodenrichtwerte

Praxistipp:

- Die Finanzverwaltung orientiert sich in der Regel an der dem Bodenrichtwert mitgeteilten GFZ.
- Diese ist aber kein Indiz für die mögliche Bebaubarkeit des zu bewertenden Grundstücks.
- Die mögliche Bebaubarkeit muss nach den Regelungen des Baugesetzbuchs ermittelt werden.

Sachwertverfahren/ Ertragswertverfahren

Für den Ansatz des **Gebäudealters** wurde Anlage 22 „Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer“ durch das Jahressteuergesetz 2022 wie folgt geändert:

„Nach den Wörtern ‚Ein- und Zweifamilienhäuser‘, ‚Mietwohngrundstücke, Mehrfamilienhäuser‘, ‚Wohnungseigentum‘ sowie ‚Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)‘ wird jeweils die Angabe ‚70 Jahre‘ durch die Angabe ‚80 Jahre‘ ersetzt.“

Sachwertverfahren

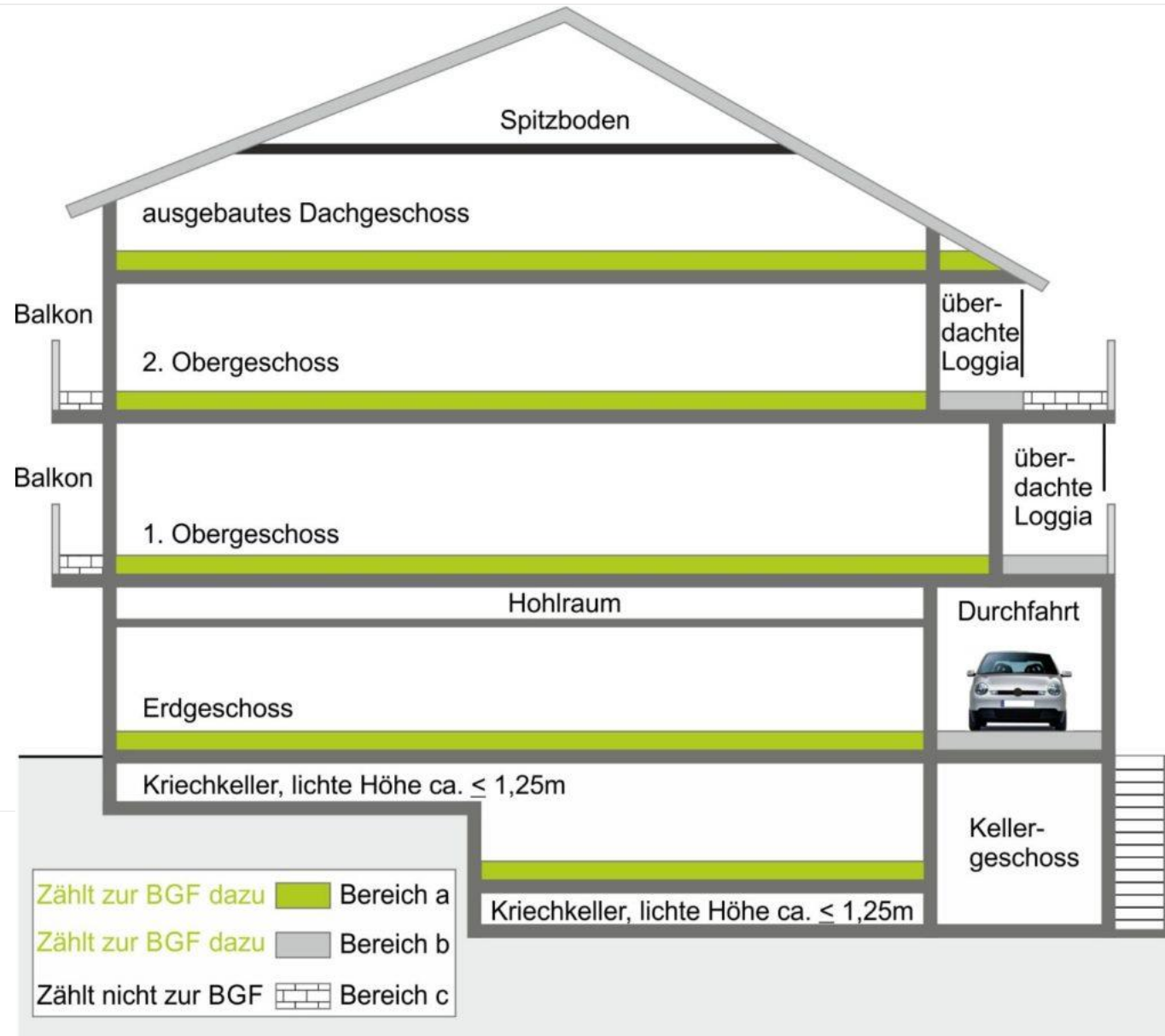
Handelt es sich um ein Wohnungseigentum/Teileigentum, ein Ein- oder Zweifamilienhaus und liegen hierfür keine Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren vor, so ist das Gebäude mit seinem Sachwert zu ermitteln.

