

Die Bewertung des inländischen Grundvermögens für die Erbschaft- und Schenkungssteuer

Praxishandbuch

von

Dr. Peter Handzik

3., völlig neu bearbeitete Auflage

ERICH SCHMIDT VERLAG

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

Weitere Informationen zu diesem Titel finden Sie im Internet unter

<https://ESV.info/978-3-503-21237-8>

Zitiervorschlag:

Hanzik, Die Bewertung des inländischen Grundvermögens für die Erbschaft- und Schenkungsteuer, 3. Aufl. 2024

ISBN 978-3-503-21237-8 (gedrucktes Werk)

ISBN 978-3-503-21238-5 (eBook)

DOI <https://doi.org/10.37307/b.978-3-503-21238-5>

Alle Rechte vorbehalten

© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Berlin 2024

www.ESV.info

Die Nutzung für das Text und Data Mining ist ausschließlich dem Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG vorbehalten. Der Verlag untersagt eine Vervielfältigung gemäß § 44b UrhG ausdrücklich.

Druck: C. H. Beck, Nördlingen

Vorwort zur 3. Auflage

Nachdem der Gesetzgeber des Jahressteuergesetzes 2022 v. 16.12.2022, BGBl. I 2022, 2294, erhebliche, meist nachteilige Änderungen im Bereich der Bewertung des Grundvermögens für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer vorgenommen hatte und diese nach dem 31.12.2022 in Kraft getreten sind, war eine Überarbeitung der vorherigen Auflage unerlässlich. Dieses Werk stellt die Rechtslage ab 01.01.2023 dar und nimmt auf altes Recht nur insoweit Bezug, als dies zum Verständnis der Neuregelungen erforderlich ist. Mit Spannung darf die Entscheidung des BVerfG auf den Normenkontrollantrag der Bayerischen Staatsregierung zum Thema „Verfassungswidrigkeit der Erbschaft- und Schenkungsteuer“ hin (Az.: 1 BvF 1/23) erwartet werden.

Wie bisher ist auf den Praxisbezug besonderer Wert gelegt durch Tabellen, Übersichten, ABCs, Beispiele und Praxishinweise. Aufgrund der Aktualität sind Literaturmeinungen bislang noch kaum vertreten. Die Finanzverwaltung hat sich im AEBewG JStG 2022 v. 20.03.2023, BStBl I 2023, 738, zu den Neuregelungen geäußert, diese werden kritisch hinterfragt. Die Exkurse I–IV wurden beibehalten und insbesondere wegen der neuen ImmoWertV 2021 aktualisiert, ebenso die Anhänge 1–12.

Deisenhofen, im Februar 2024

Dr. Peter Handzik

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 3. Auflage.....	5
Tabellenverzeichnis	12
Abbilungsverzeichnis	15

A. Die Entstehungsgeschichte und Rechtsentwicklung der §§ 176–198 BewG... 17

I. Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 07.11.2006	17
II. Die Rechtsentwicklung seitdem.....	17

B. Die Bewertung des Grundvermögens 18

I. Einführung	18
II. Der gemeine Wert als alleiniger Bewertungsmaßstab (§ 177 BewG).....	18
III. In- und ausländischer Grundbesitz.....	21
IV. Steuerbefreiungsvorschriften für Grundbesitz.....	22
V. Begrifflichkeiten.....	23
1. Überblick	23
2. Der Begriff des Grundstücks	23
3. Der Begriff des Grundbesitzes	24
4. Der Begriff des Grundvermögens	25
a) Positive und negative Umschreibung des Grundvermögens (§ 176 Abs. 1 Nr. 1–3, Abs. 2 Nr. 1, 2 BewG)	25
b) Die vorrangige Zuordnung zum Betriebsvermögen oder land- und forstwirtschaftlichen Vermögen (§ 176 Abs. 1 a.E. BewG).....	25
c) In- und ausländisches Grundvermögen.....	27
VI. Die verschiedenen Grundstücksarten (§§ 178, 180, 181 BewG)	28
VII. Die Bewertung unbebauter Grundstücke.....	28
1. Was sind unbebaute Grundstücke ?	28
2. Was gehört zum unbebauten Grundstück?	31
3. Wie werden unbebaute Grundstücke bewertet? (§ 179 BewG)	31
a) Die Rechenformel	31
b) Der Bodenrichtwert	32
c) Der niedrigere gemeine Wert (§ 198 BewG).....	45
VIII. Die Bewertung bebauter Grundstücke	45
1. Was sind bebaute Grundstücke?	45
a) Die Kernaussage	45
b) Die Errichtung in Bauabschnitten (also nicht in einem Zug)	46
c) Gebäude auf fremden Grund und Boden	46
2. Welche Arten von bebauten Grundstücken gibt es (§ 181 BewG)?.....	47
a) Überblick über die gesetzliche Regelung	47
b) Die Wohn- oder Nutzfläche.....	48
c) Der Begriff der Wohnung (§ 181 Abs. 9 BewG)	52
d) Der Begriff des Wohnungseigentums	52
e) Der Begriff des Teileigentums	54
f) Die Einheitsbetrachtung	54

