



**RECHNUNGSHOF  
RHEINLAND-PFALZ**

---

## **Auszug aus dem Jahresbericht 2016**

### **Nr. 7 Bewertung von Grundbesitz durch die Finanzämter**

**- praktiziertes Verfahren begünstigt Steuer-  
ausfälle -**

---

**Impressum:**

Rechnungshof Rheinland-Pfalz  
Gerhart-Hauptmann-Straße 4  
67346 Speyer

Telefon: 06232 617-0  
Telefax: 06232 617-100  
E-Mail: [Poststelle@rechnungshof.rlp.de](mailto:Poststelle@rechnungshof.rlp.de)  
Internet: <https://rechnungshof.rlp.de>

**Nr. 7                    Bewertung von Grundbesitz durch die Finanzämter  
- praktiziertes Verfahren begünstigt Steuerausfälle -**

**Vielfach war nicht sichergestellt, dass Finanzämter bei den Bedarfsbewertungen von Grundbesitz für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer die aktuellen Verhältnisse berücksichtigten.**

**Außerdem wandten die Finanzämter bei der Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern das gesetzlich vorgesehene Vergleichswertverfahren nicht an. Der Bewertung von Eigentumswohnungen legten sie es nur in 60 % der Fälle zugrunde. Hierzu trug auch eine mangelnde IT-Unterstützung bei.**

**Die für Wohnungseigentum festgestellten Bedarfswerte waren tendenziell zu niedrig. Oftmals unterschritten sie die Kaufpreise um mehr als 20 %.**

**Die überschlägig ermittelten Grundstückswerte, die für die Entscheidung über die Durchführung eines Verfahrens zur Bedarfsbewertung maßgebend sind, waren häufig zu gering.**

**1            Allgemeines**

Grundbesitz ist oftmals Gegenstand einer Erbschaft oder Schenkung. Sein Wert, der für die Erbschaft- und Schenkungsteuer von Bedeutung ist, wird vom zuständigen Finanzamt in Form eines Bedarfswertes<sup>1</sup> festgestellt<sup>2</sup>. Werden Bedarfswerte zu niedrig festgestellt, hat dies geringere Steuereinnahmen zur Folge.

Innerhalb der Steuerverwaltung führen die Bewertungsstellen das Feststellungsverfahren auf Anforderung der Erbschaft- und Schenkungsteuerstellen durch. Letztere legen den festgestellten Bedarfswert der Besteuerung zugrunde.

Der Rechnungshof hat das Verfahren der Bedarfsbewertung und die Genauigkeit der Wertermittlung geprüft. Außerdem hat er untersucht, nach welchen Kriterien die Erbschaft- und Schenkungsteuerstellen über die Anforderung von Bedarfsbewertungen entschieden. Den Untersuchungen lagen mehr als 1.900 Bedarfsbewertungen von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohnungseigentum zugrunde. Örtliche Erhebungen hat der Rechnungshof bei den Finanzämtern Landau, Worms-Kirchheimbolanden und Kusel-Landstuhl durchgeführt.

**2            Wesentliche Prüfungsergebnisse**

**2.1        Berücksichtigung aktueller Verhältnisse nicht sichergestellt**

Im Erbfall sind für die Bewertung des Vermögens des Erblassers regelmäßig die Verhältnisse zum Zeitpunkt seines Todes maßgeblich<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> "Bedarfswerte" werden im Unterschied zu den Einheitswerten, die turnusmäßig für alle Grundstücke ermittelt werden sollten, nur bei Bedarf für das jeweilige Grundstück errechnet.

<sup>2</sup> Vgl. § 151 Abs. 1 Nr. 1 Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

<sup>3</sup> § 11 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Februar 1997 (BGBl. I S. 378), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1042).

Der Rechnungshof hatte bereits 2007 Fehlentwicklungen festgestellt. In einer Vielzahl von Fällen hatten die Bewertungsstellen der geprüften Finanzämter fehlende Angaben in den Feststellungserklärungen der Steuerpflichtigen um Daten aus den Einheitswertakten ergänzt<sup>4</sup>, die weitgehend vor Jahrzehnten erhoben und seither nicht wieder überprüft worden waren.

Bei der aktuellen Prüfung hat der Rechnungshof vergleichbare Feststellungen getroffen. In fast drei Viertel der untersuchten Fälle legten die Finanzämter den Bedarfswertfeststellungen ganz oder teilweise Angaben aus den Einheitswertakten zugrunde. Eine Stichprobe anhand von 100 Fällen bestätigte, dass die Daten in den Einheitswertakten ganz überwiegend seit mehr als 15 Jahren nicht mehr überprüft worden waren. Damit war eine Bedarfswertbewertung, die sich an den tatsächlichen Verhältnissen zum Bewertungsstichtag zu orientieren hat, nicht sichergestellt. Steuerausfälle sind nicht auszuschließen.