Zunächst ist die **Bruttogrundfläche** des Gebäudes zu ermitteln. Diese umfasst auch den Keller oder nicht ausgebaute Dachgeschosse.

Achtung:

Die Bruttogrundfläche ist nicht mit der Wohnfläche zu verwechseln! Sie ist die Berechnung der Wohnfläche zuzüglich der Außenmauern.

Bruttogrundfläche



Sachwertverfahren

Die so ermittelte Bruttogrundfläche ist mit pauschalen **Regelherstellungskosten** aus dem Bewertungsgesetz zu multiplizieren.

§ 190 Abs. 1 Satz 1 BewG:

„Bei der Ermittlung des Gebäudewerts ist von den Regelherstellungskosten des Gebäudes auszugehen.“

Diese richten sich in der Regel nach Gebäudeart und Ausstattungsstandard.

Sachwertverfahren

Die pauschalen Regelherstellungskosten 2010 werden in zeitlicher Hinsicht mittels jährlich neu veröffentlichter Baupreisindizes an den Bewertungstichtag angepasst.

Neu ab 01.01.2023:

Zusätzlich werden die pauschalen Regelherstellungskosten an die regionalen Baupreisverhältnisse mittels **Regionalfaktor** angepasst.

Für die Landeshauptstadt München lag dieser im Jahr 2023 bei 1,606 und im Marktbericht 2024 nunmehr bei 1,549.

Sachwertverfahren

Von den so ermittelten Regelherstellungskosten wird eine **Alterswertminderung**, abhängig von Baujahr des Gebäudes und eventueller Modernisierungen, in Abzug gebracht.

Wichtig: Im steuerlichen Bewertungsverfahren greift regelmäßig ein **Mindestansatz** von 30 % der pauschalen Gesamtnutzungsdauer.

Sachwertverfahren

Der vorläufige Sachwert wird im letzten Schritt mit einer **Wertzahl** multipliziert. Sofern vom Gutachterausschuss keine geeigneten Daten vorliegen, sind die Wertzahlen aus dem Bewertungsgesetz anzuwenden.

Neu ab 01.01.2023:

Die nachrangigen **Wertzahlen** des Bewertungsgesetzes wurden teilweise empfindlich **angehoben**. Galt bisher für ein Einfamilienhaus beispielsweise eine Wertzahl von 1,0, müsste jetzt ein Faktor von 1,4 berücksichtigt werden, es sei denn, der örtliche Gutachterausschuss ermittelt Wertzahlen, die die Finanzverwaltung anwendet.

Sachwertverfahren

Wichtig:

Zu prüfen sind die Marktberichte des örtlichen Gutachterausschusses, da hier veröffentlichte Wertzahlen ggf. Vorrang vor den Wertzahlen des Bewertungsgesetzes haben!

