



## **Anhörung**

**Finanzausschuss des Deutschen Bundestages**

**über**

**den Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteuer- und  
Bewertungsrechts (Erbschaftsteuerreformgesetz – ErbStRG –  
Drucksache 16/7914)**

**am 05.03.2008**

**Stellungnahme des Immobilienverbandes Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und  
Sachverständigen e.V.**

Der Immobilienverband IVD bedankt sich ausdrücklich für die Möglichkeit der Stellungnahme im Rahmen der Anhörung des Finanzausschusses des Deutschen Bundestages zum ErbStRG.

Die Positionen des Immobilienverbandes IVD in der Übersicht:

- 1. Zwei Vorgaben aus dem Beschluss des BVerfG vom 07.11.2006**
- 2. Steuerliche Freistellung des selbstgenutzten Wohneigentums im Erbfall**
- 3. Stundungsanspruch für Zahlung der Erbschaftsteuer**
- 4. Bewertung der Immobilien nach dem gemeinen Wert**
- 5. Streichung von bislang geltenden Bewertungsabschlägen**
- 6. Allgemeine Verschonungsregelung für Immobilien**
- 7. Schlechterstellung von Immobilienunternehmen im Erbfall vermeiden**
- 8. Einzelbetrachtung der Grundvermögensbewertungsverordnung**
- 9. Bürokratiekosten**

### **1. Zwei Vorgaben aus dem Beschluss des BVerfG vom 07.11.2006**

Schon im Rahmen des Verfahrens vor dem Bundesverfassungsgericht hat der Immobilienverband IVD eine Stellungnahme abgegeben, die in den Beschluss des BVerfG Eingang gefunden hat.

Die Vorgaben, die das Bundesverfassungsgericht in seinem Beschluss (1 BvL 10/02 vom 7. November 2006, veröffentlicht am 31. Januar 2007) zur Bewertung von Vermögensgegenständen im Erbfall gemacht hat, sind in dem aktuellen Gesetzgebungsverfahren zu berücksichtigen. Dabei hat das BVerfG bei der Ermittlung des Wertes von unbebauten und bebauten Grundstücken die verfassungskonforme Ermittlung des Wertes des Vermögensgegenstandes angemahnt. Ausführlich hat das Gericht dargelegt, dass die bislang geltenden Vorschriften (u.a. Anwendung von pauschalen Vervielfältigern bei der Ermittlung des Ertragswertes von Immobilien (Rdnr. 140 ff. des Beschlusses vom 7.11.2006;

Zitat: „Die gewählte Methode ist aber strukturell ungeeignet, um diesen Teil des Grundvermögens in einer gleichheitsgerechten Annäherung an den gemeinen Wert abzubilden.- Rdnr. 140“)

nicht zur Abbildung des gemeinen Wertes führen. Gleichzeitig hat das BVerfG aufgezeigt, dass nach erfolgter Feststellung einer Bemessungsgrundlage Möglichkeiten für eine Verschonung vorhanden sind, die insbesondere die spätere Besteuerung von Immobilien im Erbfall betreffen.

Zitat: „Mit den Belangen der Bau- und insbesondere Wohnungswirtschaft hat der Gesetzgeber hingegen gewichtige Gemeinwohlgründe angeführt. Insbesondere bei der Zurverfügungstellung ausreichenden Wohnraums handelt es sich um einen überragenden Gemeinwohlbelang, ist damit doch ein existenzielles Grundbedürfnis angesprochen. Diese Gründe erscheinen daher grundsätzlich geeignet, Verschonungsnormen zu rechtfertigen, die den Erwerb von Grundvermögen aufgrund Erbschaft oder Schenkung steuerlich begünstigen; ... - Rdnr. 158)

## **2. Steuerliche Freistellung des selbstgenutzten Wohneigentums im Erbfall**

Im August 2007 hat der Immobilienverband IVD einen Gesetzentwurf zur einfachen und gerechten Besteuerung der Immobilie im Erbfall in die öffentliche Diskussion eingebracht. Kernpunkt dieses Gesetzesvorschlags sind folgende drei Punkte:

- **Freistellung des selbstgenutzten Wohneigentums von der Erbschaftsteuer**
- **Stundungsanspruch bei Zahlpflicht der Erbschaftsteuer für alle Erben**
- **Bewertung des Immobilienvermögens mit dem gemeinen Wert ohne Ansatz von pauschalen Vervielfältigern**

Ausgangspunkt dieses Vorschlags ist die zu erwartende höhere Besteuerung von Immobilien im Erbfall und die Vermeidung von Notverkäufen einer Immobilie nach einer Erbschaft. Durch die Bewertung mit dem Verkehrswert an Stelle der bisher geltenden so genannten Bedarfswerte werden sich künftig deutlich höhere Bemessungsgrundlagen für die Erbschaftsteuer ergeben. Blicke die Versteuerung unverändert wie in der gegenwärtigen Fassung des Erbschaftsteuerrechts, ergäbe sich für die Erben von Immobilien eine erheblich höhere Steuerlast. Viele Erben wären gezwungen, die geerbte Immobilie zu verkaufen, um die Erbschaftsteuer bezahlen zu können. Dies würde insbesondere für solche Erbfälle gelten, in denen außer der Immobilie kein weiteres Vermögen vorhanden ist.

Um diese Entwicklung aufzufangen und regionale wie soziale Ungerechtigkeiten auszugleichen, reicht eine allgemeine Erhöhung der persönlichen Freibeträge nicht aus. Wegen der enormen Preisunterschiede zwischen den einzelnen Regionen

Deutschlands würden festgelegte Freibeträge weitere Ungleichbehandlungen nach sich ziehen. Auch die zunehmende Anzahl nichtehelicher Lebensgemeinschaften bliebe durch diese Entwicklung weiter benachteiligt, da dem nichtehelichen Lebenspartner der geringste Freibetrag zusteht, er aber mit Steuerklasse III dem höchsten Steuersatz unterliegt.

## Die Forderung

Der IVD Bundesverband fordert, dass kein Erbe sein geerbtes Haus verkaufen muss, um die Erbschaftsteuer bezahlen zu können. Immobilien im Familienbesitz sollen auch weiterhin in der Familie bleiben können. Nichteheliche Lebensgemeinschaften dürfen nicht länger diskriminiert werden.

Der Vorschlag des IVD Bundesverbandes sieht daher als Voraussetzung für die Steuerfreiheit eine fünfjährige Haltedauer nach dem Erbfall vor. Veräußert der Erbe während dieses Zeitraums die Immobilie und realisiert er dadurch ihren Wert, erlischt die Steuerbefreiung rückwirkend. Dadurch soll ein Mitnahmeeffekt der Steuerbefreiung ausgeschlossen werden.

## Die gesetzliche Regelung

Zur Definition der Selbstnutzung empfiehlt der IVD Bundesverband eine Anlehnung an die Vorschrift des § 23 EStG, in dem die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen geregelt ist. Danach würde die Freistellung voraussetzen, dass das Wohneigentum in den letzten zwei Jahren vor dem Erbfall von dem Erblasser zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden ist. Unter dieser Voraussetzung ist es nach derzeitiger Rechtslage möglich, selbstgenutzte Immobilien steuerfrei zu veräußern. Um unerwünschte Mitnahmeeffekte zu vermeiden, sollte die Freistellung außerdem davon abhängig gemacht werden, dass die Immobilie innerhalb der ersten fünf Jahre nach dem Erbfall nicht verkauft wird.

Gesetzestext:

*Als gesetzliche Regelung schlägt der IVD Bundesverband folgenden Text vor, der in § 13 ErbStG eingefügt werden sollte:*

*„Steuerfrei bleibt der Wert der selbst genutzten Wohnung in vollem Umfang.*

*Eine Wohnung gilt als selbst genutzt im Sinne dieser Vorschrift, wenn der Erblasser sie in den letzten zwei Jahren vor seinem Tod bewohnt hat. Die Steuerfreiheit erlischt rückwirkend, wenn der Erbe die Wohnung innerhalb der auf den Erbfall folgenden fünf Jahre veräußert.“*

Diese Regelung ist in dem vorgelegten Gesetzentwurf der Bundesregierung nicht enthalten und aus Sicht des IVD Bundesverbandes nachträglich einzufügen.

