

Eckpunktepapier: Bewertung der Vermögensarten

I. Betriebsvermögen/Anteile an Kapitalgesellschaften

1. Allgemeines

Dem Grunde nach ist das nach ertragsteuerrechtlichen Grundsätzen abgegrenzte Betriebsvermögen von Gewerbebetrieben (Einzelunternehmen, Freiberuflerpraxen, Beteiligungen an Personengesellschaften, Kapitalgesellschaften) zu bewerten. In Übereinstimmung mit dem Vorschlag der FMK wird als Bewertungsmaßstab der gemeine Wert vorgegeben.

2. Bewertung von Betriebsvermögen

- 2.1 Der gemeine Wert ist in erster Linie aus Verkäufen unter fremden Dritten abzuleiten, die weniger als ein Jahr vor dem Besteuerungszeitpunkt zurückliegen.
- 2.2 Fehlen derartige zeitnahe Verkäufe, ist der gemeine Wert unter Berücksichtigung der Ertragsaussichten oder einer anderen anerkannten - auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für nichtsteuerliche Zwecke üblichen - Methode zu schätzen. Als Mindestwert wird die Summe der gemeinen Werte der Einzelwirtschaftsgüter des Unternehmens abzüglich der Schulden festgelegt.

Ergänzend zum FMK-Vorschlag sollen Einzelheiten in einer Rechtsverordnung geregelt werden. Darin soll auch ein vereinfachtes Ertragswertverfahren angeboten werden, das den Beteiligten eine verlässliche und angemessene Bewertung ermöglicht. Andere übliche Bewertungsverfahren können angewendet werden, wenn sie zu vergleichbaren Ergebnissen führen. In einer Rechtsverordnung wird der im Ertragswertverfahren anzuwendende Kapitalisierungszinssatz festgelegt. Ausgangswert ist die Rendite für längerfristige öffentliche Anleihen, die von der Deutschen Bundesbank für den Besteuerungszeitpunkt benannt wurde. Im Schnitt der letzten zehn Jahre betragen die Renditen für öffentliche Anleihen in etwa viereinhalb Prozent. Dieser Basiszins wird um einen angemessenen „Risikozuschlag“ erhöht, der auf 4,5 % fixiert wird. Nach den aktuellen Umlaufrenditen für öffentliche Anleihen ergibt sich hieraus ein Kapitalisierungszinssatz von rund 9 %, der entsprechend der künftigen Entwicklung des Basiszinssatzes variiert. Zur Missbrauchsvermeidung und zur korrekten Wertfindung bei kurzfristigen Einlagen innerhalb von zwei Jahren vor dem Besteuerungszeitpunkt sind die aus der Vergangenheit abgeleiteten Erträge um fiktive Erträge zu erhöhen, die diesen Einlagen für den Referenzzeitraum beizumessen wären.

3. Bewertung von Anteilen an Kapitalgesellschaften

- 3.1 Bei Anteilen an börsennotierten Kapitalgesellschaften stellt der Börsenkurs den gemeinen Wert dar.
- 3.2 Bei nicht notierten Anteilen ist der gemeine Wert in erster Linie aus Verkäufen unter fremden Dritten abzuleiten, die weniger als ein Jahr vor dem Besteuerungszeitpunkt zurückliegen.
- 3.3 Fehlen derartige zeitnahe Verkäufe, ist der gemeine Wert zu schätzen. Dabei gelten die Festlegungen unter 2.2 entsprechend.

II. Grundvermögen

1. Allgemeines

Die Definition und Abgrenzung der Vermögensart „Grundvermögen“ erfolgt entsprechend den geltenden Regelungen in §§ 68, 69 BewG. Bewertungsmaßstab ist der gemeine Wert. Die Bewertungen basieren auf dem Vorschlag der FMK. Ergänzt wird dieser Vorschlag um Regelungen für die dort nicht genannten Bewertungen von Sonderfällen (Erbbaurecht, Gebäude auf fremdem Grund und Boden, Grundstücke mit Gebäuden im Zustand der Bebauung).

2. Bewertung unbebauter Grundstücke

Der Wert unbebauter Grundstücke ist wie nach geltendem Recht nach der Fläche und den jeweils aktuellen Bodenrichtwerten zu ermitteln.

3. Bewertung bebauter Grundstücke

Der Wert der bebauten Grundstücke ist nach dem Vergleichswertverfahren, dem Ertragswertverfahren oder dem Sachwertverfahren zu ermitteln. Die Wertermittlungsverfahren werden in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung durch Rechtsverordnung typisierend geregelt.

Das Vergleichswertverfahren kommt bei der Ermittlung des gemeinen Werts von bebauten Grundstücken nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend gleichartigen Gebäuden bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichswerten orientiert. Das Vergleichswertverfahren ist daher regelmäßig für Wohnungseigentum, Teileigentum sowie Ein- und Zweifamilienhäuser anzuwenden. Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines Grundstücks aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen von anderen Grundstücken abgeleitet, die in Lage, Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt und sonstiger Beschaffenheit hinreichend mit dem zu vergleichenden Grundstück übereinstimmen.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei bebauten Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Grundstücksmarkt im Vordergrund steht (typische Renditeobjekte). Das Ertragswertverfahren ist daher regelmäßig für Mietwohngrundstücke sowie Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt, anzuwenden. Beim Ertragswertverfahren wird der Wert von bebauten Grundstücken auf der Grundlage des für diese Grundstücke nachhaltig erzielbaren Ertrags ermittelt.

