

Titel:

Ermittlung des Grundbesitzwertes im Vergleichsverfahren

Normenkette:

BewG § 177, § 182 Abs. 2 Nr. 1, § 183 Abs. 1, Abs. 2

FGO § 6, § 135 Abs. 1

Leitsätze:

- 1. Beim Vergleichsverfahren gem. § 183 BewG handelt es sich um eine typisierende Bewertungsmethode, bei der der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von geeigneten Vergleichspreisen ermittelt wird. Nur so können erzielte Kaufpreisspitzen zugunsten eines tatsächlichen Verkehrswerts ausgeglichen werden.**
- 2. Bei der Ermittlung des Grundbesitzwertes im Vergleichsverfahren kann ein zeitnah erzielter Kaufpreis nur dann ausnahmsweise herangezogen werden, wenn von den Gutachterausschüssen mitgeteilte Vergleichspreise fehlen.**

Schlagworte:

Kann das FA der Ermittlung des Grundbesitzwertes im Vergleichsverfahren gem. §§ 182 Abs. 2 Nr. 1, 183 Abs. 1 und 2 BewG statt des vom Gutachterausschuss mitgeteilten Vergleichspreises einen zeitnah erzielten Kaufpreis zu Grunde legen?, Bewertung

Fundstellen:

ErbStB 2021, 215

BeckRS 2020, 44143

DStRE 2021, 867

LSK 2020, 44143

Tenor

1. Unter Änderung des Bescheides über die gesonderte Feststellung des Grundbesitzwertes auf den 21. November 2015 für Zwecke der Erbschaftsteuer vom 5. September 2017 wird der Grundbesitzwert für die wirtschaftliche Einheit in M., Wohnung 643 samt Tiefgaragenstellplatz i.H.v. 342.200 € festgestellt.
2. Der Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens.
3. Das Urteil ist im Kostenpunkt für die Klägerin vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte darf durch Sicherheitsleistung in Höhe der zu erstattenden Kosten der Klägerin die Vollstreckung abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in derselben Höhe leistet.

Entscheidungsgründe

I.

1

Streitig ist, ob der Beklagte den Grundbesitzwert zutreffend ermittelt hat.

2

Die Klägerin ist Gesamtrechtsnachfolgerin ihrer am 21. November 2015 verstorbenen Mutter, in deren Nachlass sich ein Miteigentumsanteil von 1/2 an einer 57 qm großen Eigentumswohnung samt Tiefgaragenstellplatz in der in M. befand. Die Mutter der Klägerin und ein Dritter hatten die Eigentumswohnung als Neubauwohnung am 20. Februar 2014 zum Kaufpreis von 417.800 € zum Miteigentum zu je 1/2 erworben.

3

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt wies im Immobilienberichts 2014 für Neubauwohnungen in durchschnittlicher Lage einen Mittelwert von 5.600 €/qm und für neu errichtete Tiefgaragenstellplätze einen Kaufpreis von 23.000 €/Stellplatz aus. Die

streitgegenständliche Wohnung lag ausweislich der Mietspiegel M. für die Jahre 2013 bis 2015 in durchschnittlicher Lage.

4

Der Beklagte stellte mit Bescheid über die gesonderte Feststellung des Grundbesitzwerts auf den 21. November 2015 für Zwecke der Erbschaftsteuer vom 5. September 2017 den Grundbesitzwert für die Wohnung samt Tiefgaragenstellplatz i.H.v. 417.800 € fest. Den Grundstückswert ermittelte er im Vergleichswertverfahren, als Vergleichspreis setzte er den beim Kauf der Wohnung am 20. Februar 2014 bezahlten Kaufpreis an und rechnete den Wert der Klägerin zu $\frac{1}{2}$ zu.

5

Mit Schreiben vom 19. September 2017 legte die Klägerin gegen die Bedarfswertfeststellung Einspruch ein. Zur Begründung trug sie u.a. vor, für die Ermittlung des Grundbesitzwertes im Vergleichswertverfahren sei nicht der beim Kauf der Wohnung im Jahr 2014 von der Erblasserin bezahlte Kaufpreis, sondern der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt im Immobilienmarktbericht 2014 veröffentlichte Vergleichsfaktor bzw. -Preis von 5.600 €/qm für die Wohnung sowie von 23.000 € für den Tiefgaragenstellplatz maßgebend. Der Grundbesitzwert betrage daher nur 342.200 €.