### **3. Stundungsanspruch für Zahlung der Erbschaftsteuer**

Für vermietete Immobilien des Privatvermögens sollte ein Anspruch auf zehnjährige zinslose Stundung der Erbschaftsteuer eingeführt.

Nach Ansicht des IVD Bundesverbandes sollte ein Anspruch auf zehnjährige zinslose Stundung der Erbschaftsteuer eingeführt werden, soweit diese auf vermietete Immobilien (des Privatvermögens) entfällt. Innerhalb dieser Zeit soll die Steuer in zehn Jahresraten gezahlt werden. In § 28 ErbStG ist bereits eine Regelung über die Stundung der Erbschaftsteuer enthalten. Diese Vorschrift gilt allerdings nicht für Grundvermögen. Zum anderen soll danach eine Stundung nur dann gewährt werden, wenn sie zur Erhaltung des Betriebs notwendig ist. Der IVD Bundesverband schlägt vor, diese Vorschrift zu ändern und einen Anspruch auf Stundung einzuführen, nach dem die Erbschaftsteuer auf zehn Jahre zinslos zu stunden ist, soweit sie auf vermietete Immobilien entfällt. Die Stundung endet mit dem Verkauf der Immobilie.

Im Hinblick auf den Wert der geerbten Immobilie ist der Erbe grundsätzlich in der Lage, die Erbschaftsteuer zu zahlen. Allerdings ergibt sich in vielen Fällen ein Liquiditätsproblem, wenn neben der Immobilie nicht noch weiteres Barvermögen vererbt wird. Banken lehnen die Darlehensvergabe häufig ab, wenn das Geld nicht für eine Investition in die Immobilie, sondern zur Zahlung der Erbschaftsteuer verwendet wird, da in diesem Fall der Wert der Immobilie nicht erhöht wird. In derartigen Fällen ist der Erbe daher gezwungen, die Immobilie zu verkaufen, um die Erbschaftsteuer bezahlen zu können.

Ein gesetzlicher Anspruch auf Stundung würde dieses Problem lösen, da der Erbe dadurch die Möglichkeit erhält, die Erbschaftsteuer aus den laufenden Erträgen zu bezahlen. Ein solcher Anspruch würde auch nicht zu einer ungerechtfertigten Bevorzugung der Erben von Immobilien führen, weil dadurch eine Begünstigung lediglich insoweit gewährt wird, wie sie auf Grund der Besonderheiten vermieteter Immobilien geboten und erforderlich ist. Denn es wird kein besonderer Bewertungsabschlag oder Freibetrag für Immobilien gewährt, so dass die Höhe der Erbschaftsteuer unverändert bleibt. Da eine Teilveräußerung der Immobilie in der Regel ebenso wenig möglich ist wie eine Beleihung für Zwecke der Erbschaftsteuer, entsteht ein Liquiditätsproblem. Die Erbschaftsteuer kann in ihrer absoluten Höhe durchaus bezahlt werden, nicht aber sofort in vollem Umfang. Nur dieses Liquiditätsproblem wird durch die Stundung vermieden.

Ähnlich ist im Übrigen in der Regel die Problematik bei der Vererbung von Betriebsvermögen.

Wird der Erbe durch die Belastung mit Erbschaftsteuer gezwungen, die Immobilie zu veräußern, drohen zusätzlich Belastungen mit Einkommensteuer, da er möglicherweise innerhalb der Frist des § 23 EStG verkaufen muss oder durch den Verkauf zum gewerblichen Grundstückshändler wird, weil er mit dem Verkauf die so genannte Drei-Objektgrenze überschreitet.