Das Landesamt für Steuern hat erklärt, die vom Rechnungshof festgestellten Fälle, bei denen auf mehr als 15 Jahre zurückliegende Einheitswertfeststellungen zurückgegriffen worden sei, seien mit den bestehenden Bearbeitungsgrundsätzen nicht vereinbar. Die Sachbearbeiter der Bewertungsstellen seien auf die konsequente Einhaltung dieser Grundsätze hingewiesen worden. Der Empfehlung des Rechnungshofs, grundsätzlich zur Abgabe von Erklärungen zur Bedarfswertfeststellung aufzufordern, werde dem Grunde nach gefolgt. Werde hiervon abgesehen, seien die Gründe in den Akten zu dokumentieren. Zudem sei beabsichtigt, die Angehörigen der steuerberatenden Berufe über die Erfahrungen mit Erklärungen zur Feststellung des Bedarfswerts von Grundbesitz zu informieren und auf eine Steigerung der Erklärungsqualität hinzuwirken.

## **2.2 Vorrangig vorgesehenes Bewertungsverfahren vielfach nicht angewandt**

Seit 2009 ist der Wert von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohnungseigentum grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hierbei sind Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke oder Vergleichsfaktoren heranzuziehen<sup>5</sup>.

Den Bedarfswertbewertungen von mehr als 1.200 Ein- und Zweifamilienhäusern legten die Bewertungsstellen in keinem Fall das Vergleichswertverfahren zugrunde. Stattdessen wandten sie vorwiegend das Sachwertverfahren an, bei dem der Wert der Gebäude ausgehend von den Regelherstellungskosten getrennt vom Bodenwert ermittelt wird<sup>6</sup>. Bei Wohnungseigentum griffen die Bewertungsstellen lediglich in 60 % der untersuchten Fälle auf das Vergleichswertverfahren zurück.

Für die Wertermittlung von Wohnungseigentum nach dem Vergleichswertverfahren konnte die Steuerverwaltung einen sogenannten WT-Rechner - eine auf Excel basierende Rechenhilfe - nutzen. Dessen Datenbank basiert auf den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, die der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz im Grundstücksmarktbericht zusammenfasst. Allerdings war die Rechenhilfe nur für die Bedarfswertbewertung von Wohnungseigentum in Gebäuden mit höchstens 40 Wohneinheiten einsetzbar. Eine IT-Unterstützung, mit deren Hilfe sich der Wert von Ein- und Zweifamilienhäusern im Vergleichswertverfahren ermitteln lässt, war zur Zeit der örtlichen Erhebungen des Rechnungshofs noch nicht verfügbar.

---

<sup>4</sup> Jahresbericht 2007/2008, Nr. 8 - Bewertungsstellen von Finanzämtern - (Drucksache 15/1900), Stellungnahme der Landesregierung zum Jahresbericht 2007/2008 des Rechnungshofs (Drucksache 15/2219 S. 6), Beschlussempfehlung und Bericht des Haushalts- und Finanzausschusses (Drucksache 15/2552 S. 6), Beschluss des Landtags vom 29. August 2008 (Plenarprotokoll 15/51 S. 3127), Schlussbericht der Landesregierung im Entlastungsverfahren für das Haushaltsjahr 2006 (Drucksache 15/3064 S. 3).

<sup>5</sup> §§ 182 Abs. 2 und 183 BewG.

<sup>6</sup> §§ 189 und 190 BewG.

