

Die Bewertung von Grundvermögen für steuerliche Zwecke
Eine empirische Analyse verschiedener Bewertungsverfahren im
Hinblick auf deren Gleichmäßigkeit und mögliche
Verbesserungsmöglichkeiten

Von der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der
Gottfried Wilhelm Leibniz Universität Hannover
zur Erlangung des akademischen Grades

Doktor der Wirtschaftswissenschaften
– Doctor rerum politicarum –

genehmigte Dissertation

von

Diplom-Kauffrau Wiebke Broekelschen
geboren am 12. August 1980 in Husum

2010

Erstgutachter: Prof. Dr. Ralf Maiterth

Zweitgutachter: Prof. Dr. Philipp Sibbertsen

Tag der Promotion: 26. April 2010

Inhaltsverzeichnis

Bewertung bebauter Grundstücke für steuerliche Zwecke nach dem BVerfG-Urteil.....	1
Bewertung von Grundvermögen im Rahmen einer reformierten Erbschaftsteuer.....	28
Die geplante erbschaftsteuerliche Bewertung bebauter Grundstücke in Anlehnung an die WertV	55
Gleichmäßige Bewertung von Mietwohngrundstücken durch das neue steuerliche Ertragswertverfahren?	83
Verfassungskonforme Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern nach der Erbschaftsteuerreform 2009?	104
Welche Faktoren beeinflussen die Gleichmäßigkeit der Bewertung von Mietwohngrundstücken?	127

Zusammenfassung

In jüngster Zeit erregte die steuerliche Bewertung von Grundvermögen insbesondere in Zusammenhang mit der Erbschaftsteuer Aufmerksamkeit. In seiner Entscheidung vom 7. November 2006 erklärte das Bundesverfassungsgericht die Erbschaftsteuer in der damaligen Ausgestaltung u.a. aufgrund der ungleichmäßigen Bewertung von Grundvermögen nach §§ 138 ff. BewG a.F. für verfassungswidrig. Kurz vor Ende der vom Bundesverfassungsgericht gesetzten Frist trat das Erbschaftsteuerreformgesetz in Kraft, welches u.a. neue Bewertungsvorschriften für Grundvermögen enthält, die an die außersteuerlichen Wertermittlungsverfahren angelehnt sind. Doch nicht nur im Hinblick auf die Erbschaft- und Schenkungsteuer macht die Bewertung von Grundvermögen dem Gesetzgeber zu schaffen. Eine Reform der grundsteuerlichen Bewertung wird ebenfalls regelmäßig diskutiert. Insgesamt kann festgehalten werden, dass es sich bei der Bewertung um die Achillesferse jeder Art von Substanz- oder Vermögensteuer handelt.

In der vorliegenden kumulativen Dissertationsschrift werden verschiedene steuerliche Grundstücksbewertungsverfahren empirisch analysiert. Datenbasis stellen dabei die Kaufpreissammlungen des Berliner Gutachterausschusses für Grundstückswerte sowie die des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen dar. Die Kaufpreissammlungen enthalten zu jedem Grundstücksverkauf in Berlin oder Niedersachsen Angaben zum Kaufpreis sowie zu Grundstücks- und Gebäudewert beeinflussenden Merkmalen des verkauften Objekts. Auf Basis dieser umfassenden Datengrundlage war es möglich, die Wirkungen der steuerlichen Bewertungsverfahren abzubilden und zu analysieren.

Der erste in der DBW zusammen mit Prof. Dr. Ralf Maiterth veröffentlichte Beitrag beschäftigt sich empirisch mit der steuerlichen Bewertung von Grundvermögen, die in ihrer derzeitigen Ausgestaltung für Zwecke der Erbschaftsteuer vom Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig erklärt wurde. Die vom Gericht kritisierte Ungleichmäßigkeit der Bedarfsbewertung bestätigt sich empirisch. Zum Vergleich werden die Wirkungen eines Reformvorschlags zur steuerlichen Bewertung von Grundstücken der Länder Bayern und Rheinland-Pfalz dargestellt. Die empirische Analyse zeigt, dass dieses Bewertungsverfahren noch größere Schwächen aufweist als die Bedarfsbewertung. Darüber hinaus werden verschiedene Faktoren identifiziert, die ursächlich für die ungleichmäßige Bewertung sein

dürften, um Anhaltspunkte zu liefern, wie die Streuung eines typisierten steuerlichen Bewertungsverfahrens vermindert werden kann.

Der zweite Beitrag, der zusammen mit Prof. Dr. Ralf Maiterth im Sammelband Rautenberg, (Hrsg.): Neue Unternehmensbesteuerung – Gesetzesreform und Wandel der Rechtsprechung, veröffentlicht wurde, beschäftigt sich ebenfalls mit den beiden steuerlichen Bewertungsverfahren Bedarfsbewertung nach §§ 138 ff. BewG a.F. und dem Reformvorschlag der Länder Bayern und Rheinland-Pfalz, welche in diesem Beitrag in „reiner“ Form, d.h. ohne Mindestwertregelung und Öffnungsklausel empirisch analysiert werden. Als Datengrundlage dienen wieder die Berliner Kaufpreissammlungen. Als zentrales Ergebnis kann ebenfalls die hohe Streuung der Relation Steuerwert zu Verkehrswert angesehen werden. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird nach der Bedarfsbewertung in fast 60 % der Fälle der Mindestwert (80 % des Bodenwerts) angesetzt. Die Anwendung des Reformvorschlags hätte zur Folge, dass 77 % der Mietwohngrundstücke steuerlich über dem Verkehrswert bewertet werden. Des Weiteren werden empirisch Quadratmeterpreise in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und dem Alter des Gebäudes ermittelt, die zu einer Verbesserung des Reformvorschlags beitragen könnten.

Der dritte Beitrag wurde in der Finanz-Rundschau Ertragsteuerrecht zusammen mit Prof. Dr. Ralf Maiterth veröffentlicht. Hier beschäftigen sich die Autoren neu entwickelten steuerlichen Bewertungsverfahren, die sehr stark an die Verfahren der außersteuerlichen Ermittlung von Grundstückswerten angelehnt sind. Daher erfolgt zunächst eine Beschreibung der außersteuerlichen Grundstücksbewertung. Die drei Verfahren Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren, die nun auch das Steuergesetz kennt, werden im Hinblick auf ihr Konzept, die zugrunde liegenden Gedanken und die praktische Umsetzung erläutert. Anschließend wird auf Gemeinsamkeiten und Unterschiede zur neuen steuerlichen Bewertung eingegangen. Grundgedanke und Konzept stimmen weitestgehend überein, die steuerliche Bewertung ist jedoch wesentlich typisierter, was der Handhabbarkeit der Verfahren geschuldet ist. Zum Schluss werden die neuen steuerlichen Bewertungsverfahren empirisch, diesmal auf den Kaufpreissammlungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen, untersucht. Es ergibt sich im Vergleich zur Bedarfsbewertung eine Höherbewertung beider Grundstücksarten, wobei die Streuung sich nicht merklich verringert.

Das vierte zusammen mit Ralf Maiterth veröffentlichte Paper erschien als Arqus-Working Paper und wurde zur Veröffentlichung in der ZfB angenommen. Der Beitrag beschäftigt sich mit der Frage, ob das im Zuge der Erbschaftsteuerreform 2009 eingeführte neue

Ertragswertverfahren eine gleichmäßigere Bewertung bewirkt als die ebenfalls als Ertragswertverfahren konzipierte Bedarfsbewertung, die den Vorstellungen des Bundesverfassungsgerichts von einer gleichmäßigen Bewertung widerspricht. Die empirischen Ergebnisse zeigen, dass das neue Ertragswertverfahren für Mietwohngrundstücke genauso ungleichmäßig wirkt wie die Bedarfsbewertung. Mietwohngrundstücke werden jedoch im Durchschnitt deutlich höher bewertet als vor der Reform, so dass der Steuerwert oftmals über dem Verkehrswert liegt. Für die Höherbewertung von Mietwohngrundstücken hätte es jedoch keines neuen Verfahrens bedurft, eine schlichte Änderung des Multiplikators bei der Bedarfsbewertung hätte genügt. Die Ergebnisse legen den Schluss nahe, dass sich kein standardisiertes Bewertungsverfahren für Grundvermögen finden lässt, dessen Ergebnisse nur moderat streuen.

Der fünfte Beitrag, der ebenfalls zusammen mit Prof. Dr. Ralf Maiterth als Arqus-Working Paper veröffentlicht wurde, befasst sich mit der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern im neuen Vergleichs- und Sachwertverfahren. Nach einer Beschreibung der neuen steuerlichen Bewertungsverfahren für Ein- und Zweifamilienhäuser folgt deren empirische Analyse. Dazu werden die beiden Datengrundlagen Berlin und Niedersachsen aufgeteilt in Häuser, die mithilfe des Vergleichswertverfahrens bewertet werden können (Vergleichswerthäuser), da Vergleichsfaktoren existieren, und Häuser, bei denen dies nicht der Fall ist (Sachwerthäuser). Insgesamt zeigt sich für beide Bundesländer, dass das Sachwerthaus ungleichmäßiger bewertet wird als das Vergleichswerthaus, für welches jedoch das Sachwertverfahren bessere Ergebnisse hervorbringt als das Vergleichswertverfahren. Im Gegensatz zu Mietwohngrundstücken ergibt sich jedoch bei Ein- und Zweifamilienhäusern eine enorme Verbesserung im Vergleich zur alten Bedarfsbewertung. Als verfassungskonform kann allerdings auch die neue Bewertung nicht bezeichnet werden, wenn man den Maßstab des Bundesverfassungsgerichts, dass die Werte nicht mehr als +/- 20 % um einen Mittelwert streuen dürfen. Innerhalb dieses Intervalls befinden sich nach neuer Bewertung gerade einmal 56 % der Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Verbesserungsmöglichkeiten, die nicht zu sehr zu Lasten der Handhabbarkeit der Bewertungsverfahren gehen würden, sind sehr eingeschränkt.