Im ungünstigen Fall kann durch die Anpassung der Wertzahlen ab 01.01.2023 eine steuerliche Werterhöhung um 40 % erfolgen. Diese spiegelt dann jedoch in der Regel nicht die tatsächlichen Marktverhältnisse wider, sondern ist ausschließlich durch die Änderung des Bewertungsgesetzes bedingt!

Sachwertverfahren

Auszug aus dem derzeit aktuellen Jahresbericht 2024

Für das **Stadtgebiet München** gilt: Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser werden ab 2023 mit den (niedrigeren) Wertzahlen des Gutachterausschusses angesetzt.

Für Teileigentum gelten weiterhin die Wertzahlen aus dem Bewertungsgesetz.

Sachwertfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reiheneckhäuser

(Tabelle 49-56 ohne Reihemittelhäuser)

Tab. 49

Wohnlage	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
durchschnittliche Wohnlage	50	65	1,03	0,16
gute Wohnlage	59	75	0,98	0,22
beste Wohnlage	4	87	0,90	0,21

Tab. 53

Gebäudeart	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
Einfamilienhaus	19	73	0,98	0,24
Doppelhaushälfte	64	69	1,01	0,19
Reiheneckhaus	30	74	0,99	0,19
Reihemittelhaus (siehe Tab. 61)				

Tab. 50

Baujahrsgruppe	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 1945	9	79	1,04	0,27
1946 - 1959	13	79	0,98	0,22
1960 - 1969	27	80	0,97	0,21
1970 - 1984	28	75	0,92	0,22
1985 - 1999	6	62	1,07	0,10
2000 - 2021	30	55	1,08	0,11

Tab. 54

Grundstücksgröße	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 200 m²	3	46	1,14	0,11
> 200 - 300 m²	29	64	1,09	0,14
> 300 - 400 m²	33	71	1,01	0,15
> 400 - 500 m²	27	76	0,97	0,18
> 500 m²	21	77	0,88	0,31

Tab. 51

Wohnfläche****	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 100 m²	19	71	1,05	0,17
> 100 - 150 m²	61	70	1,02	0,20
> 150 m²	33	72	0,93	0,19

Tab. 55

Restnutzungsdauer	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
25 bis 35 Jahre	54	81	0,94	0,19
> 35 - 45 Jahre	17	72	1,00	0,30
> 45 Jahre	42	58	1,07	0,13

Tab. 52

vorläufiger Sachwert	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 800.000 €	14	72	1,15	0,13
>800.000 - 1 Mio. €	24	70	1,00	0,17
>1 Mio. - 1,5 Mio. €	60	70	0,99	0,19
>1,5 Mio. €	15	76	0,87	0,22

Tab. 56

Bodenwertanteil***	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 60 %	27	53	1,07	0,10
> 60 - 70 %	21	65	1,06	0,15
> 70 - 80 %	31	76	1,00	0,26
> 80 %	34	84	0,90	0,18

** Anzahl der ausgewerteten Fälle, MW = arithmetischer Mittelwert, Stabw = Standardabweichung (siehe Def. S. 7)

*** Ø BWA = Bodenwertanteil, prozentualer Anteil am vorläufigen Sachwert

**** Siehe Def. S. 26

Hinweis

Der für eine Wertermittlung heranzuziehende Sachwertfaktor kann nach sachverständigem Ermessen (z. B. aufgrund eines besonders wertrelevanten Objektmerkmals) aus einem einzelnen Faktor bestehen oder es wird ggf. ein gemittelter bzw. gewichteter Gesamtfaktor aus der Kombination mehrerer Einzelfaktoren gebildet. Die Anwendung von Sachwertfaktoren mit kleiner Stichprobengröße ist nur eingeschränkt möglich.

Ertragswertverfahren

§ 184 Abs. 1 BewG:

*„Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der Gebäude ...
getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrags nach
§ 185 BewG zu ermitteln.“*

Ertragswertverfahren gemäß § 182 Abs. 3 BewG

Gebäudeertragswert

Es ist der sogenannte Gebäudeertragswert zu ermitteln.