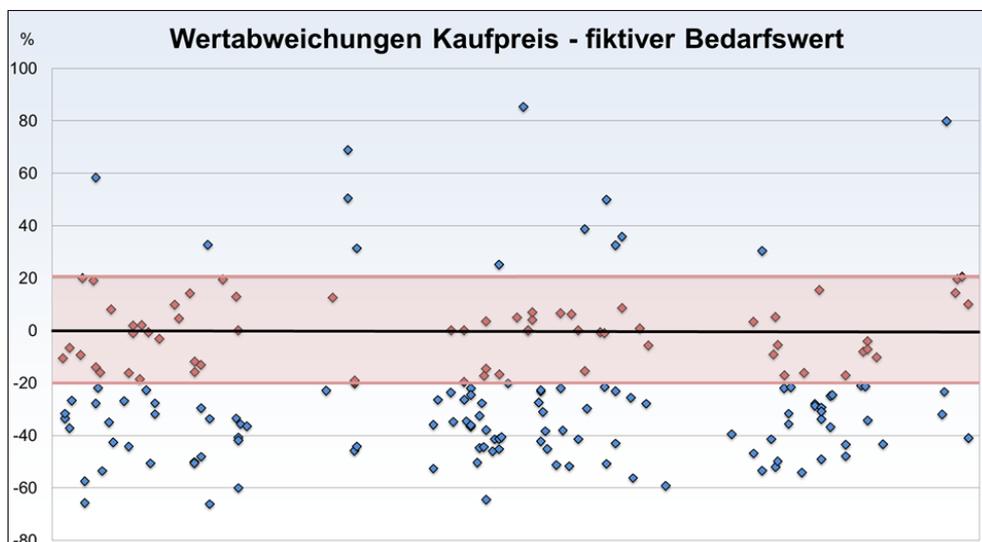
Das Landesamt für Steuern hat angekündigt, in Kürze eine programmtechnische Anwendung (EFH-Rechner) zur Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern in einem Vergleichsfaktorverfahren einzusetzen. Eine Erweiterung des WT-Rechners auf Anlagen mit mehr als 40 Wohnungen setze die Feststellung und Plausibilisierung einer ausreichenden Zahl an Verkäufen entsprechender Objekte durch den Oberen Gutachterausschuss voraus. Bis dahin müsse die Ausdehnung der Anwendung zurückgestellt werden.

### 2.3 Bedarfswerte häufig zu niedrig

Bei einem Vergleich von Kaufpreisen und Bedarfswerten ist zu berücksichtigen, dass kein absoluter und sicher realisierbarer Marktwert existiert. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ist eine Annäherung des festgestellten Bedarfswerts an den Kaufpreis als akzeptabel anzusehen, wenn die Wertabweichung innerhalb einer Streubreite von +/- 20 % des Kaufpreises liegt<sup>7</sup>.

Im Rahmen seiner Erhebungen stieß der Rechnungshof auf 16 Fälle, in denen Wohnungseigentum innerhalb eines Zeitraums von eineinhalb Jahren vor oder nach dem Bewertungsstichtag veräußert worden war. Sämtliche Bedarfswerte hatten die Bewertungsstellen mithilfe des WT-Rechners festgestellt. Lediglich in einem Fall lag der Bedarfswert geringfügig über dem Kaufpreis. In 15 Fällen unterschritten die Werte dagegen die Kaufpreise, davon in sechs Fällen um mehr als die verfassungsrechtlich akzeptierten 20 %. Hätte man in allen Fällen die Kaufpreise den Erbschaftsteuerfestsetzungen zugrunde gelegt, hätten sich per saldo Mehrsteuern von insgesamt 59.000 € ergeben.

Vor diesem Hintergrund hat der Rechnungshof die Kaufpreise von 180 Eigentumswohnungen mit den Werten verglichen, die sich bei Anwendung des WT-Rechners durch die Steuerverwaltung ergeben. Die prozentualen Wertabweichungen sind in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt:



Das Diagramm zeigt, dass ein Großteil der ermittelten Bedarfswerte außerhalb der vom Bundesverfassungsgericht als akzeptabel angesehenen Streubreite von +/- 20 % der Verkehrspreise liegt.

Nach den Ergebnissen dieses Vergleichs unterschritten die ermittelten Bedarfswerte in über 75 % der Fälle die jeweiligen Kaufpreise. In 60 % der Fälle lagen die Werte um mehr als 20 % unter und in 8 % der Fälle um mehr als 20 % über den Kaufpreisen.

<sup>7</sup> Vgl. BVerfGE 117, 1 <45 f.>.

Zwar steht den Bewertungsstellen seit März 2015 eine überarbeitete Rechenhilfe zur Verfügung. Allerdings zeigte ein stichprobenweiser Vergleich mit weiteren 49 Kaufpreisen, dass sich die Genauigkeit nicht wesentlich verbessert hat. Immer noch lagen 60 % der ermittelten Bedarfswerte außerhalb der Streubreite von 20 %.