Im letzten Beitrag, der als Arqus-Working Paper veröffentlicht wurde, wird der Versuch unternommen, mittels multipler Regressionsanalyse das Bewertungsverfahren für Mietwohngrundstücke in Berlin und Niedersachsen hinsichtlich der Gleichmäßigkeit zu verbessern. Ob ein Mietwohngrundstück steuerlich über- oder unterbewertet wird, hängt entscheidend vom Preis pro Quadratmeter Wohnfläche ab. Wertvolle Gebäude werden dabei

tendenziell unterbewertet. Der Preis, der die Zielgröße der steuerlichen Bewertung darstellt, wird im Wesentlichen von der Nettokaltmiete und dem Preis pro Quadratmeter Wohnfläche beeinflusst. Da aber der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche im Falle der Bewertung nicht bekannt ist, müssen die Merkmale, die diesen beeinflussen in die Schätzgleichung aufgenommen werden. Es werden für beide Länder jeweils vier Modelle geschätzt, welche die Grundstücksbewertungsverfahren zur Schätzung des Kaufpreises darstellen sollen. Im Schnitt liegt die sich ergebende Steuerwert/Verkehrswert-Relation bei allen geschätzten Varianten über 100 %. Auch die Streuung lässt sich bei keinem der geschätzten Modelle im Gegensatz zur neuen Ertragsbewertung merklich verringern, teilweise wird sie sogar noch erhöht. Außerdem ist fraglich, ob die Notwendigkeit besteht, regional unterschiedliche Bewertungsverfahren zu verwenden. Die Unterschiede zwischen Berlin und Niedersachsen in den Regressionskoeffizienten sprechen dafür. Da die geschätzten Verfahren jedoch nicht einmal auf den Daten, auf denen sie ermittelt wurden, gleichmäßig wirken, ist leider nicht zu erwarten, dass dies für andere Grundstücke der Fall ist.

Stichworte:

Grundstücksbewertung, Erbschaftsteuerreform 2009, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren, Vergleichswertverfahren, Gleichmäßigkeit der Besteuerung

Abstract

On November 7, 2006, the German Federal Constitutional Court declared the former inheritance tax act as unconstitutional partially because of the unequal valuation of real estate according to sec. 138-150 BewG (German valuation law). Due to this decision, the German government created a new valuation method based on those used for non-tax valuation. After this reform, however, the discussion about valuation for taxation purposes is continuing, as further law modifications within the property taxation are necessary. It seems, as if valuation is one of the most critical points in taxation of assets and inheritance.

This Ph.D. thesis analyses different valuation methods for tax purposes on an empirical basis. The databases used for this analysis contain prices and value-influencing criteria for every single sale of real estate in Berlin and Lower Saxony. This substantial dataset allows researching the effects of tax valuation methods.

The first article published in DBW with Prof. Dr. Ralf Maiterth continues the discussion started by a recent German Federal Constitutional Court decision declaring the actual inheritance taxation to be unconstitutional. The decision is particularly based on the incorrect valuation of real estate by current tax law which is analysed empirically in this paper. The inequality of the “Bedarfsbewertung” – the applied method of real estate valuation in German tax law – will be proven on an empirical basis. A comparison with the impact of a reform model suggested by Bavaria and Rhineland-Palatinate shows that this valuation method is inferior compared with the current tax law. Further, different factors influencing the inequality of valuation are pointed out revealing a possible improvement for a new valuation method.

The second article published in Sammelband Rautenberg, (Hrsg.): Neue Unternehmensbesteuerung – Gesetzesreform und Wandel der Rechtsprechung, with Prof. Dr. Ralf Maiterth also takes a look at the valuation methods according to the former sec. 138-150 BewG as well as the reform model suggested by Bavaria and Rhineland-Palatinate. Both valuation methods are analysed using the Berlin dataset. Results show a high variance regarding the relation of tax value and fair value. In addition, 60 % of single-family houses are valued with the lower limiting value, which is 80 % of the property value without buildings if the former valuation method is used. Furthermore, real estate prices are empirically calculated depending on the age and size.

The third article published in Finanz-Rundschau Ertragsteuerrecht with Prof. Dr. Maiterth examines the real estate valuation method established after the Federal Institutional Court

decision. This method is similar to those used for non-tax valuation purposes. Differences between tax and non-tax valuation are described in detail. The empirical analysis based on the Lower Saxony data shows that the new valuation method leads to higher values of real estate within the data set while the variance is not lower.

The fourth paper published as an arqus-working paper with Prof. Dr. Ralf Maiterth deals with the question if the new valuation procedure for rental property established by the German Inheritance Tax Reform Act 2009 provides more consistent tax values than the previous valuation procedure which has been abolished as a result of the jurisdiction of the German Federal Constitutional Court. Our empirical findings show no improvement of the valuation results in terms of statistical spread. The only effect of the new valuation procedure is increasing tax values on average, and hence, tax values often exceed market values. But higher tax values could have been achieved with less effort by simply raising the multiplier of the previous valuation procedure. The findings of this contribution and the results of other papers suggest there is no standardised valuation procedure for rental property which provides a proper performance. Valuation of real estate remains one of the unsolved and presumably permanent problems of the inheritance tax in particular and of capital-based taxation in general.

The fifth article, also an arqus-working paper with Prof. Dr. Ralf Maiterth, deals with the valuation of single- and double-family houses according to the new valuation methods. Empirical results based on Berlin and Lower Saxony data show that using the real value (if comparable values do not exist) leads to inequality while using the comparative value leads to more equal values. The new valuation method shows better results for single- and double-family houses but not for rental property. However, this method does still not meet the conditions of the Federal Institutional Court decision because the variance is too high. The remaining problem is that improvement is impossible if the valuation method shall still be manageable.

The last article, also an arqus-working paper, is a multiple regression to establish a valuation method that tries to achieve the required equality for rental property in Berlin and Lower Saxony. At first, features are identified that influence the relation between tax and fair value. Results show that higher prices per square meter of living space are correlated with too low tax values in relation to fair values. Furthermore, the price per square meter of living space as well as the rent affect the purchase price which would be the best tax value. Since the price per square meter is unknown, features influencing this price have to be integrated into the

estimation equation. Using the regression equations as tax valuation methods hardly leads to an improvement of the valuation regarding the variance of tax values even though applied on the data used for estimating the regression models. It seems that it is necessary to establish regionally different valuation methods.

Keywords:

Valuation of real estate, inheritance tax act reform 2009, income capitalization approach, market approach, sales comparison approach, consistent taxation

Bewertung bebauter Grundstücke für steuerliche Zwecke nach dem BVerfG- Urteil*

Eine empirische Untersuchung anhand der Kaufpreissammlungen des
Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin

1 Einleitung

Die (Substanz-)Besteuerung von Immobilienvermögen gilt insbesondere vor dem Hintergrund des freien internationalen Kapitalverkehrs als effizient. Der immobile Faktor Grundvermögen, so die Argumentation, kann der Besteuerung im Gegensatz zu den mobilen Faktoren Kapital und Arbeit nicht durch Anpassungsreaktionen der Steuerpflichtigen ausweichen, so dass steuerliche Zusatzlasten minimiert werden. Steuererhebungskosten und Gleichmäßigkeitsaspekte werden dabei regelmäßig nicht problematisiert, da Bewertungsfragen in aller Regel unerörtert bleiben. Jedoch ist gerade die Bewertung von Grundvermögen maßgeblich dafür, ob die Besteuerung von Grundvermögen dem Postulat der Gleichmäßigkeit der Besteuerung genügt. Dies belegt das jüngste Urteil des Bundesverfassungsgerichts, welches die gegenwärtige Bedarfsbewertung von bebauten Grundstücken für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer als gleichheits- und damit verfassungswidrig erklärt hat.¹ Aber auch vor dem Hintergrund der zu erwartenden oder bereits beschlossenen höheren Belastungen von Grundvermögen durch die Erbschaft- und Schenkungsteuer bzw. die Grundsteuer² gewinnt die Gleichmäßigkeit der Bewertung von Grundvermögen an Bedeutung.

Gemessen an der im Einzelfall beträchtlichen Eingriffswirkung bei der Erbschaftsteuer und angesichts langjähriger steuerpolitischer Debatten um die Einheitsbewertung sowie um die Reform der vermögensbezogenen Besteuerung in Deutschland ist die empirische Evidenz zu den Wirkungen steuerlicher Bewertungsverfahren erstaunlich gering. Erhebungen oder „Verprobungsrechnungen“ der Finanzbehörden werden in der Regel nicht umfassend publiziert und sind daher für Außenstehende nicht nachzuvollziehen.³ Wissenschaftliche Unter-

* Gemeinsam mit Prof. Dr. Ralf Maiterth veröffentlicht in Die Betriebswirtschaft, Heft 5, 2008, S. 525-544. Die Veröffentlichung im Rahmen dieser Dissertation erfolgt mit freundlicher Genehmigung des Schäffer Poeschel Verlages.

¹ Vgl. BVerfG v. 7.11.2006, 1 BvL 10/02, Rz. 136.

² So wurde der Grundsteuer-Hebesatz in Berlin im Jahr 2007 von 660 % auf 810 % erhöht.

³ Vgl. *Daragan* (2006), S. 1751.

suchungen sind selten⁴, da sich geeignete Datengrundlagen, wenn überhaupt, nur mit größerem Aufwand erschließen lassen. Der vorliegende Beitrag stößt in diese Forschungslücke und analysiert empirisch anhand von Daten der Berliner Kaufpreissammlungen die Bedarfsbewertung und ein von den Ländern Bayern und Rheinland-Pfalz entwickeltes Bewertungsverfahren, nachfolgend „Reformvorschlag“ genannt, das laut Koalitionsvertrag in geltendes Recht umgesetzt werden soll⁵. Dabei wird wie folgt vorgegangen. Zunächst werden Anforderungen an die steuerliche Grundstücksbewertung formuliert und die beiden analysierten Bewertungsverfahren kurz dargestellt. Nach einer Beschreibung der Datengrundlage werden die Bedarfsbewertung sowie der Reformvorschlag empirisch analysiert und deren Auswirkungen miteinander verglichen. Zudem werden die Mängel beider Verfahren aufgezeigt und Merkmale benannt, deren Einbeziehung in die Grundstücksbewertung diese Mängel beseitigen bzw. verringern könnte.