§ 186 Abs. 1 Satz 1 BewG definiert die „vertraglich vereinbarte Miete“ als sogenannten Rohertrag – ohne Nebenkosten.

Ertragswertverfahren – übliche Miete

Grundsätzlich ist die „**vertraglich vereinnahmte Miete**“ anzusetzen.

Gemäß § 186 Abs. 2 BewG ist die „**übliche Miete**“ in folgenden Fällen anzusetzen:

- für eigengenutzte Grundstücke
- Wenn eine um mehr als 20 % von der üblichen Miete abweichende tatsächliche Miete vereinbart wird.

Aus diesem Grund benötigen wir für die Bewertung die genauen Angaben der einzelnen Einheiten.

Fall: „vereinnahmte Miete“

BERECHNUNGSBEISPIEL „vereinnahmte Miete“

Ermittlung des Werts des Grund und Bodens

Bodenwert pro m² 8.084,00 x Grundstücksfläche in m² 600

Wert des Grund und Bodens (= Bodenwert)

€ 4.850.400

Gebäudeertragswert nach § 185 BewG

Jahresmiete (Rohertrag nach § 186 BewG)

€ 119.868

Abzüglich Bewirtschaftungskosten (aus Anl. 23 zum BewG) 27 % von 119.868

€ 32.365

Grundstücksreinertrag

€ 87.503

Abzüglich Verzinsungsbetrag des Bodenwerts 2,40 % von € 4.850.400

€ 116.410

Gebäudereinertrag (mindestens 0)

€ 0

Gebäudeertragswert

€ 0

Grundbesitzwert

Bodenwert

€ 4.850.400

Gebäudeertragswert

€ 0

Grundbesitzwert

€ 4.850.400

Fall: „übliche Miete nach Ansatz Finanzamt“

BERECHNUNGSBEISPIEL „übliche Miete nach Ansatz Finanzamt“

Ermittlung des Werts des Grund und Bodens

Bodenwert pro m² 8.084,00 x Grundstücksfläche in m² 600

Wert des Grund und Bodens (= Bodenwert)

€ 4.850.400

Gebäudeertragswert nach § 185 BewG

Jahresmiete (Rohertrag nach § 186 BewG)

€ 258.984

Abzüglich Bewirtschaftungskosten (aus Anl. 23 zum BewG) 27 % von 258.984
69.926

€

Grundstücksreinertrag

€ 189.058

Abzüglich Verzinsungsbetrag des Bodenwerts

2,40 % von € 4.850.400

€ 116.410

Gebäudereinertrag (mindestens 0)

€ 72.648

Gebäudeertragswert

€ 1.313.475

Grundbesitzwert

Bodenwert

€ 4.850.400

Gebäudeertragswert

€ 1.313.475

Grundbesitzwert

€ 6.163.875

Übliche Miete

BFH Urteil vom 05.12.2019 (II R 41/16):

*„Eine vertraglich vereinbarte Miete kann nicht mehr als üblich angesehen werden, wenn sie mehr als 20 % niedriger ist als der unterste Wert der Spanne des verwendeten Mietspiegels oder wenn sie mehr als 20 % höher ist als der oberste Wert der Spanne. **Auf den Mittelwert kommt es insoweit nicht an.**“*

Es könne nicht auf den Mittelwert abgestellt werden. Denn das würde zu dem dann denkbaren, aber sinnwidrigen Ergebnis führen, dass ein Mietpreis, der noch innerhalb der Spannbreite des Mietspiegels liege, wegen einer die 20%-Grenze überschreitenden Abweichung vom Mittelwert zu einer Verwerfung der vereinbarten Miete führe.

Ertragswertverfahren gemäß § 182 Abs. 3 BewG

Abzug der Bewirtschaftungskosten

Neu ab 01.01.2023:

Der Verweis zum Gutachterausschuss ist entfallen, künftig sind die Bewirtschaftungskosten ausschließlich nach den Regelungen des Bewertungsgesetzes zu ermitteln.