### **Die gesetzliche Regelung**

Als gesetzliche Regelung schlägt der IVD Bundesverband folgenden Entwurf vor:

#### *Gesetzestext*

*In § 28 ErbStG ist folgender Text einzufügen:*

*„Auf Antrag des Steuerpflichtigen ist die Erbschaftsteuer für zehn Jahre zinslos zu stunden, soweit sie auf vermietete Grundstücke entfällt. Die Steuer ist in zehn gleichen Jahresraten zu zahlen. Die erste Rate ist ein Jahr nach dem Erbfall fällig.*

*Die Stundung entfällt für die Zukunft insoweit wie ein Grundstück verkauft wird.“*

### **4. Bewertung der Immobilien nach dem gemeinen Wert**

In dem von der Bundesregierung vorgelegten und nun im parlamentarischen Verfahren befindlichen Gesetzentwurf findet sich die vollständige Neuregelung der Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken im Erbfall. Insbesondere die Bewertung der Immobilien nach dem gemeinen Wert (§§ 176 ff. BewG) und die Möglichkeit der Einbringung eines Sachverständigengutachtens (§ 187 BewG) für die Erben sind Korrekturen am geltenden Recht, die vom Immobilienverband IVD ausdrücklich begrüßt werden.

Der Gesetzentwurf sieht im wesentlichen praktikable Regelungen bei der Nutzung der gängigen Bewertungsverfahren für die unterschiedlichen Immobilienarten vor. Allerdings werden die pauschalen Abschläge nach dem bislang geltenden Recht unberechtigtweise gestrichen. Es ist ferner dafür Sorge zu tragen, dass über die Verordnungsermächtigung, die vorgesehen ist, nicht wieder die pauschalen Vervielfältiger in der bisher geltenden Regelung eingeführt werden, die in den vergangenen Jahren zu großen Ungerechtigkeiten bei der Bewertung von Immobilien geführt haben. Auch das BVerfG hat in seinem Beschluss vom 7.11.2006 diese Regelung als verfassungsrechtlich nicht haltbar eingestuft. Die Diskussion über die mit einem etwaigen Verwaltungsaufwand entstehenden Kosten darf nicht dazu führen, dass die bestehenden Ungerechtigkeiten bei der Bewertung von Immobilien durch Vervielfältiger zementiert werden.

Der Immobilienverband IVD erstellt jährlich einen Preisspiegel für Wohn- und für Gewerbeimmobilien, in dem die Preisdaten für Immobilien aus ca. 360 Städten enthalten sind. Die Vielfalt dieser Preisdaten und die Breite der Preisangaben belegen eindeutig, dass pauschale Vervielfältiger für die Bewertung von Immobilien nach oben wie nach unten erhebliche Ungerechtigkeiten mit sich bringen. Der Preisspiegel des Immobilienverbandes IVD, der mit einer Auflage von fast 12.000 Exemplaren an Dienstleister, Berater, öffentliche Stellen usw. verteilt wird, ist eine der meistverteilten und für jedermann zugänglichen Preissammlungen in Deutschland.

Mit großer Sorge beobachtet der IVD die Entwicklung des Gesetzentwurfs in folgenden Feldern:

- a. Streichung der Bewertungsabschläge bei der Wertermittlung von Grundstücken führt zu Übererfüllung der Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts
- b. Pauschaler Abschlag für vermietete Immobilien in Höhe von 10 % ist verfassungsrechtlich sehr bedenklich
- c. Zu erwartende deutliche Mehrbelastungen von Erben infolge unzureichender Einschätzung des tatsächlichen Geschehens am Immobilienmarkt und der unzutreffenden Einschätzung des Gewichtes, das Immobilien in einem Erbfall haben
- d. Schlechterstellung von reinen Immobilienunternehmen im Erbfall gegenüber anderen Unternehmen
- e. Ungenauigkeiten in der Grundwertermittlungsverordnung