2 Anforderungen an ein steuerliches Bewertungsverfahren für Grundvermögen

Ein zentraler Anspruch an eine Steuer ist deren Gleichmäßigkeit. Im Zusammenhang mit der Besteuerung von Grundvermögen bedeutet Gleichmäßigkeit, dass die steuerliche Bemessungsgrundlage dem Verkehrswert (möglichst) entspricht, sofern wie bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer auch andere Vermögenswerte der Besteuerung unterliegen. Das Bundesverfassungsgericht hat daher den Gesetzgeber aufgefordert, die Bedarfsbewertung spätestens ab 2009 durch ein Bewertungsverfahren zu ersetzen, das sich am gemeinen Wert und damit am Verkehrswert orientiert.⁶ Wird ausschließlich Grundvermögen besteuert, wie im Fall der Grundsteuer, genügt es für eine gleichmäßige Besteuerung, wenn der Steuerwert einem konstanten Prozentsatz des Verkehrswerts entspricht.

Die derzeitige Bedarfsbewertung von Grundvermögen verstößt nach Auffassung des Bundesverfassungsgerichts aus zwei Gründen gegen den Gleichheitsgrundsatz. Zum einen würden Grundstücke nur mit rund der Hälfte ihres Verkehrswertes erfasst.⁷ Zum anderen sei die erhebliche Streuung der Steuerwerte im Verhältnis zu den Verkehrswerten nicht vereinbar mit dem Gleichheitssatz des § 3 Abs. 1 GG.⁸ Auch die Verwendung von Einheitswerten für Zwecke der Grundsteuer, denen die Wertverhältnisse der Jahre 1964 bzw. 1935 zugrunde

⁴ Empirische Arbeiten zu den Wirkungen steuerlicher Bewertungsverfahren stammen von *Haegert/Maiterth* (2002) und *Bach/Broekelschen/Maiterth* (2006). Eine umfangreiche empirische Arbeit zur Grundstücksbewertung, die sich jedoch nicht mit steuerlichen Bewertungsverfahren auseinandersetzt, wurde von *Schulz* (2003) angefertigt.

⁵ Vgl. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 11.11.2005, S. 82.

⁶ Vgl. BVerfG v. 7.11.2006, 1 BvL 10/02, Rz. 104.

⁷ Vgl. BVerfG v. 7.11.2006, 1 BvL 10/02, Rz. 142.

⁸ Vgl. BVerfG v. 7.11.2006, 1 BvL 10/02, Rz. 140 u. 143.

liegen, wird einhellig kritisiert.⁹ Aus diesem Grunde haben die Länder Bayern und Rheinland-Pfalz ein neues Bewertungsverfahren entwickelt, das die Einheitswerte ersetzen soll.

Ein weiterer zentraler Aspekt der Besteuerung ist deren Praktikabilität. Um den Erhebungsaufwand der Finanzbehörden und die Befolgungskosten für die Steuerpflichtigen¹⁰ gering zu halten, muss bei der Bewertung von (Grund-)Vermögen auf wenige, leicht beobachtbare (Grundstücks- bzw. Gebäude-)Merkmale zurückgegriffen werden.¹¹ Dies ist insbesondere dann unerlässlich, wenn die Bewertung regelmäßig erfolgen muss, wie dies bei der Grundsteuer oder einer allgemeinen Vermögensteuer der Fall ist. Aber auch bei einmalig anfallenden Vermögensteuern wie der Erbschaft- und Schenkungsteuer belasten aufwendige Bewertungsverfahren den Steuerpflichtigen sowie die Finanzverwaltung und mindern zudem regelmäßig das Steueraufkommen. Aus diesen Gründen bedingt ein steuerliches Massenverfahren aus Praktikabilitätsgründen nach Auffassung des Bundesverfassungsgerichts eine Typisierung, die zwangsläufig mit einer gewissen Vernachlässigung der Besonderheiten des Einzelfalls einhergeht.¹²

3 Die Bedarfsbewertung gem. §§ 138 ff. BewG und der Reformvorschlag der Länder Bayern und Rheinland-Pfalz

3.1 Bewertungsverfahren im Überblick

Als Wertmaßstab im Bewertungsgesetz gilt grundsätzlich der gemeine Wert, der sich am Verkehrswert, verstanden als Marktwert, orientiert (§ 9 BewG). Zuverlässige Verkehrswerte i.S.v. Vergleichswerten sind aber nur bei Vermögensobjekten zu beobachten, die in hinreichender Anzahl auf funktionierenden Märkten gehandelt werden, also insbesondere börsennotierte Aktien und andere Finanzanlagen oder einzelne, relativ homogene Wirtschaftsgüter (z.B. KFZ). Für Grundvermögen lässt sich ein Verkehrswert in der Regel ungleich schwerer feststellen. Zwar existieren Kaufpreissammlungen für Immobilien, jedoch sind die darin enthaltenen Fallzahlen im Hinblick auf die genaue Wohnlage und andere wertbestimmende Merkmale meist so gering, dass bestenfalls Richtwerte für bestimmte Gebäudetypen und Wohnlagen angegeben werden. Aufgrund fehlender oder unzuverlässiger

⁹ Den Autoren ist jedoch keine empirische Untersuchung bekannt, die der Frage nachgeht, in welchem Umfang die Einheitsbewertung ungleichmäßig wirkt. Dass mit den Einheitswerten eine Unterbewertung einhergeht, ist angesichts der Bezugszeitpunkte (1964 bzw. 1935) unbestritten. Dies wäre für grundsteuerliche Zwecke jedoch unerheblich, solange sämtliche Grundstücke gleichmäßig unterbewertet werden.

¹⁰ Neben den Befolgungskosten entstehen den Steuerpflichtigen auch Steuerplanungskosten, um anstelle von steuerlich hoch bewerteten Vermögen niedriger bewertete Vermögenswerte zu übertragen (zur Kategorienbildung von Befolgungs- und Steuerplanungskosten vgl. *Wagner* (2006), S. 20).

¹¹ Vgl. *Loritz* (1995), S. 16.

¹² Vgl. BVerfG v. 7.11.2006, 1 BvL 10/02, Rz. 96.

Vergleichswerte müssen für die steuerliche Immobilienbewertung spezifische Verfahren eingesetzt werden. Hierzu kommen in Frage:

- das *Ertragswertverfahren*, bei dem die zukünftig zu erwartenden Erträge des Vermögens „kapitalisiert“, also auf den Gegenwartswert diskontiert werden, oder
- das *Sachwert-* oder *Substanzwertverfahren*, das entweder auf die vergangenen Investitionswerte abstellt (z.B. historische Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder Wiederbeschaffungspreise) oder vergangenheitsbezogene Vergleichswerte wie z.B. Normalherstellungskosten und Bodenrichtwerte für die Immobilienbewertung heranzieht.

Sowohl in der Theorie als auch in der Bewertungspraxis gilt grundsätzlich der Ertragswert als geeigneter Maßstab zur Vermögensbewertung, da sich der wirtschaftliche Nutzen eines Vermögensobjektes primär danach richtet, welche Erträge in der Zukunft daraus resultieren. Daher ist es bei der Ertragsbewertung notwendig, die zukünftigen Überschüsse des zu bewertenden Objekts zu schätzen. Darüber hinaus ist der (Kalkulations-)Zinsfuß zu bestimmen, mit dem die geschätzten zukünftigen Überschüsse abgezinst werden. Annahmen über diese Größen sind notwendigerweise subjektiv und damit streitanfällig. Daher scheidet ein an zukünftigen Erträgen ausgerichtetes Bewertungsverfahren für steuerliche Zwecke aus.

Um das subjektive Element bei der Schätzung zukünftiger Erträge und des Kalkulationszinsfußes zu eliminieren, kann auf vergangenheitsbasierte Mieterträge abgestellt und ein vorgegebener Zinsfuß verwendet werden. Ein derartiges „Ertragswertverfahren“ kommt insbesondere bei vermieteten Objekten in Betracht.

Sachwertverfahren verwenden bereits konzeptionell vergangenheitsbasierte Werte. Bei der sachwertorientierten Immobilienbewertung werden zumeist Bodenrichtwerte aus Kaufpreissammlungen angesetzt sowie ein Normalherstellungswert für den Gebäudeanteil ermittelt, der oftmals nach Gebäudetyp oder Ausstattungsstandard nach der Brutto-Grundfläche und dem Flächenpreis oder dem Brutto-Rauminhalt und dem Raummeterpreis variiert.¹³ In der Regel werden altersbedingte Abschreibungen vorgenommen. Sachwertverfahren finden besonders bei der Wertermittlung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen Verwendung, auf die mehr als zwei Drittel des gesamten Immobilienvermögens der privaten Haushalte entfallen¹⁴, da es hier oftmals keine Mieterträge gibt und Vergleichsmieten mangels Mietspiegel in vielen Fällen nicht verlässlich ermittelt werden können.

¹³ Dazu können die Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) verwendet werden, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung herausgegeben werden und Bestandteil der Wertermittlungsrichtlinien (2006) sind.

¹⁴ Vgl. *Bach/Bartholmai* (1998), S. 176 ff.