Diese setzen sich aus pauschalen Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallwagnis zusammen. Dabei sind die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten mittels des Verbraucherpreisindexes anzupassen.

Ertragswertverfahren gemäß § 182 Abs. 3 BewG

Der so ermittelte Grundstücksreinertrag
(Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten = Reinertrag)
wird um den **Verzinsungsbetrag des Bodenwerts** gekürzt.

Dies erfolgt mit dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes.
Auch hier ist der Liegenschaftszinssatz anzuwenden, wie ihn der örtliche
Gutachterausschuss mitteilt, ansonsten der Ansatz des gesetzlichen
Liegenschaftszinssatzes.

Ertragswertverfahren gemäß § 182 Abs. 3 BewG

Neu ab 01.01.2023:

Die nachrangigen **Liegenschaftszinssätze** des Bewertungsgesetzes wurden vermindert.

Lag der Liegenschaftszinssatz für Mietwohngrundstücke bisher bei 5 %, ist nun ein Zinssatz von 3,5 % zu berücksichtigen.

Die Änderung hat eine Werterhöhung des Gebäudes zur Folge, sofern nicht ohnehin Daten des Gutachterausschusses vorliegen.

Ertragswertverfahren - Liegenschaftszinssatz

§ 188 Abs. 1 BewG:

„Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.“

Ertragswertverfahren - Liegenschaftszinssatz

- Die in den letzten Jahren gestiegenen Bodenpreise spiegeln sich in der Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes wider.
- Der Liegenschaftszinssatz ist das Maß der durchschnittlich erzielbaren Miete.

Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes 2009 – 2022

Am Beispiel: Besonders attraktive, zentrumsnahe Wohnlage ohne Denkmalschutz für Renditeobjekte (Mittelwert)
(Maxvorstadt, Schwabing, o.ä.)

Jahr	Liegenschaftszinssatz
2009	4,1 %
2010	3,5 %
2011	2,9 %
2012	2,6 %
2013	2,6 %
2014	2,4 %
2015	2,1 %
2016	2,5 %

Jahr	Liegenschaftszinssatz
2017	1,6 %
2018	1,6 %
2019	1,7 %
2020	1,5 %
2021	1,5 %
2022	1,5 %
2023	2,4 %
2024	2,5 %

Ertragswertverfahren - Liegenschaftszinssatz

Der „verzinsten Bodenanteil“ wird im Rahmen des Ertragswertverfahrens vom Rohertragswert in Abzug gebracht.

Je niedriger der Zinssatz, desto geringer der Abzug, desto höher der Ertragswert für das Gebäude.

Zuständigkeit der Finanzämter

Hinweis:

Die Bewertung des Grundvermögens erfolgt im Bereich München durch das Finanzamt München, Abteilung Körperschaften.

Der eigentliche Schenkung- und Erbschaftsteuerbescheid ergeht durch das für Erbschaft- und Schenkungsteuer zuständige Finanzamt (für München ist dies Kaufbeuren).

Zuständigkeit der Finanzämter

Wichtig:

Aufgrund der verschiedenen Bescheide sind verschiedene Rechtsbehelfsverfahren zu beachten und damit auch verschiedene Rechtsbehelfsfristen (Einspruchsfrist).

§198 BewG Nachweis des geringeren gemeinen Werts

Die derzeit sehr unsichere Immobilienwertentwicklung wie auch die Entwicklung der Zinsen kann einen solchen Nachweis ebenfalls notwendig machen.

Gegebenenfalls bereits **jetzt feststellbare Wertveränderungen** – insbesondere Wertminderungen – wirken sich über die Regelungen des Bewertungsgesetzes nicht direkt aus.

Der **Bodenrichtwert wird nur alle zwei Jahre ermittelt** und zwar aus den Veräußerungen der letzten 2 Jahre

-> Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2024, der bereits für alle Schenkungen und Erbschaften ab dem Stichtag 01.01.2024 anzuwenden sein wird.

Aber auch die Zusammenfassung in den jeweiligen **Marktberichten** – wie beispielsweise Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren oder – hoffentlich auch Wertzahlen – reagieren auf Veräußerungsvorgänge aus der **Vergangenheit** und sind daher nicht das Abbild der aktuellen Lage.

