



Bewertung von Erbbaurechtsgrundstücken in Goldstein im Erbfall

Vorab eine Bemerkung:

Die Siedlergemeinschaft Goldstein e.V. bietet durch diese Information keine Rechtsberatung an. Wir informieren anhand der uns mitgeteilten Erfahrungen unserer Mitglieder ganz allgemein über einige Punkte des Verfahrens der Finanzbehörden zur Ermittlung des Grundstückswertes eines Erbbaurechts im Erbfall. Falls Sie Entscheidungen treffen, nehmen Sie dieses bitte nicht auf der Basis unserer Informationen vor, sondern kontaktieren Sie dafür einen Rechtsanwalt oder Steuerberater.

Die hier behandelte Thematik behandelt den Fall, dass die Finanzbehörde einen Erbschaftssteuerbescheid erlässt.

Das Thema behandelt die Frage, wie das Finanzamt den Grundstückswert eines Erbbaugrundstücks in Goldstein für den Erlass eines Steuerbescheides berechnet.

Wir behandeln hier nicht die Frage, z.B. unter welchen Voraussetzungen eine Steuererklärung überhaupt abzugeben ist.

Das Finanzamt wendet das Vergleichswertverfahren an:

In den uns bekannten Fällen hat das Finanzamt aufgrund der §§ 183 ff. des Bewertungsgesetzes (BewG) das Vergleichswertverfahren angewandt. Das ist möglich, da für das zu bewertende Erbbaurecht in Goldstein Vergleichskaufpreise oder aus Kaufpreisen abgeleitete Vergleichsfaktoren vorliegen (§ 193 BewG).

Die Faktoren hierfür ermittelt der Gutachterausschuss Ffm:

Hierfür werden die Angaben des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main verwandt, die dieser auch auf seiner Homepage zur Verfügung stellt:

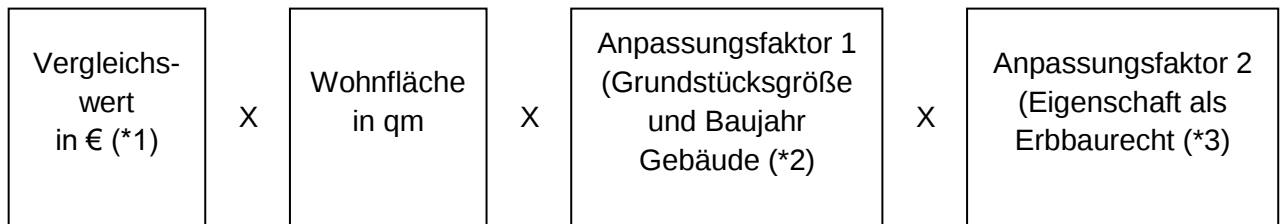
(<https://frankfurt.de/de-de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte>).

Der Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für das Jahr 2022 verweist in Kapitel 4.2.1. (Seite 75) auf ein weiteres Dokument: „Faktoren für die Bewertung gemäß §§ 183 ff BewG für den Bereich Frankfurt am Main“, das er jeweils für die Jahre 2022 und 2023 erstellt hat.

Die Formel für die Ermittlung des Grundstückwertes

(Achtung! Hier ist eine Änderung vom Jahr 2022 auf 2023 erfolgt!):

Für das Jahr 2022:

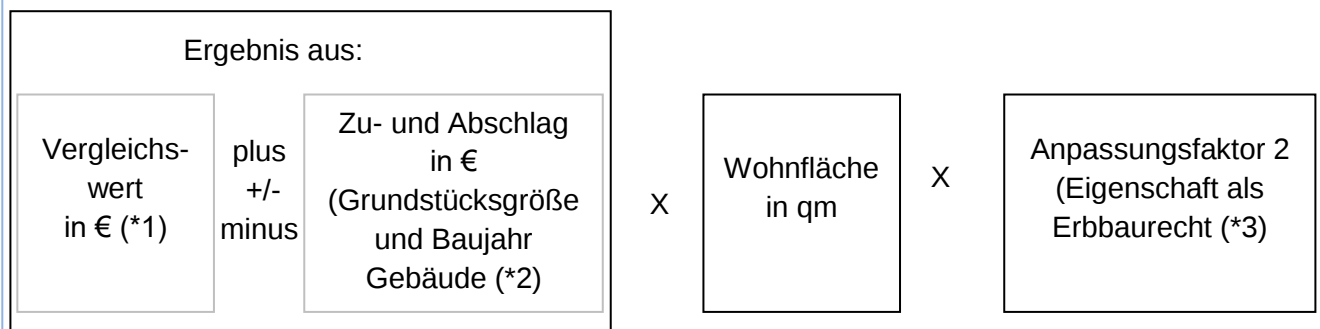


(*1) „Faktoren für die Bewertung gemäß §§ 183 ff BewG für den Bereich Frankfurt am Main“. Kapitel 1.2.1.1 Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Seite 11). Bezugsgröße für Goldstein ist der Bodenrichtwertbereich 700 €/qm – 799 €/qm.

(*2) Dann wenden Sie, gleichfalls im Kapitel 1.2.1.1, folgende Tabelle an (Seite 12) : „Anpassungsfaktoren aufgrund abweichendem Baujahr und abweichender Grundstücksgröße“.

(*3) zuletzt ist der Anpassungsfaktor der Eigenschaft des Grundstücks als Erbbaurecht anzuwenden: Tabelle im Kapitel 1.2.1.3 Seite 13 „Immobilien, die auf Erbbaugrundstücken errichten wurden“. Für das Jahr 2022 beträgt der Anpassungsfaktor: „0,65“.

Für das Jahr 2023:



(*1) „Faktoren für die Bewertung gemäß §§ 183 ff BewG für den Bereich Frankfurt am Main“. Kapitel 1.2.1.1 Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Seite 11).

(*2) Dann wenden Sie, gleichfalls im Kapitel 1.2.1.1, folgende Tabelle an (Seite 12): „Zu- und Abschläge in €/m² aufgrund abweichendem Baujahr und abweichender Grundstücksgröße“.

933

(*3) zuletzt ist der Anpassungsfaktor der Eigenschaft des Grundstücks als Erbbaurecht anzuwenden: Tabelle im Kapitel 1.2.1.3 Seite 13 „Immobilien, die auf Erbbaugrundstücken errichten wurden“. Für das Jahr 2023 beträgt der Anpassungsfaktor ebenfalls: „0,65“.

Kritikpunkte an der Methode des Finanzamts:

Der Zustand der Immobilie (Sanierungsbedarf) und eine (evt. geringe) Restlaufzeit des Erbbaurechts werden nicht berücksichtigt.

Was ist zu tun, wenn das Finanzamt den Wert ermittelt hat?



Fristgerecht Einspruch gegen den Steuerbescheid einlegen (4 Wochen)!



Gegengutachten erstellen lassen (kostenpflichtig)

- z.B. durch den Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main.
- Sachverständiger (vereidigter oder nicht vereidigter).
- Ortsgericht (hier liegen uns noch keine Erfahrungswerte vor, bitte das Ortsgericht anfragen, wie lange die Erstellung dauern würde).

und beim Finanzamt einreichen.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main bietet auch zur Orientierung eine kostenlose Stellungnahme an.

Jedoch ersetzt diese voraussichtlich nicht die Erstellung eines Gegengutachtens und, noch einmal der Hinweis, es ist der Fristablauf für den Einspruch gegen den Bescheid des Finanzamts beachten !



Die Erfahrung unserer Mitglieder zeigen, dass durch ein Gegengutachten, das auch den Zustand der Immobilie und auch die Restlaufzeit des Erbbaurechts berücksichtigt, durchaus die Festsetzung eines niedrigeren Grundstückswerts durch das Finanzamt zu erreichen ist. Das wurde in einem Fall durch die Beauftragung sogar eines nicht vereidigten Sachverständigen erreicht, der jedoch im Zuge der Diskussion mit dem Finanzamt sein Gutachten zu ergänzen hatte. Erfahrungen mit Gutachten vom Ortsgericht liegen uns zurzeit noch nicht vor.

Weitere Informationen auf der Homepage des Gutachterausschusses für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main, z.B.:

- Informationen über Erbschafts-/ Schenkungssteuer
- Broschüre: „Vererben_und_Schenken“

Siedlergemeinschaft Goldstein e.V.