3. Was gehört zum bebauten Grundstück?	55
a) Was gehört zur wirtschaftlichen Einheit eines bebauten Grundstück?	55
b) Der Gebäudebegriff	55
4. Wie werden die bebauten Grundstücke bewertet (§ 182 BewG)?	58
a) Überblick über die Bewertungsverfahren	58
b) Das Vergleichswertverfahren, § 182 Abs. 2, § 183 BewG	62
c) Das Ertragswertverfahren, § 182 Abs. 3, §§ 184–188 BewG.	67
d) Das Sachwertverfahren, § 182 Abs. 4, § 189 BewG	102
IX. Die Bewertung von Sonderfällen (§§ 192–197 BewG)	124
1. Überblick	124
2. Das Erbbaurecht (§§ 192–194 BewG)	125
a) Grundlagen	125
b) Das Trennungsprinzip bei der Bewertung (§ 192 BewG)	127
c) Die Bewertung des Erbbaurechts (§ 193 BewG)	128
d) Die Bewertung des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück (§ 194 BewG).	132
3. Gebäude auf fremdem Grund und Boden (§ 195 BewG)	135
a) Überblick	135
b) Die Wertermittlung für die wirtschaftliche Einheit „Gebäude auf fremden Grund und Boden“ (§ 195 Abs. 2–4 BewG) ..	136
c) Die Wertermittlung für die wirtschaftliche Einheit „belastetes Grundstück“ (§ 195 Abs. 5–7 BewG)	139
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (§ 196 BewG)	141
a) Allgemeines	141
b) Legaldefinitionen in § 196 Abs. 1 BewG	141
c) Einzelheiten zu § 196 Abs. 1 BewG in ABC-Form	141
d) Die Zeitachse	144
e) Die Planungskosten für das Gebäude	144
f) Die Bewertung von Grundstücken im Zustand der Bebauung (§ 196 Abs. 2 BewG)	144
g) Beispiel für die Bewertung eines Grundstücks im Zustand der Bebauung, das bisher unbebaut war	147
h) Beispiel für die Bewertung eines Grundstücks im Zustand der Bebauung, das bisher schon bebaut war	147
i) Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts	148
5. Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz (§ 197 BewG)	148
a) Allgemeines	148
b) Die begünstigten Objekte	148
c) Zivilschutzzwecke	148
d) Unschädliche anderweitige Nutzung	149
X. Der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts (§ 198 BewG)	150
1. Änderungen ab 22.07.2021	150
2. Der Grundsatz (§ 198 Abs. 1 BewG)	150
3. Die Beweislast	151
4. Der Nachweisumfang	151

5. Teilnachweis?	151
a) Grundsatz	151
b) Ausnahme	152
6. Die Nachweisführung (§ 198 Abs. 1 Satz 2 BewG)	152
7. Die Nachweismittel (§ 198 Abs. 2, 3 BewG)	152
a) Überblick	152
b) Das Gutachten (§ 198 Abs. 2 BewG)	152
c) Der zeitnahe Kaufpreis (§ 198 Abs. 3 BewG)	156
d) Konkurrenz zwischen Gutachten und zeitnahe Kaufpreis	157
C. Verfahrensrecht	158
I. Überblick	158
II. Die gesonderte Feststellung von inländischen Grundbesitzwerten (§ 151 BewG)	159
1. Der Verweis auf § 179 BewG	159
2. Der Verweis auf § 157 BewG	160
3. Die Bagatellklausel (§ 151 Abs. 1 Satz 1 a.E., Satz 2 BewG)	160
4. Der Inhalt des Feststellungsbescheids (§ 151 Abs. 2 BewG)	161
5. Verwaltungsvereinfachung (§ 151 Abs. 3 BewG)	163
6. Kein Feststellungsverfahren für ausländischen Grundbesitz (§ 151 Abs. 4 BewG)	164
III. Das für das Feststellungsverfahren örtlich zuständige Finanzamt (§ 152 BewG)	164
IV. § 181 AO ergänzende bzw. verdrängende Verfahrensvorschriften (§ 153 BewG)	165
1. Die Erklärungspflicht nach Aufforderung (§ 153 Abs. 1 Satz 1 BewG) ..	165
2. Die Erklärungsfrist (§ 153 Abs. 1 Satz 2 BewG)	165
3. Der Kreis der Erklärungspflichtigen (§ 153 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BewG)	166
4. Elektronische Übermittlung (§ 153 Abs. 4 BewG)	166
5. „Einer für alle“ (§ 153 Abs. 4 Satz 5 BewG)	167
6. Entsprechende Anwendung von § 181 Abs. 1 und 5 AO (§ 151 Abs. 5 BewG)	167
V. Die am Feststellungsverfahren Beteiligten (§ 154 BewG)	168
1. Überblick über die Vorschrift	168
2. Wer ist am Feststellungsverfahren beteiligt? (§ 154 Abs. 1 BewG)	168
3. Sonderregelung für Erbengemeinschaften (§ 154 Abs. 3 BewG)	169
a) Überblick über die relevanten Regelungen	169
b) Der Verweis auf § 183 AO	169
c) Die Belehrungspflicht nach § 154 Abs. 3 Satz 2 AO	169
VI. Wer kann Rechtsbehelfe einlegen (§ 155 BewG)?	170
1. Allgemeines	170
2. Aus der Beteiligtenstellung ergibt sich automatisch die Rechtsbehelfsbefugnis (§ 155 Satz 1 BewG)	170
3. Sonderregelung für Erbengemeinschaften (§ 155 Satz 2 BewG)	170
VII. Außenprüfung (§ 156 BewG)	171