Ausgangspunkt der Entwicklung eines neuen Gesetzentwurfs ist das Bestreben, Immobilien nach dem gemeinen Wert zu bewerten, um damit den Vorgaben des Urteils des Bundesverfassungsgerichts Genüge zu tun. Für die Erfüllung dieser Vorgabe ist also vor allem eine Neureglung bei der Festsetzung der Bewertungsgrundlage einer Immobilie erforderlich. Diesem Ansinnen kommt der Gesetzentwurf durch eine Änderung des Bewertungsgesetzes nach. Wurden teilweise pauschalisierte Grundwerte verwendet, die mehrere Jahrzehnte alt waren, soll nun in jedem Fall der Vererbung einer Immobilie der gemeine Wert angesetzt werden.

## **5. Streichung von bislang geltenden Bewertungsabschlägen**

Die Bundesregierung geht jedoch zwei Schritte auf einmal und wird damit die Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts „übererfüllen“. Es wird nämlich nicht nur der Bewertungsansatz für eine Immobilie erhöht. Darüber hinaus werden zugleich die Bewertungsabschläge, die im geltenden Recht verankert sind, gestrichen. Gerade diesen Weg hat aber das Bundesverfassungsgericht ausdrücklich eröffnet. Im seinem Urteil fordert das höchste deutsche Gericht, dass



die Bewertung nach dem marktüblichen Wert erfolgt, um eine einheitliche Bemessungsgrundlage für alle Vermögensarten herzustellen. Das Gericht hat danach ausdrücklich den Weg gewiesen, nach der Erhebung des marktüblichen Wertes Abschläge für bestimmte Vermögensarten vorzunehmen.

## **Die Forderung**

Die bisherigen pauschalen Bewertungsabschläge von 20 % bei unbebauten Grundstücken gem. § 145 Abs. 3 BewG auch in die Neuregelung in § 179 E-BewG aufzunehmen.

Dieser pauschale Bewertungsabschlag war in der Vergangenheit gerechtfertigt und ist es auch in Zukunft, allerdings dann in Form einer Verschonungsregelung. Mit dem pauschalen Abschlag werden Unterschiede beim Zuschnitt, Lage, Nutzbarkeit etc. von Grundstücken ausgeglichen und annähernd nivelliert. In Zukunft würde der tatsächliche Bodenrichtwert in jedem Fall der Vererbung eines unbebauten Grundstücks greifen, ohne dass es diese Verschonung gibt. Der Vielfalt von Grundstücken (Trenn- oder Hammergrundstücke, Lage an einer Straße oder ruhigen Wohngegend, erschlossen oder nicht erschlossen, Hanglage oder hoher Grundwasserstand usw.) wird mit der Berücksichtigung einer solchen Verschonungsregelung Rechnung getragen. Die Berücksichtigung der Besonderheiten eines Grundstücks über die Bodenrichtwerte erfolgt nicht, weil diese zu pauschal festgesetzt sind.

## **6. Allgemeine Verschonungsregelung für Immobilien**

### **Die Forderung**

Eine pauschale Verschonung in Höhe von 20 % von der ermittelten Bemessungsgrundlage ist in Zukunft einheitlich für alle Immobilien anzusetzen. Unabhängig davon, ob die Immobilie selbstgenutzt oder vermietet, ob die Immobilie wohnlich, gemischt oder gewerblich genutzt wird.

Bei bebauten Grundstücken gilt nach derzeit geltendem Recht, dass ein Alterswertabschlag für das Gebäude ggfls. mit Zuschlägen bei kleinerer Anzahl von Wohneinheiten gilt. Dieser Alterswertabschlag ist im neuen Recht nicht weiter vorgesehen. Dies führt zu einer doppelten Erhöhung der Bemessungsgrundlage. Wie bereits bei den unbebauten Grundstücken ausgeführt, wird zunächst die marktübliche Wert bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage eingeführt. Zusätzlich wird der bestehende Abschlag gestrichen. Zur Vereinfachung des Gesetzentwurfs, zur Transparenz der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Erbschaftsteuerreform und im Interesse einer gleichberechtigten Behandlung aller Immobilienarten ist auch für bebaute Immobilien ein Abschlag von der Bemessungsgrundlage vorzusehen. Nur ein einheitlicher Bewertungsabschlag erfüllt



auch in Zukunft die Anforderungen an die Verfassungsgemäßheit der Bewertung von Immobilienvermögen im Erbfall.