Aufgrund der Vergangenheitsbezogenheit sowie der notwendigen Typisierungen bei einem standardisierten Bewertungsverfahren kann die steuerliche Bewertung nicht jedem Einzelfall gerecht werden. Inwieweit Abweichungen zwischen dem Steuer- und dem Verkehrswert hinnehmbar sind, ist eine Wertungsfrage, die der Steuergesetzgeber beantworten muss. Klar ist nur, dass „jede Grundstücksbewertung [...] ein ungenaues Näherungsverfahren an einen ungenauen Wert“¹⁵ darstellt. Nach Auffassung des Bundesverfassungsgerichts gibt es für Grundvermögen „keinen absoluten und sicher realisierbaren Marktwert, sondern allenfalls ein Marktwertniveau“¹⁶, so dass eine Abweichung von plus/minus 20 % eines für Steuerzwecke festgestellten Wertes vom Verkaufspreis für ein und dasselbe Objekt noch als vertretbar angesehen werden könne.¹⁷

3.2 Die Bedarfsbewertung gem. §§ 138 ff. BewG

Die Bedarfsbewertung gem. §§ 138 ff. BewG orientiert sich am Ertragswertverfahren. Hier wird – anders als beim „richtigen“ Ertragswertverfahren – der Wert der betreffenden Immobilie durch Kapitalisierung von Vergangenheitsmieten ermittelt. Bebaute Grundstücke werden nach § 146 Abs. 2 BewG mit dem 12,5-fachen der zum Besteuerungszeitpunkt vereinbarten Jahresmiete angesetzt. Von diesem Wert ist ein Alterswertabschlag für das Gebäude von 0,5 % pro Jahr, höchstens jedoch 25 % vorzunehmen (§ 146 Abs. 4 BewG). Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der sich danach ergebende Wert um 20 % zu erhöhen (§ 146 Abs. 5 BewG). Als Mindestwert sind 80 % des Bodenwertes, ausgehend von den jeweils aktuellen Bodenrichtwerten¹⁸, die von den Gutachterausschüssen ermittelt werden, anzusetzen (§ 146 Abs. 6 BewG). Der Steuerpflichtige hat gemäß § 138 Abs. 4 BewG die Möglichkeit nachzuweisen, dass der gemeine Wert des Grundstücks niedriger ist als der Wert, der sich auf Grund des in § 146 Abs. 2 bis 6 BewG vorgeschriebenen Bewertungsverfahrens ergibt (Öffnungsklausel). Dieser Nachweis kann in der Regel nur mit Hilfe eines teuren Einzelwertgutachtens für das betreffende Grundstück geführt werden.¹⁹

¹⁵ BFH-Urteil v. 22.05.2002, BStBl. II, S. 598.

¹⁶ BVerfG v. 7.11.2006, 1 BvL 10/02, Rz. 137.

¹⁷ Dieser Ansicht sind auch *Seer* (1997), S. 288; *Moench* (2006), § 12 Abschnitt I Rn. 6; *Loritz* (1997), S. 17.

¹⁸ Durch das JStG 2007 wurde das BewG dahingehend geändert, dass bei der Ermittlung des Mindestwerts nicht mehr auf die Bodenrichtwerte des Jahres 1996, sondern auf die aktuellen Bodenrichtwerte abgestellt wird. Aufgrund der in Berlin zwischen 1996 und 1999 gesunkenen Grundstückswerte liegen die durchschnittlichen Steuerwert/Verkehrswert-Relationen in der vorliegenden Arbeit geringfügig unter den Werten vorangegangener Untersuchungen. Die Ergebnisse von *Haegert/Maiterth* (2002) oder *Bach/Broekelschen/Maiterth* (2006) basieren noch auf den 1996er Bodenrichtwerten.

¹⁹ So kostet ein Wertgutachten für ein Immobilienobjekt im Wert von 250.000 Euro etwa 1.000 Euro; bei einem Objektwert von 3 Mill. Euro sind es 3.500 Euro. Vgl. Honorartabelle zu § 34 Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Bedarfsbewertung wird seit ihrer Einführung im Jahre 1997 als reformbedürftig angesehen. Aus diesem Grund hatten die Länder Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein 2001 einen Gesetzesentwurf zur Änderung des Bewertungs- und des Erbschaftsteuergesetzes eingebracht.²⁰ Insbesondere die systematische Unterbewertung von Grundvermögen durch das Bedarfswertverfahren ist Gegenstand der Kritik und wird auch vom Bundesverfassungsgericht moniert. In diesem Zusammenhang wird in der Literatur und auch vom Bundesverfassungsgericht auf eine nicht veröffentlichte Untersuchung des Bundesministeriums der Finanzen für das Jahr 1998 abgestellt.²¹ Danach erreichten die steuerlichen Grundstückswerte bei bebauten Grundstücken durchschnittlich nur rund 50 % der Verkehrswerte.²² Auch die erhebliche Streubreite der Einzelergebnisse, die von weniger als 20 % bis 120 % und mehr des Verkehrswerts reichte²³, ist Gegenstand der Kritik.

3.3 Der Reformvorschlag der Länder Bayern und Rheinland-Pfalz

Für die grundsteuerliche Bewertung haben die Länder Bayern und Rheinland-Pfalz ein Sachwertverfahren erarbeitet. Der Wert des Grund und Bodens fließt bei sämtlichen bebauten Grundstücken zu 70 % in die Bemessungsgrundlage ein. Dazu wird der Gebäudewert addiert, der sich durch Multiplikation eines Pauschalwerts pro qm Wohnfläche mit der Gesamtwohnfläche ergibt. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern werden 800 € und bei Mietwohnanlagen 600 € pro qm Wohnfläche veranschlagt. Zu- oder Abschläge, z.B. aufgrund des Gebäudealters, sind nicht vorgesehen.

Ziel des Reformvorschlags ist eine gleichmäßige Bewertung von Grundvermögen, jedoch wird eine Übereinstimmung von Steuerwert und Verkehrswert explizit nicht angestrebt.²⁴ Dies ist für Zwecke der Grundsteuer auch entbehrlich, da eine gleichmäßige (Grund-) Besteuerung gewährleistet ist, wenn die Relation Steuerwert/Verkehrswert für sämtliche Grundstücke gleich ist. Der Reformvorschlag beinhaltet keine Öffnungsklausel für den Nachweis des niedrigeren Verkehrswerts durch den Steuerpflichtigen. Dennoch wurde bei der

²⁰ Bundesrat-Drucksache 229/01. Eine empirische Untersuchung hat gezeigt, dass die Gesetzesinitiative ihr Ziel nicht erreicht hätte (vgl. dazu ausführlich *Haegert/Maiterth* (2002)).

²¹ Die vom Bundesverfassungsgericht neben dieser BMF-Untersuchung zitierten Literaturquellen haben mit Ausnahme von *Haegert/Maiterth* (2002), S. 248 ff. keine eigenständige empirische Untersuchung vorgenommen.

²² Vgl. Bericht der vom Bundesministerium der Finanzen eingesetzten Sachverständigenkommission Vermögensbesteuerung (2000), S. 11; die Untersuchung stützt sich auf 3.950 Eigenheime, 1.700 Eigentumswohnungen und 250 Mietwohngrundstücke, die innerhalb eines Jahres nach dem Erb- oder Schenkungsfall veräußert wurden.

²³ Vgl. *Daragan* (2006), S. 1751.

²⁴ Vgl. Reform der Grundsteuer (2004), S. 32.

empirischen Analyse von einer solchen Klausel ausgegangen, da den Steuerpflichtigen im Gesetzgebungsverfahren eine solche Möglichkeit sicherlich eingeräumt werden dürfte.

Ob durch dieses einfach zu handhabende Sachwertverfahren tatsächlich eine gleichmäßige Bewertung von Grundvermögen erreicht wird, lässt sich nur empirisch klären. Sollte dies der Fall sein, könnte das Verfahren geringfügig modifiziert auch für Zwecke der Erbschaftsteuer oder einer allgemeinen Vermögensteuer verwendet werden.²⁵ Damit ließe sich das derzeitige, die Steuererhebungskosten erhöhende Nebeneinander zweier Bewertungsverfahren beseitigen.

4 Empirische Analyse der beiden Bewertungsverfahren

4.1 Datengrundlage

Die nachfolgend präsentierten Berechnungen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mietwohngrundstücke basieren auf den Daten der Kaufpreissammlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin. Diese umfassende Datengrundlage enthält sämtliche Kauffälle, die sich in Berlin zwischen 1996 und 1999 ereignet haben²⁶, und umfasst alle Angaben, die zur Simulation der analysierten Bewertungsverfahren erforderlich sind, wie z.B. Grundstücksfläche, Wohnfläche, Jahresmiete und Bodenrichtwert. Nach Bereinigung der Datenbasis um Fälle, bei denen bewertungsrelevante Angaben (z.B. Grundstücksgröße oder Wohnfläche) fehlen, und um Fälle, bei denen der vereinbarte Kaufpreis möglicherweise nicht als marktgerecht angesehen werden kann²⁷, verbleiben 2.237 Mietwohngrundstücke sowie 5.743 Ein- und Zweifamilienhäuser.²⁸

Für die Ermittlung der Steuerwerte nach dem Reformvorschlag konnten die notwendigen Werte in sämtlichen Fällen der (bereinigten) Datengrundlage mit einer Ausnahme unmodifiziert entnommen werden. Die Ausnahme betrifft die Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser. In den Fällen, in denen Angaben zur Wohnfläche in den Kaufpreissammlungen

²⁵ Sollte der Reformvorschlag bspw. zu einem Grundsteuerwert i.H.v. 2/3 des Verkehrswertes führen, müsste der Grundsteuerwert nur mit dem Faktor 1,5 multipliziert werden, um zum Verkehrswert zu gelangen.

²⁶ Aktuellere Daten der Berliner Kaufpreissammlungen sind den Autoren derzeit nicht zugänglich.

²⁷ Nicht marktgerechte Kaufpreise werden an dieser Stelle vermutet, wenn zwischen Käufer und Verkäufer ein verwandtschaftliches Verhältnis besteht oder wenn sich auf Käufer- bzw. Verkäuferseite eine staatliche Institution (z.B. das Land Berlin) verbirgt. In den Arbeiten von *Haegert/Maiterth* (2002) und *Bach/Broekelschen/Maiterth* (2006) wurden nicht marktgerechte Kaufpreise dagegen nur im Fall verwandtschaftlicher Beziehungen unterstellt. Die im vorliegenden Beitrag vorgenommene Erweiterung bewirkt jedoch nur geringfügige Abweichungen gegenüber den Ergebnissen der beiden Arbeiten.