6

Mit Einspruchsentscheidung vom 23. September 2019 wies das FA den Einspruch als unbegründet zurück.

7

Zur Begründung der fristgerecht eingereichten Klage wiederholt die Klägerin ihr Vorbringen im Einspruchsverfahren. Ferner trägt sie vor, der von der Erblasserin bezahlte Kaufpreis könne auch deshalb nicht der Ermittlung des Grundbesitzwertes zugrunde gelegt werden, weil er bereits 21 Monate vor dem Stichtag erzielt worden sei und die Wohnung zwischenzeitlich an Wert verloren habe. So habe die Wohnung am Stichtag z.B. im Hinblick auf die Energieeffizienz nicht mehr den neuesten technischen Anforderungen entsprochen.

8

Die Klägerin beantragt,

unter Änderung des Bescheides über die gesonderte Feststellung des Grundbesitzwertes auf den 21. November 2015 für Zwecke der Erbschaftsteuer vom 5. September 2017 in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 23. September 2019 den Grundbesitzwert für die wirtschaftliche Einheit in M., Wohnung 643 samt TG-Stellplatz i.H.v. 342.200 € festzustellen.

9

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

10

Zur Begründung führt der Beklagte im Wesentlichen Folgendes aus: Zu Recht habe er der Feststellung des Grundbesitzwertes den ca. einundzwanzig Monate vor dem Bewertungsstichtag unter fremden Dritten zustande gekommenen Kaufpreis für die streitgegenständliche Wohnung als Vergleichswert i.S.d. § 183 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes (BewG) zugrunde gelegt. Zwar seien gem. § 183 Abs. 1 und 2 BewG vorrangig die vom Gutachterausschuss mitgeteilten Vergleichspreise bzw. -faktoren maßgeblich. Dieser Grundsatz gelte nach Meinung des Beklagten jedoch nicht, wenn -wie im Streitfallein tatsächlich unter fremden Dritten erzielter Kaufpreis für die wirtschaftliche Einheit vorliege. Gem. § 177 BewG sei den Bewertungen nach § 182 BewG der gemeine Wert gem. § 9 BewG zugrunde zu legen. Dabei sei ein einzelner Verkaufspreis dann eine ausreichende Grundlage für die Ermittlung des gemeinen Werts, wenn der Kaufpreis -wie hierfür die zu bewertende wirtschaftliche Einheit selbst erzielt worden sei. Dieser biete die beste Gewähr dafür, den wahren Verkehrswert eines Wirtschaftsguts abzubilden; die aus einer Vielzahl von Verkaufsfällen gleichartiger Grundstücke abgeleiteten Vergleichspreise ließen hingegen individuelle wertbeeinflussende Merkmale außer Betracht. Schließlich werde bestritten, dass der Marktpreis der streitgegenständlichen Wohnung zwischen dem Kauf im Jahr 2014 und dem Erbfall im Jahr 2015 gesunken sei. In den Immobilienmarktberichten 2014 und 2015 seien sowohl für Neubauobjekte, als auch für wiederverkaufte Objekte generell Preissteigerungen verzeichnet.

11

Wegen der weiteren Einzelheiten wird nach § 105 Abs. 3 Satz 2 der Finanzgerichtsordnung (FGO) auf die Schriftsätze der Beteiligten, die Grundbesitzwertakte des Beklagten sowie die Gerichtsakte Bezug genommen.

12

Die Entscheidung ergeht im Einvernehmen der Parteien ohne mündliche Verhandlung.

13

Mit Beschluss vom 29. Januar 2020 ist der Rechtsstreit dem Einzelrichter zur Entscheidung übertragen worden (§ 6 FGO).

II.

14

1. Die Klage ist begründet.

15

Zu Unrecht hat der Beklagte der Berechnung des Grundbesitzwertes im Streitfall den von der Erblasserin und einem Dritten beim Kauf der Wohnung am 20. Februar 2014 bezahlten Kaufpreis i.H.v. 417.800 € und nicht den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt im Immobilienmarktbericht 2014 im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) mitgeteilten Vergleichspreis bzw. Vergleichsfaktor zugrunde gelegt.