Insbesondere die geplante Regelung in § 13 c E-ErbStRG widerspricht dem Grundsatz der Gleichbehandlung von Tatbeständen. Dort soll ein pauschaler Abschlag von der Bemessungsgrundlage von 10 % bei vermieteten Immobilien eingeführt werden. Nicht nur, dass dieser Abschlag als nicht ausreichend anzusehen ist, wird damit die selbstgenutzte Wohnimmobilie diskriminiert. Die geplante „Besserstellung“ der vermieteten Immobilie durch den Abschlag wird den Erwägungen des Bundesverfassungsgerichts aus dem Beschluss vom November 2006 nicht gerecht. Dort ist ausgeführt worden, dass Gründe für eine Verschonung von der Bemessungsgrundlage bei Immobilien sprechen. Dass nun aber ein Einfamilienhaus, das an einen Mieter vermietet ist, mit 10 % Abschlag begünstigt und ein selbstgenutztes Einfamilienhaus nicht begünstigt werden soll, ist vom BVerfG nicht vorgegeben worden. Jede Immobilie erfüllt die Anforderungen an die Wohnraumversorgung wie es das BVerfG formuliert hat.

Schließlich wird durch das bisherige Recht in § 145 Abs. 3 und § 147 Abs. 3 BewG bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage eines bebauten Grundstücks eine Doppelbesteuerung dadurch vermieden, dass bei vermieteten Immobilien neben der ortsüblichen Vergleichsmiete als Berechnungsbasis und dem Bodenwert ein 30 %iger Abschlag von dem Wert der Immobilie vorgenommen wird. Die Ausnutzung eines Grundstücks durch z.B. ein Mehrfamilienhaus geht häufig mit einem höheren Bodenwert aufgrund der besseren Auslastung eines Grundstückes einher. Dieser Aspekt wird in dem Entwurf zu § 182 E-BewG nicht berücksichtigt. Unterbleibt dieser Abschlag in Zukunft, besteht die Möglichkeit der Doppelbesteuerung von Werten, die nach dem bislang geltenden Recht vermieden wird.

### **Vorschlag des IVD:**

Insgesamt spricht demnach alles dafür, eine Verschonung von der ermittelten Bemessungsgrundlage von pauschal 20 % für Immobilien festzuschreiben. § 13 c E-ErbStRG könnte so gefasst werden, dass ein einheitlicher Abschlag von der Bemessungsgrundlage in Höhe von 20 % eingeführt wird.

## **7. Schlechterstellung von Immobilienunternehmen im Erbfall vermeiden**

Immobilienunternehmen müssen im Erfall den übrigen Unternehmen gleich gestellt sein.

Durch die Trennung von Unternehmensvermögen und Verwaltungsvermögen in § 13 b E-ErbStRG werden Immobilienunternehmen, die sowohl eigene als auch fremde Immobilien verwalten und aus dieser Verwaltung Einnahmen erzielen, gegenüber anderen Unternehmen benachteiligt. Der Gesetzentwurf sieht eine Grenze von 50 %-Anteil von Verwaltungsvermögen am Betriebsvermögen vor, damit ein

Unternehmen unter die Verschonungsregelung gem. § 13 b E-ErbStRG fallen kann. Diese Grenze ist nicht nur willkürlich. Sie ist von reinen Immobilienunternehmen nicht zu erfüllen. Eine ganze Branche wird damit unberechtigterweise aus einer Verschonungsregelung herausgenommen.