²⁸ Zum Vergleich: Die BMF-Untersuchung aus dem Jahre 1998 umfasst 252 Mietwohngrundstücke sowie 3.943 Ein- und Zweifamilienhäuser.

fehlen, wurde die Wohnfläche mit 75 % der Geschossfläche angesetzt.²⁹ Zur Simulation der Bedarfsbewertung waren hingegen mehrere Anpassungen notwendig.³⁰

Die Auswertung der Berliner Kaufpreissammlung lässt zwar nur Aussagen über die Relation von Steuer- zu Verkehrswerten in Berlin für die Jahre 1996 bis 1999 zu, jedoch sind keine Gründe erkennbar, warum die Berliner Verhältnisse nicht zumindest für andere Großstädte und für Ballungsgebiete repräsentativ sein sollten. Zudem muss ein steuerliches Bewertungsverfahren, das dem Postulat der Gleichmäßigkeit der Besteuerung genügt, unabhängig von regionalen Verhältnissen und einzelnen Zeitpunkten „funktionieren“. Daher genügt der Nachweis der Unzulänglichkeit der betrachteten Bewertungsverfahren für Berliner Verhältnisse der Jahre 1996 bis 1999, um zu zeigen, dass die Verfahren ungeeignet sind. Im umgekehrten Fall kann allerdings nicht auf die allgemeine Zuverlässigkeit der Verfahren geschlossen werden. Im Hinblick auf den zeitlichen Aspekt gilt es zudem zu bedenken, dass der Immobilienmarkt seit Ende der 1990er Jahre in Berlin kaum Dynamik aufweist, so dass davon auszugehen ist, dass die Ergebnisse auch für die nachfolgenden Jahre Gültigkeit besitzen.

4.2 Bedarfsbewertung und Reformvorschlag im Vergleich

4.2.1 Wirkungen der Bedarfsbewertung

Die Bedarfsbewertung führt im Durchschnitt zu einer Unterbewertung sowohl bei Mietwohngrundstücken als auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Jedoch liegen die Mittelwerte der Relation von Steuer- zu Verkehrswert mit rd. 73 % bei Mietwohngrundstücken und knapp 64% bei Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich über dem von der Finanzverwaltung ermittelten und auch vom Bundesverfassungsgericht angeführten Wert von rd. 50 %, wie Tabelle 1 belegt. Der Median, also der Wert der von mindestens der Hälfte der Objekte erreicht bzw. überschritten wird, liegt bei jeder Grundstücksart im Bereich des Mittelwerts.

²⁹ Die Größenrelation von 75 % beruht auf Erfahrungswerten des Gutachterausschusses. Vgl. dazu *Haegert/Maiterth* (2002), S. 13 Fn. 22.

³⁰ Vgl. dazu ausführlich *Haegert/Maiterth* (2002), S. 249-251.

Tabelle1: Relation Steuerwert zu Verkehrswert bei Bedarfsbewertung

Gebäudeart	Nutzung Öffnungs- klausel	Mittel- wert	Variations- koeffizient	Unteres Quartil	Median	Oberes Quartil	Steuerwert > 100 % (Öffnungs- klausel)
Mietwohn- grundstücke	nein	79,75%	45,01%	58,99%	74,18%	93,58%	19,94%
	ja	73,43%	28,84%	58,99%	74,18%	93,58%	
EFH/ZFH	nein	66,07%	47,32%	48,99%	61,50%	76,32%	7,38%
	ja	63,57%	30,23%	48,99%	61,50%	76,32%	
Quelle: Berliner Kaufpreissammlungen 1996 - 1999 Berlin; eigene Berechnungen							

Bemerkenswert ist die erhebliche Streuung der Steuerwerte im Verhältnis zu den Verkehrswerten. So beträgt der Variationskoeffizient, der die durchschnittliche Abweichung der steuerlichen Werte der einzelnen Grundstücke vom Mittelwert für alle Grundstücke angibt, unter Berücksichtigung der Öffnungsklausel des § 138 Abs. 4 BewG rund 29 % bzw. 30 %. D.h., im Durchschnitt weicht der Steuerwert eines einzelnen Grundstücks um 29 % bzw. 30 % vom durchschnittlichen Steuerwert aller Grundstücke ab. Zur Einschätzung der Qualität des Bewertungsverfahrens ist jedoch der Variationskoeffizient heranzuziehen, der sich ohne Öffnungsklausel ergibt. In diesem Fall werden Steuerwerte, die größer als der Verkehrswert sind, nicht „gedeckelt“, und der Variationskoeffizient liegt in der Größenordnung von nahezu 50 %. Auch die Mittelwerte, die ebenfalls unter Berücksichtigung der Öffnungsklausel berechnet wurden, sind insoweit unterschätzt. Dies wird besonders bei Mietwohngrundstücken deutlich. Die Ergebnisse zeigen, dass die gegenwärtige Bedarfsbewertung das Ziel einer gleichmäßigen, am Verkehrswert orientierten Bewertung deutlich verfehlt. Die steuerliche Unterbewertung ist jedoch bei weitem nicht so stark ausgeprägt, wie regelmäßig behauptet wird.

Ein weiteres Resultat der großen Streuung des Bedarfswertverfahrens ist die Bedeutung der Öffnungsklausel des § 138 Abs. 4 BewG. Trotz einer durchschnittlichen Unterbewertung von mehr als 25 % bei Mietwohngrundstücken und von mehr als einem Drittel bei Ein- und Zweifamilienhäusern übersteigt der Bedarfswert bei Mietwohngrundstücken in fast 20 % und bei Ein- und Zweifamilienhäusern immerhin noch in mehr als 7 % der Fälle den Verkehrswert. D.h., bei Mietwohngrundstücken muss der Steuerpflichtige in einem Fünftel der Fälle den niedrigeren Verkehrswert nachgewiesen, um eine übermäßige Besteuerung zu vermeiden. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist dies bei jedem 14. Objekt der Fall.

Neben der durchschnittlichen Unterbewertung liegt auch eine ungleichmäßige Bewertung innerhalb des Grundvermögens zulasten von Mietwohngrundstücken vor. Diese werden im Durchschnitt um 9,86 Prozentpunkte oder knapp 16 % höher bewertet als Ein- und Zweifami-

liehnhäuser. Der markanteste Unterschied hinsichtlich der Bewertung der beiden Grundstücksarten besteht jedoch im Hinblick auf die Notwendigkeit, den niedrigeren Verkehrswert nachzuweisen.³¹

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Bedarfsbewertung zwar ein kostengünstiges, weil einfach zu handhabendes Bewertungsverfahren darstellt, welches jedoch dem Kriterium einer gleichmäßigen Bewertung sowohl innerhalb des Grundvermögens als auch bezüglich des Grundvermögens gegenüber anderen Vermögensarten nicht genügt. Beides verstößt gegen das Postulat der Gleichmäßigkeit der Besteuerung.³² Im folgenden Abschnitt wird analysiert, ob sich der Reformvorschlag der Länder Bayern und Rheinland-Pfalz für die vom Bundesverfassungsgericht geforderte Neuregelung der Grundstücksbewertung eignet.

4.2.2 Wirkungen des Sachwertverfahrens nach dem Reformvorschlag der Länder Bayern und Rheinland-Pfalz

Die empirische Analyse zeigt, dass der von den Ländern Bayern und Rheinland-Pfalz entwickelte Reformvorschlag in keiner Weise besser zur steuerlichen Bewertung von Grundvermögen geeignet ist als die Bedarfsbewertung. Vielmehr ist das Gegenteil der Fall, was insbesondere für Mietwohngrundstücke augenfällig ist (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Relation Steuerwert zu Verkehrswert bei Reformvorschlag

Gebäudeart	Nutzung Öffnungs-klausel	Mittelwert	Variationskoeffizient	Unteres Quartil	Median	Oberes Quartil	Steuerwert > 100 % (Öffnungsklausel)
Mietwohngrundstücke	nein	150,34%	45,06%	104,52%	146,72%	188,26%	76,93%
	ja	92,94%	17,77%	100,00%	100,00%	100,00%	
EFH/ZFH	nein	87,86%	48,69%	62,66%	80,20%	102,19%	26,95%
	ja	78,54%	24,16%	62,66%	80,20%	100,00%	
Quelle: Berliner Kaufpreissammlungen 1996 - 1999 Berlin; eigene Berechnungen							

Ein- und Zweifamilienhäuser werden auch bei diesem Bewertungsverfahren im Durchschnitt unterbewertet. Die Unterbewertung ist im Mittel jedoch weniger stark ausgeprägt als bei der Bedarfsbewertung. Hinsichtlich der Streuung der Steuerwerte im Verhältnis zu den Verkehrswerten bedeutet der Reformvorschlag keine Verbesserung. Die geringere Varianz bei Inanspruchnahme der Öffnungsklausel gegenüber der Bedarfsbewertung (24,16 % vs. 30,23 %) ist kein Ergebnis einer zielgenaueren Bewertung, sondern resultiert aus der verstärkten Inanspruchnahme der Öffnungsklausel. Die Qualität des Bewertungsverfahrens

³¹ Ähnliche Ergebnisse zeigt auch das oben genannte modifizierte Bedarfswertverfahrens, das im Jahre 2001 von den Ländern Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein in einem Entwurf zur Änderung des Bewertungsgesetzes und des Erbschaftsteuergesetzes in den Bundesrat eingebracht wurde. Vgl. dazu ausführlich *Haegert/Maiterth* (2002), S. 248.

³² So auch *Haegert/Maiterth* (2002), S. 259; *Bach/Broekelschen/Maiterth* (2006), S. 1968.

zeigt der Variationskoeffizient ohne Öffnungsklausel, der sich wie im Fall der Bedarfsbewertung in der Größenordnung von knapp 50 % bewegt.

