

FG München, Urteil vom 29.01.2020, 4 K 2487/19

Das Finanzgericht München hatte sich in diesem Fall einmal wieder mit der steuerlichen Bewertung von Immobilien für die Erbschaft- und Schenkungsteuer zu beschäftigen.

Gemäß § 182 Abs. 2 BewG sind Wohneigentum, Teileigentum und Ein- und Zweifamilienhäuser grundsätzlich im Vergleichswertverfahren zu bewerten. § 183 BewG weist darauf hin, dass (§ 183 Abs. 1 Satz 1 BewG) dabei Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen seien, die hinsichtlich der ihren wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Dabei sind vorrangig die von den Gutachterausschüssen mitgeteilten Vergleichspreise anzusetzen. Für den Bereich der Landeshauptstadt München gilt für Eigentumswohnungen Abs. 2 (183 Abs. 2 Satz 2 BewG): *„Anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können von den Gutachterausschüssen für geeignete Bezugseinheiten, .. , ermittelte und mitgeteilte Vergleichsfaktoren herangezogen werden.“* Mittlerweile ist anerkannt, dass die Vergleichsfaktoren neben den Vergleichspreisen anzusetzen sind und keinen Nachrang haben.

Bei der steuerlichen Bewertung von Wohneigentum, Teileigentum und Ein- und Zweifamilienhäusern ist daher der jeweilige Gutachterausschuss zu befragen, ob Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren veröffentlicht werden. Anzuraten ist hier auch die Frage, ob die zuständige Finanzverwaltung diese Werte anerkennt. Liegen solche Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren nicht vor, so sind diese im Sachwertverfahren zu bewerten, § 182 Abs. 4 Ziff. 1 BewG. Im Bereich der Landeshauptstadt München liegen solche für das Teileigentum und für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht vor.

Das Finanzgericht München hatte sich mit einem besonderen Fall zu beschäftigen, dem folgender Sachverhalt zugrunde lag: Am 21.11.2015 verstarb die Erblasserin. Im Nachlass befand sich die von der Erblasserin am 20.02.2014 zu einem Preis von € 417.800 gekaufte Eigentumswohnung. Die Finanzverwaltung hielt sich nicht an die vorgenannt beschriebene Vorgehensweise. Der Vergleichsfaktor hätte einen Wert von € 319.200 zuzüglich der Garage von € 23.000 ergeben, somit € 342.200. Die Finanzverwaltung setzte den ursprünglich – höheren – Kaufpreis von € 417.800 an. Hiergegen legte die Erbin Einspruch und nachdem diesem nicht abgeholfen wurde schließlich Klage. Dieser wurde statt gegeben.

„Laut eindeutigen Gesetzeswortlaut sind bei der Bewertung im Vergleichswertverfahren die von den Gutachterausschüssen im Sinne des §§ 192 des Baugesetzbuchs (BauGB) mitgeteilten Vergleichspreise bzw. -faktoren ... vorrangig heranzuziehen. Erst nachrangig kann auf die in der Finanzverwaltung vorliegenden Unterlagen zurück gegriffen werden Beim Vergleichswertverfahren gem. § 183 BewG handelt es sich um eine typisierende Bewertungsmethode ..., bei der der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von geeigneten Vergleichspreisen ermittelt wird Ein zeitnah für das zu bewertende Objekt erzielter Kaufpreis kann daher zwar insbesondere im Rahmen des § 198 BewG zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts der wirtschaftlichen Einheit am Stichtag durch den Steuerpflichtigen berücksichtigt werden. Bei der Ermittlung des Grundbesitzwerts im Vergleichswertverfahren kann ein solcher Kaufpreis jedoch nur in Ausnahmefällen und nur dann zur Ermittlung des Grundbesitzwertes herangezogen werden, wenn – anders als im Streitfall – von den Gutachterausschüssen ... mitgeteilte Vergleichspreise fehlen... .“

Diese Entscheidung hat weitreichende Konsequenzen: Soweit keine Vergleichspreise oder -faktoren von den örtlichen Gutachterausschüssen mitgeteilt werden, kann ein „kürzlich bezahlter Kaufpreis“ durchaus als Ansatz eines geeigneten Vergleichspreises dienen. Der Erbfall wird sicherlich nicht regelbar sein. Die lebzeitige Übergabe einer eben erst erworbenen Immobilie sollte jedoch wohl überlegt werden.

Ein weiterer Fall, nämlich die mittelbare Grundstücksschenkung ist hier ebenfalls davon betroffen. Das Geldgeschenk wird zum Kauf eines bestimmten Grundstücks übergeben. Vor 01.01.2009 – der Änderung des Bewertungsgesetzes – führte diese Vorgehensweise durchaus zu einer nicht unerheblichen Reduzierung des Schenkungswerts. Mit den gesetzlichen Neuerungen zum 01.01.2009 mussten die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts umgesetzt werden, die den Ansatz des gemeinen Werts vorgeschrieben haben. Aus diesem Grund hatte die mittelbare Grundstücksschenkung ihre große Relevanz als schenkungsmindernde Vorgehensweise verloren. Mit Ansatz des Urteils des Finanzgerichts München ist eine Minderung völlig ausgeschlossen, soweit für diese Grundstücksart keine Vergleichspreise oder -faktoren vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilt werden. Der Wert der Geldschenkung entspricht in diesem Fall auch dem Schenkungswert.

Um noch einmal auf den örtlichen Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München zurückzukommen: dieser veröffentlicht nur für Wohneigentum Vergleichsfaktoren, nicht aber für Teileigentum und für Ein- und Zweifamilienhäuser. Soweit diese durch eine mittelbare Grundstücksschenkung angeschafft werden, ist unter Ansatz dieses Urteils der tatsächlich gezahlte Kaufpreis der Schenkungswert.

Immer wieder ist festzustellen, dass unvollständige oder gar falsche Bewertungen erfolgen, die für den Steuerpflichtigen entweder zu überhöhten Werten und damit oftmals zu hohen Steuerbelastungen führen. Wurde ein zu geringer Wert angesetzt, dann kann die gesamte Liquiditätsplanung für die Steuerzahlung aus den Fugen geraten. Leider ist nicht vorhersehbar, wann das Finanzamt die Steuererklärung abschließend bearbeitet und die Schenkungsteuer hierfür veranlagt wird. Nach der Veranlagung bleibt ein Monat Zeit, um die festgesetzte Steuer zu entrichten. Eine Kreditaufnahme für die Steuerzahlung kann dann häufig nicht mehr mit der hierzu erforderlichen Zeit und Sorgfalt vorbereitet werden. Es besteht zwar grundsätzlich die Möglichkeit bei der Finanzverwaltung eine Stundung der Steuer zu beantragen bis die Darlehensgewährung durch die finanzierende Bank gewährt wurde. Jedoch wird für diese Stundung ein Zinssatz in Höhe von 6% p.a. berechnet. Auch wenn dieser Zins unter Berücksichtigung des allgemeinen Zinsniveaus als viel zu hoch empfunden wird, entspricht er derzeit noch geltender Rechtslage.

Es ist daher unerlässlich, für eine Immobilienübergabe einen validen Wert zu berechnen und die sich hieraus eventuell ergebende Schenkungsteuerbelastung im Vorfeld bereit zu halten.