Die Bundesregierung verkennt, dass ein ganzer Wirtschaftszweig, nämlich die reinen Immobilienunternehmen im Gegensatz zu gemischten Unternehmen oder Konzernen, ausschließlich mit Immobilien ihr Geld verdienen. Die Ausführungen in der Gesetzesbegründung, dass diese Vermögensbestandteile eher dem „familiären“ Umfeld zuzuordnen seien, gehen völlig an der Lebenswirklichkeit in Bauträgerunternehmen, Immobiliengesellschaften und Dienstleistungsunternehmen der Immobilienwirtschaft mit eigenem Immobilienbestand vorbei. Dieser Teil der Immobilienwirtschaft, die bekanntermaßen die größte Branche in Deutschland ist, ist der Wachstumsmarkt der Immobilienbranche. Genau diesen Wachstumskern der Immobilienwirtschaft wird die Bundesregierung mit der geplanten Neuregelung bei der Vererbung von Immobilien massiv benachteiligen. Der IVD respektiert das Vorhaben, der Bundesregierung Umgehungstatbestände zu vermeiden. Eine wirksame Regelung ist sicherlich zu finden. Reine Immobilienunternehmen werden den übrigen Unternehmen gleichgestellt.

#### **Der Vorschlag:**

Die 50% Grenze zwischen Betriebs- und Verwaltungsvermögen ist bei Immobilienunternehmen aufzuheben. Dafür ist eine Definition des Immobilienunternehmens in den Gesetzestext aufzunehmen. Das sind solche Unternehmen, die aus der Überlassung von Immobilien zur Nutzung an Dritte mehr als 90 % ihres Umsatzes erzielen.

#### **8. Einzelbetrachtung der Grundvermögensbewertungsverordnung:**

**§ 1 (1)** – letzter Satz: „Besonderheiten, insbesondere die den Wert beeinflussenden Belastungen privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art, werden nicht berücksichtigt.“

Es ist nicht verständlich, wie derartige Belastungen, die u.U. einen ganz erheblichen Einfluss auf den Wert eines Grundstücks haben können, vollkommen unberücksichtigt bleiben sollen.

**§ 3 (3)** – letzter Satz: „Die Restnutzungsdauer eines noch genutzten Gebäudes beträgt mindestens 30 Prozent der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer.“

Diese Festlegung ist bei schlecht unterhaltenen Gebäuden oder bei wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll nutzbaren Gebäuden – insbesondere im gewerblichen Bereich – unangemessen. Zwar lässt der § 3 (3) eine Verkürzung der Restnutzungsdauer zu, knüpft diese aber an die Bedingung, dass Veränderungen eingetreten sein müssen.

Ob eine schlechte bauliche Unterhaltung eine Veränderung darstellt, dürfte strittig werden können. Auch ein Gewerbegebäude, das heute nicht mehr wirtschaftlichen Arbeits- oder Logistikabläufen genügt, hat u. U. keine Veränderungen erfahren. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt bei solchen Gebäuden aber trotzdem unter 30 % der Gesamtnutzungsdauer.

**§ 5 (2):** Die Pauschalierung von Bewirtschaftungskosten ist zwar üblich, die Differenzierung in der Anlage 3 ist aber sehr gering. Zudem weist die Tabelle eine Zeile aus mit Gebäuden mit einer verbleibenden Restnutzungsdauer von unter 20 Jahren. Bei einem Mietwohngrundstück mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wäre eine solche aber gar nicht zulässig (s.o.)

**§ 8 (1) – Anlage 4:** die Regelherstellungskosten 2007 weisen im Gebäudekatalog eine viel zu geringe Differenzierung aus mit der Folge, dass es hier zu groben Fehlbewertungen kommen kann. Eine derart geringe Differenzierung ist auch überhaupt nicht notwendig. Dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung liegt seit Ende letzten Jahres der

Abschlußbericht des Baukosteninformationszentrums Deutscher  
Architektenkammern GmbH (BKI) aus dem Forschungsprojekt  
„Aktuelle Gebäudesachwerte in der Verkehrswertermittlung“

vor. Der Immobilienverband IVD ist durch in dem Gremium vertreten gewesen. Hier liegen Herstellungskosten auf der Preisbasis 2007 in fachlich gut differenzierter Form vor. Vor allen Dingen sind die dortigen Zahlen empirisch erhoben worden. Wie die „RHK 2007“ erhoben worden sind, bleibt unklar.