Während der Reformvorschlag in Bezug auf Ein- und Zweifamilienhäuser zumindest keine gravierende Verschlechterung gegenüber der Bedarfsbewertung bedeutet, ist dieses Sachwertverfahren für die Bewertung von bei Mietwohngrundstücken vollkommen ungeeignet. Dies manifestiert sich sowohl in einem mittleren Steuerwert i.H.v. 150 % des Verkehrswerts, der sich ohne Nutzung der Öffnungsklausel ergibt, als auch darin, dass die Öffnungsklausel bei rund 77 % der Mietwohngrundstücke in Anspruch genommen werden muss, sofern der Steuerpflichtige einer Übermaßbesteuerung entgehen will. Darüber hinaus werden fast 25 % der Mietwohngrundstücke steuerlich mit dem Zweifachen und mehr ihres Verkehrswerts angesetzt. Die Streuung ist auch bei Mietwohngrundstücken inakzeptabel, was sich in einem Variationskoeffizient ohne Öffnungsklausel von rund 45 % niederschlägt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Reformvorschlag der Länder Bayern und Rheinland-Pfalz noch weniger geeignet ist, Grundstücke für steuerliche Zwecke zu bewerten, als die Bedarfsbewertung. Hinsichtlich der Streuung sind beide Bewertungsverfahren gleichermaßen unzureichend. Jedoch führt die enorme Überbewertung bei Mietwohngrundstücken durch den Reformvorschlag dazu, dass in mehr als drei Viertel der Fälle der Steuerwert über dem Verkehrswert liegt, so dass die Erstellung von Einzelwertgutachten durch die Steuerpflichtigen zum Regelfall der steuerlichen Bewertung wird.

5 Erklärungsversuche für die unzureichende Wirkung der Bewertungsverfahren

5.1 Unzureichende Spezifikation des Bedarfswertverfahrens und des Reformvorschlags

Die Ungleichmäßigkeit bei der Bewertung des Grundvermögens durch die beiden Verfahren wurde in den vorangegangenen Abschnitten nachgewiesen. Die Verfahren sind offenkundig zu undifferenziert, um die Heterogenität des Grundstücksmarktes adäquat abzubilden. Für eine gleichmäßige(re) Besteuerung ist es daher erforderlich, weitere wertbestimmende Merkmale in die Bewertung einzubeziehen bzw. die bereits berücksichtigten Faktoren differenzierter zu erfassen. Die nachfolgenden Überlegungen sollen Ansatzpunkte dafür liefern, welche Faktoren berücksichtigt werden müssten, um eine gleichmäßigere steuerliche Bewertung zu erreichen. Die Identifikation dieser Faktoren ist ein erster Schritt, um die steuerlichen Bewertungsverfahren dahingehend weiterzuentwickeln, dass die enorme Streuung verringert wird. Bei den Faktoren, die in diesem Abschnitt hinsichtlich ihres Einflusses auf die abhängige Variable „Anteil Steuerwert am Verkehrswert“ untersucht

werden, handelt es sich um das Baujahr des Gebäudes, die Fläche des unbebauten Grundstücks, die stadträumliche Wohnlage und den baulichen Zustand des Gebäudes. Zudem wird analysiert, welchen Einfluss die Belegenheit in Ost- oder Westberlin hat.

Sämtliche nachfolgenden Tabellen enthalten nur noch Angaben zu den statistischen Kenngrößen, die sich ohne Nutzung der Öffnungsklausel ergeben, da dadurch die Wirkungen der Bedarfsbewertung als Ertragswertverfahren verdeutlicht werden.

5.2 Einflussfaktoren auf die Bedarfsbewertung

Bei der Bedarfsbewertung handelt es sich um ein Ertragswertverfahren, das auf vergangene Mieterträge abstellt, diese einheitlich mit einem Vervielfältiger von 12,5 multipliziert und einen Alterswertabschlag in Abhängigkeit vom Gebäudealter vornimmt. Die erhebliche Streuung des Verfahrens deutet darauf hin, dass die vergangenen Mieten nicht ohne weiteres Rückschlüsse auf die zukünftigen Mieterträge zulassen, die bei der Kaufpreisfindung für Verkäufer und Käufer relevant sind. Möglicherweise könnte hier die Verwendung differenzierter Vervielfältiger Abhilfe schaffen.³³ Diese Vorgehensweise liegt der so genannten „Maklermethode“ zugrunde, bei der die verwendeten unterschiedlichen Vervielfältiger empirisch ermittelt werden. Zudem werden nur (Miet-)Erträge explizit berücksichtigt. Aufwendungen, wie z.B. Erhaltungsaufwendungen, werden nur implizit über den pauschalen Alterswertabschlag in die Wertermittlung einbezogen. Auch dies könnte für die Streuung der Relation Steuer zu Verkehrswert (mit)verantwortlich sein.³⁴

5.2.1 Belegenheit in Ost- oder Westberlin

Bei Mietwohngrundstücken ergeben sich signifikante Unterschiede in Abhängigkeit davon, ob ein bebautes Grundstück im Osten oder im Westen Berlins liegt. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind die Unterschiede hingegen etwas weniger ausgeprägt, wie Tabelle 3 zeigt.

³³ Entgegen der Auffassung des Bundesverfassungsgerichts ist es keinesfalls „offensichtlich, dass ein einheitlicher Vervielfältiger [...] zu erheblichen Bewertungsunterschieden im Verhältnis zum gemeinen Wert führen muss“ (BVerfG v. 7.11.2006, 1 BvL 10/02, Rz. 144). Wenn die Überschüsse (Mietträge abzgl. Aufwendungen) zutreffend ermittelt sind, impliziert die Verwendung unterschiedlicher Vervielfältiger unterschiedliche alternative Anlagemöglichkeiten und damit unterschiedliche Renditeforderungen der Investoren. Es ist jedoch nicht plausibel, warum ein Investor ein Grundstück unter Zugrundelegung eines anderen Kalkulationszinsfußes bewerten sollte als ein anderes Grundstück.

³⁴ Die zweite Modifikation des Vervielfältigers, die jedoch die Streuung nicht erklären kann, ist der 20 %-ige Zuschlag für Ein- und Zweifamilienhäuser (§ 146 Abs. 5 BewG).

Tabelle 3: Wirkungen der Bedarfsbewertung in Ost- und West-Berlin

Gebäudeart	Ost/West	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient	Steuerwert > 100 % (Öffnungsklausel)
Mietwohngrundstücke	Ost	84,10%	78,21%	47,77%	24,35%
	West	72,00%	68,47%	34,44%	12,06%
EFH/ZFH	Ost	71,91%	67,45%	43,46%	10,50%
	West	63,23%	58,86%	48,84%	5,87%

Quelle: Berliner Kaufpreissammlungen 1996 – 1999 Berlin; eigene Berechnungen

Mietwohngrundstücke werden durch das Bedarfswertverfahren in Westberlin durchschnittlich um rund 12 Prozentpunkte niedriger bewertet als im Ostteil der Stadt. Zugleich ist die Streuung im Westen – obwohl immer noch ausgeprägt – erheblich geringer, was sich in einem um 13,33 Prozentpunkte niedrigeren Variationskoeffizienten niederschlägt. Dies legt den Schluss nahe, dass die Bedarfsbewertung in Westberlin „besser“ i.S.v. gleichmäßiger funktioniert als in Ostberlin. Im Ostteil der Stadt verhindert dagegen in etwa einem Viertel der Fälle lediglich die Nutzung der Öffnungsklausel eine Überbewertung. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern bewirkt das Bedarfswertverfahren dagegen in beiden Teilen der Stadt eine ähnlich hohe Streuung. Mittelwert und Median deuten darauf hin, dass auch diese Grundstücksart im Osten durchschnittlich höher bewertet wird als im Westen.

Die Datenlage lässt leider keine eindeutige Erklärung für die unterschiedliche Wirkung der Bedarfsbewertung bei Mietwohngrundstücken in Ost- und Westberlin zu. Eine Hypothese der Autoren zur höheren Streuung im Osten Berlins ist, dass sich die Gegenwartsrenten in Westberlin im Untersuchungszeitraum eher zur Approximation für zukünftige Mieterträge eigneten als im Ostteil der Stadt, in dem die zukünftige Entwicklung des Immobilienmarktes schwieriger zu prognostizieren war als in Westberlin. Der höhere Mittelwert der Relation Steuerwert zu Verkehrswert in Ostberlin könnte dadurch zustande kommen, dass für Ostberlin ein geringerer Anstieg der Mieten in der Zukunft erwartet wurde bzw. die Unsicherheit bezüglich der zukünftig zu erwartenden Mieterträge höher war als im Westen der Stadt. Einen weiteren Erklärungsansatz bietet der zum Teil noch erhebliche Renovierungsbedarf des östlichen Immobilienbestandes, der sich negativ auf die zukünftigen Nettoerträge und damit den Verkehrswert einer Immobilie im Ostteil der Stadt auswirkt. In Ostberlin befinden sich rund 30 % der Mietwohngrundstücke und 35 % der Ein- und Zweifamilienhäuser in schlechtem baulichen Zustand, während dies in Westberlin lediglich bei 10 % der Mietwohngrundstücke und 4 % der Ein- und Zweifamilienhäuser der Fall ist.

5.2.2 Grundstücksgröße

Die Bedarfsbewertung ist im Wesen als Ertragswertverfahren konzipiert, so dass die Grundstücksgröße und damit der Wert des Grund und Bodens für die Wertermittlung prinzipiell keine Rolle spielt. Jedoch ist der Bodenwert im Rahmen der Bedarfsbewertung dann bewertungsrelevant, wenn 80 % davon die kapitalisierten Vergangenheitsmieten übersteigen; in diesem Fall greift die Mindestbewertung nach § 146 Abs. 6 BewG. Bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern zeigt sich mit einer Ausnahme ein positiver Zusammenhang zwischen Grundstücksfläche und Relation von Steuer zu Verkehrswert, wie Tabelle 4 belegt.