Das Landesamt für Steuern hat erklärt, Ursache für die Abweichungen sei, dass die Vergleichsfaktoren nicht hinreichend an die aktuellen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt angepasst worden seien. Die Überprüfung durch den Rechnungshof habe eine regelmäßige unterjährige Prüfung der Preisverhältnisse durch den Oberen Gutachterausschuss angestoßen. Soweit dieser daraufhin Änderungsbedarf hinsichtlich der Preisindexierung erkenne, solle der Steuerverwaltung eine aktualisierte Rechenhilfe zur Verfügung gestellt werden. Zudem werde das Landesamt eine stichprobenartige Plausibilitätsprüfung vor dem Einsatz eines neuen Rechenmoduls durch fiktive Bedarfswertungen anhand von tatsächlichen Verkäufen durchführen.

Der Rechnungshof geht davon aus, dass die zugesagten Maßnahmen zur Verbesserung der Genauigkeit der Wertermittlungen auch auf den künftigen Einsatz des EFH-Rechners ausgeweitet werden.

#### **2.4 Verfahren zur vorläufigen Einschätzung des Grundstückswerts verbesserungsbedürftig**

In Erbfällen nehmen die Erbschaftsteuerstellen zunächst eine Einschätzung vor, ob es bei Beachtung der gesetzlichen Freibeträge überhaupt zu einer Erbschaftsteuerfestsetzung kommen kann. Dabei berücksichtigen sie Grundvermögen mit einem überschlägig ermittelten Grundstückswert. Diesen errechnen sie, indem sie den Einheitswert mit dem Faktor 8 multiplizieren<sup>8</sup>. Gehen die Erbschaftsteuerstellen davon aus, dass Erbschaftsteuer festzusetzen ist, fordern sie bei den Bewertungsstellen die Festsetzung eines Bedarfswerts an.

Ist der Faktor zu niedrig, besteht das Risiko, dass eine Steuerfestsetzung unterbleibt.

Vor diesem Hintergrund hat der Rechnungshof anhand von mehr als 500 Fällen überschlägige Grundstückswerte mit den festgestellten Bedarfswerten verglichen. Bei Anwendung des Faktors 8 lagen fast 38 % der überschlägigen Grundstückswerte unter den Bedarfswerten. Dies erscheint mit Blick auf das Steuerausfallrisiko als zu hoch.

Das Landesamt für Steuern hat mitgeteilt, es habe weitere Untersuchungen angestellt. Danach seien die Abweichungen zwischen Schätzwert und Bedarfswert in den meisten Fällen nicht nur geringfügig und die Bedenken des Rechnungshofs aufzugreifen. In einem nächsten Schritt habe das Landesamt untersucht, ob sich anhand der aufgearbeiteten Fälle eine geografische Zuordnung nach Finanzamtsbezirken treffen lasse. Danach sei beabsichtigt, künftig regionalisierte Faktoren vorzugeben. Angedacht seien beispielsweise der Faktor 15 für das Finanzamt Mainz-Mitte, der Faktor 10 für die Finanzämter Landau und Ludwigshafen sowie der Faktor 8 für die Finanzämter Kusel-Land, Simmern-Zell und Altenkirchen-Hachenburg. Zusätzlich solle künftig bei allen Einheitswerten von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Wohnungseigentum von unter 10.000 € unabhängig von der Lage des Grundstücks der Faktor 20 angewandt werden.

Der Rechnungshof hält die differenzierte Betrachtungsweise des Landesamts für Steuern für sachgerecht. Er empfiehlt, die Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt zu beobachten und ggf. die Faktoren anzupassen. Dabei sollte auf einen Vergleich von Einheitswerten mit Kaufpreisen abgestellt werden.

---

<sup>8</sup> Bis Ende 2014 legten die Erbschaftsteuerstellen noch den Faktor 12 zugrunde.

### **3 Folgerungen**

**3.1** Zu den nachstehenden Forderungen wurden die gebotenen Folgerungen bereits gezogen oder eingeleitet:

Der Rechnungshof hatte gefordert,

- a) Bedarfswerte grundsätzlich mithilfe von Feststellungserklärungen zu ermitteln,
- b) Bedarfsbewertungen von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohnungseigentum vorrangig im Vergleichsverfahren durchzuführen,
- c) die IT-Unterstützung zur Ermittlung von Bedarfswerten sowie zur Erhöhung der Genauigkeit der Wertermittlungen zu verbessern und dabei Preisentwicklungen am Grundstücksmarkt möglichst regelmäßig zu berücksichtigen sowie Plausibilitätsprüfungen durchzuführen,
- d) das Verfahren zur vorläufigen Einschätzung der Grundstückswerte zu verbessern.

**3.2** Folgende Forderungen sind nicht erledigt:

Der Rechnungshof hat gefordert, über die Ergebnisse der eingeleiteten Maßnahmen zu Nr. 3.1 Buchstaben c und d zu berichten.