**§ 8 (2):** „Der nach Abzug der Alterswertminderung verbleibende Gebäudewert ist regelmäßig mit mindestens 40 Prozent des Gebäudeherstellungswerts anzusetzen.“

Hier gilt dasselbe wie oben bereits zu § 3 (3) ausgeführt.

**§ 9 „Wertzahlen“ –** Die Pauschalierung von Marktanpassungsfaktoren entbehrt jeder vernünftigen Grundlage. Wohlweislich ist hier nicht von Marktanpassung die Rede, denn eine solche ist immer von der jeweiligen Marktlage abhängig. Die Frage ist aber, wie denn die Gutachterausschüsse solche „Wertzahlen“ ermitteln sollen, wenn nicht aus der Differenz zwischen dem Sachwert und dem durch die jeweilige Marktlage beeinflussten Verkehrswert.

**§ 10 (3) – letzter Absatz:** Hier wird der Bodenwertanteil des Erbbaurechts mit der kapitalisierten Erbbauszinsersparnis gleichgesetzt. Eine solche Gleichsetzung geht aber am Marktgeschehen vorbei und führt zu einer zu hohen Bewertung. Die alten Wertermittlungsrichtlinien (WertR) kannten deshalb den sogenannten „Wertfaktor“ (0,3 bis 0,8), um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die kapitalisierte Erbbauszinsersparnis auf dem Grundstücksmarkt nicht honoriert wird. Die WertR 2006 kennen anstelle des „Wertfaktors“ nun einen Marktanpassungsfaktor. Dieser steht

aber in empirisch ermittelter Form noch gar nicht zur Verfügung, weil die Gutachterausschüsse noch gar nicht ausreichend viele Verkäufe von Erbbaurechten auswerten konnten.

## **9. Bürokratiekosten**

Der Immobilienverband IVD widerspricht der Auffassung der Bundesregierung, dass die zu erwartenden Mehrkosten im Bereich der Bürokratiekosten lediglich 3,5 Mio. € im Jahr betragen. Die Bundesregierung verkennt, dass der Mehraufwand nicht nur durch die belegten zusätzlichen Meldepflichten entsteht. Ein deutlicher Mehraufwand wird auf Seiten der Gutachterausschüsse entstehen, wenn dort die sachgerechte Aufbereitung der Daten für die Bewertung von Immobilien zu erfolgen hat. Der Immobilienverband IVD sieht die Gefahr, dass in einem Musterprozess die Bereitstellung der Daten durch die Gutachterausschüsse im Rahmen der Ermittlung einer Erbschaftsteuerschuld nicht in jedem Fall als den gesetzlichen Anforderungen genügend eingestuft wird. Die gesetzeskonforme Erbringung der Leistungen der Gutachterausschüsse wird in vielen Fällen nur durch eine personelle Aufstockung zu erreichen sein. Zu beachten ist ferner, dass die Verpflichtungen der Gutachterausschüsse im Hinblick auf die Anpassung und Fortschreibung der Bodenrichtwerte nicht ausreichen. Der Gesetzgeber sollte auf diesen Punkt zusätzliches Augenmerk lenken.

Weitere erhebliche Kosten entstehen in den Verfahren durch die Einholung von Gutachten usw. Aus Sicht des IVD steht zu befürchten, dass die insgesamt entstehenden Kosten einen großen Teil der Einnahmen ausmachen werden. Dabei ist vor allem zu berücksichtigen, dass diese Kosten in allen Bundesländern anfallen. In Ländern, die heute keinen positiven Saldo aus der direkten Abführung von Erbschaftsteuern oder aus dem Finanzausgleich der Bundesländer in diesem Bereich haben, fallen also Mehrkosten an, denen keine Einnahmen gegenüber stehen.