16

a) Gem. § 177 BewG ist der Bewertung nach § 182 BewG der gemeine Wert (§ 9 BewG) zugrunde zu legen. Gem. § 182 Abs. 2 Nr. 1 BewG ist Wohnungseigentum grundsätzlich im Vergleichswertverfahren zu bewerten. Gem. § 183 Abs. 1 BewG sind bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Grundlage sind vorrangig die von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) mitgeteilten Vergleichspreise. Gem. § 183 Abs. 2 BewG können anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke von den Gutachterausschüssen für geeignete Bezugseinheiten, insbesondere Flächeneinheiten des Gebäudes, ermittelte und mitgeteilte Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Die Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum sollen mindestens folgende Klassifizierungsmerkmale aufweisen: Baujahresklasse, Wohnungsgröße der Vergleichswohnung oder eine Wohnungsgrößenspanne und die Wohnlage. Liegt kein Vergleichswert vor, so sind Grundstücke im Sinne des Abs. 2 im Sachwertverfahren zu bewerten.

17

b) Bei Übertragung dieser Grundsätze auf den Streitfall hat der Beklagte der Berechnung des Grundbesitzwertes zu Unrecht den beim Kauf der Wohnung samt Tiefgarage im Jahr 2014 bezahlten Kaufpreis von 417.800 € zugrunde gelegt.

18

Da es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um Wohn- bzw. Teileigentum gem. § 181 Abs. 1 Nr. 3 BewG handelt, hat der Antragsgegner das Grundstück zu Recht gem. § 182 Abs. 2 BewG im Vergleichswertverfahren bewertet.

19

Statt des Kaufpreises von 417.800 € hätte der Beklagte der Berechnung des Grundbesitzwertes jedoch den vom Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht 2014 ermittelten Vergleichsfaktor i.H.v. 5.600 €/qm für die streitgegenständliche 57 qm große Wohnung und den ebenfalls veröffentlichten Vergleichspreis i.H.v. 23.000 € für die Tiefgarage zugrunde legen müssen.

20

Laut eindeutigem Gesetzeswortlaut sind bei der Bewertung im Vergleichswertverfahren die von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff des Baugesetzbuchs (BauGB) mitgeteilten Vergleichspreise bzw. -faktoren (vgl. § 183 Abs. 1 Satz 2 BewG) gem. § 183 Abs. 1 BewG bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens vorrangig heranzuziehen. Erst nachrangig kann auf die in der Finanzverwaltung vorliegenden Unterlagen zurückgegriffen werden (vgl. BT-Drucks 16/11107). Beim Vergleichswertverfahren gem. § 183 BewG handelt es sich um eine typisierende Bewertungsmethode (vgl. BT-Drucks 16/11107, S. 17), bei der der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von geeigneten Vergleichspreisen ermittelt

wird (Kreutziger/Schaffner/Stephany, BewG, 4. Aufl., § 183 Rz. 3). Nur so können erzielte Kaufpreisspitzen (z.B. aufgrund eines sentimental Preis für ein früheres Elternhaus des Erwerbers) zugunsten eines tatsächlichen Verkehrswerts ausgeglichen werden (Immes/Kiebele in: ErbStG - eKommentar, § 12 Bewertung). 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 im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) mitgeteilte Vergleichspreise fehlen (vgl. hierzu auch den vom Kläger zitierten Beschluss des Finanzgerichts München vom 6. September 2013 4 V 1948/13, Immes/Kiebele in: ErbStG - eKommentar, § 12 Bewertung).

21

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt im Immobilienmarktbericht 2014 ermittelte Vergleichsfaktor i.H.v. 5.600 €/qm für die streitgegenständliche 57 qm große Wohnung stellt einen geeigneten Vergleichsfaktor, der ebenfalls veröffentlichte Vergleichspreis i.H.v. 23.000 € für die Tiefgarage stellt einen geeigneten Vergleichspreis i.S. des § 183 Abs. 1 und 2 BewG dar. So hat der Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht 2014 die Vergleichsfaktoren für Wohnungen nach Baujahr, Größe und Lage, die Vergleichspreise für Tiefgaragenstellplätze nach Baujahr und Lage differenziert ermittelt. Eine weitergehende Differenzierung ist nach Ansicht des Senats nicht notwendig gewesen.

22

Der Grundbesitzwert ist demzufolge i.H.v. 342.200 € (57 qm x 5.600 € zzgl. 23.000 €) festzusetzen.

23

2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 135 Abs. 1 FGO.