Tabelle 4: Wirkungen der Bedarfsbewertung auf Ein- und Zweifamilienhäuser unterschiedlicher Grundstücksgröße

Ost/West	Grundstücksgröße	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient	Ansatz Mindestwert	Steuerwert > 100 % (Öffnungsklausel)
Ost	< 400 qm	76,27%	76,38%	30,40%	6,68%	12,85%
	400 bis 600 qm	66,84%	58,72%	53,56%	43,61%	8,43%
	> 600 qm	72,29%	67,11%	43,80%	72,11%	10,44%
West	< 400 qm	51,28%	48,92%	32,91%	30,93%	1,78%
	400 bis 600 qm	60,98%	57,82%	34,80%	62,17%	3,27%
	> 600 qm	71,93%	67,15%	54,49%	81,90%	10,11%

Quelle: Berliner Kaufpreissammlungen 1996 – 1999 Berlin; eigene Berechnungen

In Westberlin zeigt sich der Zusammenhang zwischen der Höhe der durchschnittlichen steuerlichen Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern und der Grundstücksgröße sehr deutlich. Ein- und Zweifamilienhäuser mit kleiner Grundstücksfläche werden praktisch nie über-, jedoch in hohem Maße unterbewertet. Der Steuerwert beträgt im Mittel nur etwas mehr als 51 %, während Häuser mit großen Grundstücken im Durchschnitt mit knapp 72 % des Verkehrswerts bewertet werden. Ursächlich hierfür ist der Mindestwert in Höhe des um 20 % gekürzten Bodenrichtwerts, der bei Objekten mit großen Grundstücken in der Mehrzahl der Fälle (81,90 %) den Bedarfswert bestimmt. Bei großen Grundstücken ist zudem die Streuung am stärksten ausgeprägt. Die Nutzung der Öffnungsklausel in über 10 % der Fälle zeigt, dass Ein- und Zweifamilienhäuser mit großen Grundstücken in diesen Fällen zu weniger als 80 % des Bodenwerts, berechnet als Grundstücksfläche multipliziert mit dem Bodenrichtwert, verkauft werden.

Auch bei in Ostberlin gelegenen Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert der Mindestwert die steuerliche Bewertung, sobald die Grundstücksgröße 400 qm übersteigt. Der geringe Anteil der Mindestbewertung und die im Durchschnitt relativ hohe Bewertung bei kleiner Grundstücksgröße in Ostberlin ist darauf zurückzuführen, dass es sich bei den Objekten überwiegend um Neubauten handelt, die nach 1990 fertiggestellt wurden. Hier scheint das

Ertragswertverfahren infolge der, verglichen mit älteren Objekten, relativ hohen Vergleichsmieten des Berliner Mietspiegels vergleichsweise gut zu funktionieren.³⁵ Auch der, verglichen mit der Grundgesamtheit, niedrige Variationskoeffizient von rd. 30 % spricht dafür.

Die Bedeutung des Mindestwerts zeigt, dass die als Ertragswertverfahren konzipierte Bedarfsbewertung bei Ein- und Zweifamilienhäusern nicht funktioniert. In Westberlin greift in über 62 % der Fälle die Mindestbewertung, im Ostteil der Stadt sind es immerhin noch rund 52 %.³⁶ Die weitgehende Verdrängung der als Regelfall konzipierten Bewertung mit dem Ertragswert durch den Ausnahmefall der Wertuntergrenze muss als unbefriedigend angesehen werden. Die durchschnittliche Relation von Steuerwert zu Verkehrswert variiert innerhalb der Gruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser signifikant in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße, was zu Verstößen im Hinblick auf die Gleichmäßigkeit der Besteuerung führt. Aufgrund der Dominanz des Mindestwertansatzes und der damit verbundenen Verdrängung des Ertragswertverfahrens als Regelbewertung von Ein- und Zweifamilienhäuser konzentrieren sich die nachfolgenden Ausführungen auf die Bedarfsbewertung von Mietwohngrundstücken.

Bei Mietwohngrundstücken ergibt sich – zumindest in West-Berlin – in der Tendenz ein ähnliches Bild wie bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Jedoch ist der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bedarfswert und die Bedeutung des Mindestwerts bei Weitem nicht so ausgeprägt wie bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Dies macht Tabelle 5 deutlich.

Tabelle 5: Wirkungen der Bedarfsbewertung auf Mietwohngrundstücke unterschiedlicher Grundstücksgröße

Ost/West	Grundstücksgröße	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient	Ansatz Mindestwert	Steuerwert > 100 % (Öffnungsklausel)
Ost	< 500 qm	77,13%	74,44%	42,28%	25,17%	16,23%
	500 bis 1.000 qm	82,93%	77,80%	45,03%	22,40%	13,49%
	> 1.000 qm	93,57%	83,02%	53,99%	17,65%	34,06%
West	< 500 qm	68,83%	68,50%	32,45%	14,29%	6,77%
	500 bis 1.000 qm	70,03%	67,41%	32,63%	25,74%	8,91%
	> 1.000 qm	76,55%	71,18%	36,61%	31,84%	19,92%
Quelle: Berliner Kaufpreissammlungen 1996 - 1999 Berlin; eigene Berechnungen						

Sowohl in Ost- als auch in Westberlin nehmen Mittelwert und Streuung mit steigender Grundstücksgröße zu. Insbesondere Mietwohngrundstücke, die sich auf großen Grundstücken (> 1.000 qm) befinden, werden im Durchschnitt deutlich höher bewertet als die übrigen

³⁵ Nach dem Berliner Mietspiegel 1997 wurden beispielsweise für Neubauten in einfacher Wohnlage 15,10 DM pro qm Wohnfläche angesetzt, bei Altbauten beträgt die Vergleichsmiete bei vergleichbarer Ausstattung lediglich 7,90 DM pro qm Wohnfläche.

³⁶ Vgl. auch *Haegert/Maiterth* (2002), S. 255.

Mietwohngrundstücke. Jedoch deutet sich nur in West-Berlin ein kausaler Zusammenhang zwischen Grundstücksgröße und der Steuerwert/Verkehrswert-Relation an, da nur hier der Ansatz zum Mindestwert – wie bei Ein- und Zweifamilienhäusern – mit steigender Grundstücksgröße an Bedeutung gewinnt. Dieses Ergebnis findet Bestätigung bei Betrachtung der Resultate, die sich ergeben, wenn Mietwohngrundstücke ausschließlich anhand des im Rahmen der Bedarfsbewertung vorgesehenen Ertragswertverfahrens bewertet werden.

5.2.3 Baulicher Zustand des Gebäudes

Eine Abhängigkeit der Relation Steuerwert zu Verkehrswert scheint auch vom Erhaltungszustand der Immobilie bei beiden Grundstücksarten zu bestehen, wie aus Tabelle 6 hervorgeht.

Tabelle 6: Wirkungen der Bedarfsbewertung bei Mietwohngrundstücken nach baulichem Zustand des Gebäudes

Ost/West	Baulicher Zustand	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient	Anteil der Objekte	Steuerwert > 100 % (Öffnungsklausel)
Ost	gut	47,34%	37,70%	62,53%	10,67%	6,58%
	mittel	87,61%	79,59%	45,07%	58,88%	24,91%
	schlecht	90,36%	82,18%	42,06%	30,46%	29,49%
West	gut	64,37%	64,41%	33,74%	12,98%	6,73%
	mittel	72,91%	69,11%	33,83%	76,53%	13,05%
	schlecht	75,59%	70,97%	36,44%	10,49%	11,90%
Quelle: Berliner Kaufpreissammlungen 1996 - 1999 Berlin; eigene Berechnungen						

Die Bedeutung des Gebäudezustands ist bei Mietwohngrundstücken, die sich in Ostberlin befinden, besonders ausgeprägt. Die Relation Steuerwert/Verkehrswert ist bei Objekten in gutem baulichen Zustand im Durchschnitt nur rund halb so hoch wie bei Objekten in mittlerem oder schlechten baulichen Zustand. Dagegen spielt es praktisch keine Rolle, ob der bauliche Zustand mittel oder schlecht ist. Im Gegensatz zum Mittelwert nimmt die Streuung mit dem baulichen Zustand der Immobilie zu und ist im Fall eines guten Erhaltungszustands um 20 Prozentpunkte höher als bei schlechtem Erhaltungszustand. In Westberlin sind die Unterschiede in Bezug auf den Erhaltungszustand des Gebäudes hinsichtlich der durchschnittlichen Relation von Steuerwert zu Verkehrswert vergleichsweise gering ausgeprägt. Für die Streuung spielt der Erhaltungszustand keine Rolle.

5.2.4 Gebäudealter und stadträumliche Wohnlage

Von der stadträumlichen Wohnlage und dem Gebäudealter geht kein oder nur ein geringfügiger Einfluss auf den Bedarfswert eines (Mietwohn-)Grundstücks aus. Die stadträumliche Wohnlage bewirkt bei Mietwohngrundstücken in Berlin West im Durchschnitt kaum

nennenswerte Bewertungsdifferenzen. Die Streuung ist bei guten Wohnlagen jedoch signifikant höher; der Variationskoeffizient liegt mit 40,53 % um fast 9 Prozentpunkte über dem Wert von 31,92 % bei einfachen Wohnlagen, welche die geringste Streuung aufweisen. D.h., die Heterogenität des Grundstücksmarktes wird bei guten Wohnlagen schlechter abgebildet als bei einfachen Wohnlagen. In Ostberlin ist dagegen die Streuung bei Grundstücken in einfacher Wohnlage gegenüber Objekten in mittlerer Wohnlage etwas stärker ausgeprägt (47,95 % vs. 44,14 %) und auch der Mittelwert ist höher (85,64 % vs. 77,49 %).³⁷

Hinsichtlich eines Einflusses des Gebäudealters auf den Bedarfswert lassen sich keine eindeutigen Aussagen treffen. Dies liegt insbesondere daran, dass die Fallzahlen für einige Baujahre, die sich wegen einer gewissen Homogenität der Bauweise für eine Klassenbildung anbieten, zu gering sind. Doch auch bei einer Einteilung der Baujahresklassen, die in etwa zu einer gleichmäßigen Verteilung der bebauten Grundstücke über die Klassen führt, ist lediglich in Ost-Berlin ein gewisser Zusammenhang erkennbar. Grundstücke mit neueren Gebäuden werden im Durchschnitt etwas geringer bewertet als im Fall älterer Gebäude. Eine Erklärung hierfür könnte der bei der Bedarfswertbewertung vorgenommene Alterwertabschlag sein.