Das Sachwertverfahren kommt insbesondere bei den bebauten Grundstücken in Betracht, bei denen es für die Werteinschätzung am Grundstücksmarkt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Im Sachwertverfahren sind daher Wohnungseigentum, Teileigentum sowie Ein- und Zweifamilienhäuser, soweit ein Vergleichswert nicht vorliegt, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt keine übliche Miete ermitteln lässt, sowie sonstige bebaute Grundstücke zu bewerten. Beim Sachwertverfahren wird der Wert von bebauten Grundstücken auf der Grundlage des Substanzwerts – Summe aus Herstellungswert der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen und nicht baulichen Anlagen sowie Bodenwert – ermittelt.

4. Bewertung der Sonderfälle

4.1. Erbbaurecht

Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, sind die Werte für die wirtschaftliche Einheit Erbbaurecht und für die wirtschaftliche Einheit des belasteten Grundstücks gesondert zu ermitteln. Bei der Wertermittlung sind neben dem Bodenwert und des Gebäudewerts bei bebauten Grundstücken die Höhe des Erbbauzinses, die Restlaufzeit des Erbbaurechts und die Höhe der Heimfallentschädigung angemessen zu berücksichtigen.

4.2. Gebäude auf fremdem Grund und Boden

In Fällen mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden sind die Werte für die wirtschaftliche Einheit des Gebäudes auf fremdem Grund und Boden und die wirtschaftliche Einheit des belasteten Grundstücks gesondert zu ermitteln. Bei der Wertermittlung sind neben dem Bodenwert und dem Gebäudewert die Höhe des Pachtzinses und die Restlaufzeit des Nutzungsrechts angemessen zu berücksichtigen.

4.3. Grundstücke mit Gebäuden im Zustand der Bebauung

Die Gebäude oder Gebäudeteile im Zustand der Bebauung sind mit den bereits im Besteuerungszeitpunkt entstandenen Herstellungskosten dem Wert des bislang unbebauten oder bereits bebauten Grundstücks hinzuzurechnen.

III. Land- und Forstwirtschaft

Auf der Grundlage des gemeinsamen Positionspapiers der Länder Bayern und Rheinland-Pfalz vom 15.10.2007 wird die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens wie folgt geregelt:

1. Die Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens erfolgt nach bisher bewährten Grundsätzen.
2. Da der gemeine Wert in der Regel aus Verkäufen nicht abgeleitet werden kann, erfolgt die Ermittlung des gemeinen Werts im Ertragswertverfahren als überwölbendem Gesamtansatz.
3. Für die Wertermittlung ganzer Betriebe wird der im Ertragswertverfahren anzuwendende Kapitalisierungszinssatz gesetzlich mit 5,5 % festgelegt. Die Ermittlung der nutzungsartbezogenen Ansätze wird zur Dynamisierung des Verfahrens im Wege einer Rechtsverordnung geregelt.
4. Als Mindestwert ist die regional übliche mit 5,5 % kapitalisierte Netto-Pacht für den Grund und Boden zuzüglich eines betriebsformabhängigen prozentualen Anteils vom landesspezifischen Nettopachtpreis, ermittelt auf der Grundlage von länderspezifischen Hektarwerten, für das Besatzkapital anzusetzen. Hilfsweise sind durchschnittliche Kaufpreise anstelle der kapitalisierten Pacht anzusetzen, wenn Besonderheiten bei den einzelnen Nutzungen dies erfordern.
5. Neubewertung des Falls bei Veräußerung des gesamten Betriebs oder von Teilen des Betriebs sowie bei der Veräußerung oder Entnahme von Grund und Boden innerhalb eines Zeitraums von 20 Jahren (sog. Nachversteuervorbehalt).

IV. Übriges Vermögen

Da Vermögen, das unter keine der drei vorgenannten Vermögensarten fällt (übriges Vermögen), schon im geltenden Recht weitgehend nach Verkehrswertgesichtspunkten bewertet wird, können die bestehenden Regelungen zum großen Teil übernommen werden. Im Einzelnen:

1. Für Wertpapiere und Anteile an Kapitalgesellschaften, die an der Börse notiert sind, ist der Kurswert maßgeblich. Andere Wertpapiere werden als Kapitalforderungen mit dem Nennwert erfasst. Hinsichtlich der nicht notierten Anteile an Kapitalgesellschaften gelten die Ausführungen zu I. 3.
2. Kapitalforderungen und Schulden sind regelmäßig mit dem Nennwert anzusetzen. Noch nicht fällige Versicherungsansprüche sind künftig nicht mehr mit zwei Dritteln der eingezahlten Prämien, sondern mit dem Rückkaufswert zu bewerten. Für Sachleistungsansprüche gilt wie bisher der Verkehrswert.
3. Bei wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen (z. B. Nießbräuche und Renten) ist wie bisher der Kapitalwert zugrunde zu legen.
4. Für die zum übrigen Vermögen rechnenden Gegenstände des Hausrats und andere bewegliche körperliche Gegenstände gilt der gemeine Wert.