§ 198 BewG Nachweis des geringeren gemeinen Werts

Aber auch die **Neuregelungen durch das Jahressteuergesetz 2022** machen die Einholung eines Sachverständigengutachtens durchaus wieder sinnvoll:

Soweit der örtliche Gutachterausschuss keine **Wertzahlen** veröffentlicht (z. B. Landkreis München), ist in der Regel von einer Erhöhung des steuerlichen Bedarfswerts vom 31.12.2022 auf den 01.01.2023 um 40 % zu rechnen.

Seite „Sachwert-Marktanpassungsfaktor“. In: Wikipedia – Die freie Enzyklopädie. Bearbeitungsstand: 28. August 2022, 18:35 UTC.

URL: <https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Sachwert-Marktanpassungsfaktor&oldid=225718676> (Abgerufen: 23. Februar 2023, 07:54 UTC):

„Das Sachwertverfahren geht grundsätzlich vom inneren Wert des bebauten Grundstücks aus, welcher sich aus der Substanz ableitet. Dies bedeutet aber nicht, dass auch ein Dritter einen entsprechenden Preis dafür zu zahlen bereit ist. ...

Sachwert-Marktanpassungsfaktor ..., die das durchschnittliche Käuferverhalten bei einer bestimmten Objektgröße abbildet.“

§ 198 BewG Nachweis des geringeren gemeinen Werts

Praxistipp:

BFH vom 11.9.2013 (II R 61/11):

*„Der Nachweis eines niedrigeren gemeines Wertes gemäß 146 Abs. 7 BewG a.F. [Anmerkung: 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 vereidigter Sachverständiger** für Bewertung von Grundstücken erstellt hat.“*

§ 198 BewG Nachweis des geringeren gemeinen Werts

Die gesetzliche Regelung wurde um die zertifizierten Gutachter ergänzt:

Änderung § 198 Abs. 2 BewG

„Als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts **kann regelmäßig** ein Gutachten des zuständigen **Gutachterausschusses** im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs oder von Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständiger oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken **bestellt oder zertifiziert** worden sind, dienen.“

§ 198 BewG Nachweis des geringeren gemeinen Werts

BFH vom 05.12.2019 (II R 9/18):

„... ob das Gutachten den Nachweis erbringt, unterliegt der **freien Beweiswürdigung** der Finanzverwaltung und des Finanzgerichts....“

Das heißt nicht jedes der Finanzverwaltung vorgelegte Gutachten muss akzeptiert werden.

§ 198 BewG Nachweis des geringeren gemeinen Werts

Ein wichtiger Faktor ist nicht nur die **inhaltliche Akzeptanz** des Gutachtens, sondern zunächst der **richtige Stichtag**.

Wurde ein Gutachten im Vorfeld einer Schenkung beauftragt, sollte diese Schenkung rasch nach Vorliegen dieses Gutachtens erfolgen – das Gutachten muss dann auf den Stichtag noch einmal überarbeitet werden.

Stichtag ist in der Regel der Notartermin.

§ 198 BewG Nachweis des geringeren gemeinen Werts

§ 198 Abs. 3 BewG

*„Als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts kann ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag zustande gekommener **Kaufpreis** über das zu bewertende Grundstück dienen, wenn die maßgeblichen Verhältnisse hierfür gegenüber den Verhältnissen am Bewertungsstichtag unverändert sind.“*

Gerade bei Erbschaften werden Immobilien immer öfter veräußert – hier ist die 1-Jahres-Frist zu beachten.

Veränderung des steuerlichen Bedarfswerts

- Die Städte und Gemeinden schreiben spätestens alle zwei Jahre die **Bodenrichtwerte** wieder neu fest.
- Über § 179 BewG – dem Ansatz des Bodenrichtwerts – ändert sich der steuerliche Bedarfswert regelmäßig.
- Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht jeweils – seit neuestem – zum 01.01. eines jeden geraden Jahres, wieder zum 01.01.2026

ABER: Die Bewertung aller vollzogenen Schenkungen bleibt gleich.