Exkurs I: Die Geschossflächenzahl	172
1. Übersicht über die BauNVO	172
2. Die Art der baulichen Nutzung, §§ 1–15 BauNVO	172
3. Das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16–21a BauNVO)	173
4. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	177
Exkurs II: Wohnflächenberechnung nach der WoFlV	179
1. Die Kernaussage (§ 1 Abs. 1 WoFlV)	179
2. Die Vorgehensweise (§ 1 Abs. 2 WoFlV)	179
3. Die Ermittlung der zur Wohnfläche gehörende Grundfläche (§§ 2, 3 WoFlV)	179
a) Was umfasst die Wohnfläche grundsätzlich?	179
b) Einzelheiten, was zur Wohnfläche gehört	179
c) Die Ermittlung der Grundfläche	180
4. Die Anrechnung der Grundflächen (§ 4 WoFlV)	183
Exkurs III: Betriebskosten	184
1. Überblick über den Regelungsinhalt der BetrKV	184
2. Die Legaldefinition der Betriebskosten (§ 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV)	184
3. Die Berücksichtigung von Eigenleistungen (§ 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV)	184
4. Die Negativabgrenzung (§ 1 Abs. 2 BetrKV)	185
5. Der Positivkatalog (§ 2 BetrKV)	186
Exkurs IV: ImmoWertV 2021 Allgemeiner Teil (§§ 1–11)	188
1. Allgemeines	188
2. Der Aufbau der ImmoWertV	189
3. Der Anwendungsbereich der ImmoWertV 2021 (§ 1 ImmoWertV 2021)	189
4. Die Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 2021)	190
5. Entwicklungszustand, sonstige Flächen (§ 3 ImmoWertV 2021)	191
6. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 2021)	191
7. Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 ImmoWertV 2021)	192
8. Die drei Wertermittlungsverfahren (§ 6 ImmoWertV 2021)	192
9. Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV 2021)	193
10. Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV 2021)	194
11. Eignung und Anpassung der Daten, ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, Herkunft der Daten (§ 9 ImmoWertV 2021)	195
a) Überblick über den Inhalt der Regelung:	195
b) Wann sind die Daten zur Wertermittlung geeignet (§ 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021)?	195
c) Wann und wie sind die Daten anzupassen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021)	195
d) Wie sind wertbeeinflussende Abweichungen zu berücksichtigen? (§ 9 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV 2021)	196

e) Wie sind Kaufpreise zu bereinigen? (§ 9 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV 2021)	196
f) Welche Daten sind heranzuziehen? (§ 9 Abs. 2 ImmoWertV 2021)	196
g) Wann kann bei der Wertermittlung geschätzt werden? (§ 9 Abs. 3 ImmoWertV 2021)	196
12. Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV 2021)	196
13. Künftige Änderungen des Grundstückszustands (§ 11 ImmoWertV 2021) ..	197
 Anhang 1: §§ 176–198 BewG	201
Anhang 2: Anlage 21 BewG	214
Anhang 3: Anlage 22 BewG	217
Anhang 4: Anlage 23 BewG	218
Anhang 5: Anlage 24 BewG	219
Anhang 6: Anlage 25 BewG	220
Anhang 7: Anlage 26 BewG	222
Anhang 8: ErbStR/ErbStH	226
Anhang 9: ImmoWertV	308
Anhang 10: BetrKV	327
Anhang 11: WoFlV	332
Anhang 12: §§ 16–21a BauNVO	335
 Literaturverzeichnis	339
Stichwortverzeichnis	340
Zum Autor	344