Vorgehensweise steuerlicher Bedarfswert / Verkehrswertgutachten

Die schwierige Wertermittlung einer Immobilie für die Zwecke der Erbschafts- und Schenkungsteuer:

Vor ein paar Jahren **war der steuerliche Bedarfswert geringer** als der Verkehrswert je weiter er vom Stichtag des Bodenwerts entfernt war.

Durch die stetig angestiegenen Immobilienpreise musste sich der Gutachter stets auch mit diesem Anstieg zum Stichtag auseinandersetzen.

Vorgehensweise steuerlicher Bedarfswert / Verkehrswertgutachten

Seit dem rasanten Anstieg der Kreditzinsen Anfang 2022 hat sich dieser Wertvergleich völlig umgekehrt:

- Die aktuellen **Bodenrichtwerte** geben die nach unten erfolgte Preisentwicklung zum Teil noch nicht wieder.
- Auch die Erhöhung der **gesetzlichen Regelungen** durch das Jahressteuergesetz 2022 hat dies verursacht:
Grundsätzliche Erhöhung der Nutzungsdauer von 70 auf 80 Jahre,
Wertzahlenansatz und Ansatz von Regionalfaktoren.

Vorgehensweise steuerlicher Bedarfswert / Verkehrswertgutachten

Der steuerliche Bedarfswert ist dennoch die „richtige“ Grundlage:

- Entweder man unterstellt diesen Wert und ermittelt für Schenkungen die – weitaus – höheren Steuerbelastungen, um die komplexe Einholung eines Sachverständigengutachtens zu vermeiden.
- Oder aber er ist Anhaltspunkt für den Sachverständigen: Mit seiner Wertermittlung muss er in jedem Fall so unter den steuerlichen Bedarfswert gelangen, dass seine Kosten durch die Kostenersparnis der Steuerbelastung gedeckt sind.

Der richtige Umgang mit dem volatilen Immobilienmarkt

Eine Alternative zur unentgeltlichen Überlassung ist eine entgeltliche Veräußerung der Immobilie mit Darlehensgewährung des Verkäufers. Ob dies sinnvoll ist, muss im Einzelfall geprüft werden. Dies muss in jedem Fall ein fachlich versierter Berater begleiten:

Der richtige Umgang mit dem volatilen Immobilienmarkt

- Ermittlung der Kaufpreise
- Regelungen zu den Darlehen
- Ertragsteuerliche Gesichtspunkte

FAZIT

In jedem Fall ist die steuerliche Bewertung vorzunehmen. Der Verkehrswert führt aufgrund der vorgegebenen Bewertungsparameter **nicht grundsätzlich** zu einer Minderung des Steuerwerts.

Die Vorgehensweise des steuerlichen Bewertungsverfahrens ist mit der Vorgehensweise eines Gutachters nicht zu vergleichen. Dennoch sollte zeitgleich die steuerliche Bewertung mit einem Gutachter begleitet werden.

Nächster Gastvortrag: 23.03.2026

Präsenz-Veranstaltung, 18.30 – 20.30 Uhr

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung – Tipps zur richtigen Einkommensteuererklärung

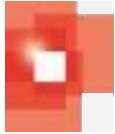
Referenten: Andreas Hopfgartner, Deniz Kutlu



DANKE

FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Kontakt



Andreas Hopfgartner

Steuerberater

Telefon: : +49 89 54 714 3

E-Mail: a.hopfgartner@acconsis.de

ACCONSIS · Schloßschmidstraße 5 · 80639 München

www.acconsis.de

Disclaimer | Haftungsausschluss

Alle Informationen in diesem Vortrag sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Die Autoren weisen jedoch darauf hin, dass sie keine Haftung für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit übernehmen. Insbesondere ersetzt dieser Vortrag keine rechtliche Beratung im Einzelfall.

www.acconsis.de