5.3 Einflussfaktoren beim Reformvorschlag der Länder Bayern und Rheinland-Pfalz

5.3.1 Belegenheit in Ost- oder Westberlin

Die Belegenheit eines Grundstücks in Ost- oder Westberlin hat im Gegensatz zur Bedarfswertbewertung sowohl für Mietwohngrundstücke als auch für Ein- und Zweifamilienhäuser einen signifikanten Einfluss auf die durchschnittliche Höhe des steuerlichen Werts im Verhältnis zum Verkehrswert (vgl. Tabelle 7).

Tabelle 7: Wirkungen des Reformvorschlags in Ost- und Westberlin

Gebäudeart	Ost/West	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient	Steuerwert > 100 % (Öffnungsklausel)
Mietwohngrundstücke	Ost	167,15%	166,53%	42,39%	84,30%
	West	120,40%	114,48%	40,87%	63,81%
EFH/ZFH	Ost	99,75%	92,86%	49,98%	42,73%
	West	82,08%	75,86%	45,75%	19,30%
Quelle: Berliner Kaufpreissammlungen 1996 - 1999 Berlin; eigene Berechnungen					

Beide Grundstücksarten werden im Vergleich zum Verkehrswert im Mittel deutlich höher bewertet, wenn das Objekt im Ostteil der Stadt liegt. Bei Mietwohngrundstücken beträgt der Steuerwert im Durchschnitt rund 167 % des Verkehrswerts; das sind fast 47 Prozentpunkte

³⁷ In Ostberlin weist die Kaufpreissammlung nur wenige Objekte in einer guten Wohnlage auf (49 Objekte). Daher erscheinen die Ergebnisse nicht sonderlich aussagekräftig.

mehr als in Westberlin. Dies äußert sich auch in der Notwendigkeit, Gebrauch von der Öffnungsklausel zu machen. In Ostberlin betrifft dies über 84 % der Mietwohngrundstücke, in Westberlin immerhin noch knapp 64 %. Auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern bewirkt der Reformvorschlag in Ostberlin eine deutlich höhere mittlere Bewertung als im Westteil der Stadt. Dagegen ist die Streuung jeder Grundstücksart in beiden Teilen der Stadt in etwa gleich hoch.

Eine eindeutige Erklärung für die unterschiedliche Wirkung des Reformvorschlags bei Mietwohngrundstücken in Ost und West ist nicht möglich. Einen plausiblen Erklärungsansatz bietet wiederum der erhebliche Renovierungsbedarf des östlichen Immobilienbestandes. Zudem ist ein erheblicher Teil der nach dem Krieg errichteten Gebäude im Ostteil Berlins von minderer Bauqualität. Besonders deutlich wird dies bei den so genannten Plattenbauten. Beide Aspekte schlagen sich jedoch nicht im Bewertungsverfahren nieder. Vielmehr sieht der Reformvorschlag einen einheitlichen Pauschalwertansatz pro qm Wohn-/Nutzfläche vor.

5.3.2 Grundstücksgröße

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist wiederum eine ausgeprägte Abhängigkeit der Relation Steuerwert zu Verkehrswert von der Grundstücksfläche zu beobachten (vgl. Tabelle 8).

Tabelle 8: Wirkungen des Reformvorschlags auf Ein- und Zweifamilienhäuser unterschiedlicher Grundstücksgröße

Ost/West	Grundstücksfläche	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient	Steuerwert > 100 % (Öffnungsklausel)
Ost	< 400 qm	63,24%	53,30%	47,54%	9,51%
	400 bis 600 qm	105,73%	94,61%	54,58%	45,54%
	> 600 qm	110,67%	103,07%	41,60%	53,68%
West	< 400 qm	66,35%	61,16%	31,57%	6,03%
	400 bis 600 qm	80,91%	75,42%	33,95%	15,99%
	> 600 qm	92,30%	86,63%	50,70%	29,51%

Quelle: Berliner Kaufpreissammlungen 1996 - 1999 Berlin; eigene Berechnungen

In Westberlin nimmt die durchschnittliche Relation von Steuerwert zu Verkehrswert bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit zunehmender Grundstücksgröße deutlich zu und liegt bei großen Grundstücken um mehr als 25 Prozentpunkte über dem Wert bei kleiner Grundstücksgröße. Auch die Streuung ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Fall großer Grundstücke erheblich ausgeprägter. In Ostberlin werden Ein- und Zweifamilienhäuser mit mittleren und großen Grundstücken im Durchschnitt in etwa gleich und um mehr als 40 Prozentpunkte höher bewertet als Häuser mit einer Grundstücksgröße von bis zu 400 qm. Die Streuung ist bei mittelgroßer Grundstücksgröße am stärksten ausgeprägt.

Bei Mietwohngrundstücken ist in Ostberlin eine ähnliche Tendenz erkennbar, wenn auch bei Weitem nicht in der Ausprägung wie bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Tabelle 9: Wirkungen des Reformvorschlags auf Mietwohngrundstücke unterschiedlicher Grundstücksgröße

Ost/West	Grundstückfläche	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient	Steuerwert > 100 % (Öffnungsklausel)
Ost	< 500 qm	157,11%	159,17%	41,45%	81,13%
	500 bis 1.000 qm	167,86%	166,47%	42,63%	84,41%
	> 1.000 qm	174,76%	174,30%	41,96%	87,00%
West	< 500 qm	116,51%	113,34%	35,14%	62,41%
	500 bis 1.000 qm	119,99%	114,36%	41,24%	62,87%
	> 1.000 qm	122,94%	116,40%	42,68%	65,92%

Quelle: Berliner Kaufpreissammlungen 1996 - 1999 Berlin; eigene Berechnungen

Im Gegensatz zu Ostberlin ist die Grundstücksgröße für die durchschnittliche Relation von Steuerwert zu Verkehrswert bei Mietwohngrundstücken in Westberlin relativ unerheblich.

5.3.3 Baulicher Zustand des Gebäudes

Wie bei der Bedarfsbewertung beeinflusst der bauliche Zustand der Immobilie auch beim Reformvorschlag das Verhältnis von Steuerwert zu Verkehrswert erkennbar. Nur ist der Einfluss wesentlich ausgeprägter, wie Tabelle 10 zu entnehmen ist.

Tabelle 10: Wirkungen des Reformvorschlags bei Mietwohngrundstücken nach baulichem Zustand des Gebäudes

Ost/West	Baulicher Zustand	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient	Anteil der Objekte	Steuerwert > 100 % (Öffnungsklausel)
Ost	gut	69,90%	51,20%	70,78%	10,67%	14,47%
	mittel	174,42%	169,45%	36,24%	58,88%	91,06%
	schlecht	188,08%	181,11%	33,56%	30,46%	96,31%
West	gut	89,96%	87,58%	42,25%	12,98%	42,31%
	mittel	120,46%	114,47%	38,99%	76,53%	64,11%
	schlecht	156,54%	146,49%	32,97%	10,49%	88,10%

Quelle: Berliner Kaufpreissammlungen 1996 - 1999 Berlin; eigene Berechnungen

In beiden Teilen Berlins geht mit der Verschlechterung des baulichen Zustands des Gebäudes eine im Durchschnitt eine Höherbewertung einher. Immobilie in einem schlechten oder mittleren baulichen Zustand werden durchschnittlich fast 2,5 mal so hoch bewertet wie gut erhaltene Objekte. Mietwohngrundstücke in schlechtem und mittlerem Erhaltungszustand in Ostberlin werden in fast allen Fällen (96,31 % bzw. 91,03 %) steuerlich über dem Verkehrswert bewertet. In Westberlin ist dies bei rund 88 % der Mietwohngrundstücke in schlechtem baulichen Zustand der Fall. Diese Objekte werden im Durchschnitt um mehr als 66 Prozentpunkte höher bewertet als Immobilien in gutem baulichen Zustand. Die Streuung ist in Ost- und Westberlin bei gutem baulichen Zustand am höchsten.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ergibt sich ein ähnliches Bild (vgl. Tabelle 11).

Tabelle 11: Wirkungen des Reformvorschlags bei Ein- und Zweifamilienhäusern nach baulichem Zustand des Gebäudes

Ost/West	Baulicher Zustand	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient	Anteil der Objekte	Steuerwert > 100 % (Öffnungsklausel)
Ost	gut	63,61%	56,33%	48,46%	21,87%	8,29%
	mittel	103,88%	96,34%	40,19%	43,40%	45,56%
	schlecht	124,57%	113,39%	42,47%	34,73%	67,05%
West	gut	66,69%	62,16%	47,31%	23,68%	4,44%
	mittel	85,36%	80,08%	43,55%	72,06%	22,14%
	schlecht	111,21%	101,93%	39,98%	4,26%	52,15%

Quelle: Berliner Kaufpreissammlungen 1996 - 1999 Berlin; eigene Berechnungen

5.3.4 Gebäudealter und stadträumliche Wohnlage

Die sich nach dem Reformvorschlag ergebenden Steuerwerte variieren zudem mit dem Alter des Gebäudes. Die Abhängigkeit ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern stärker ausgeprägt als bei Mietwohngrundstücken, wie Tabellen 12 und 13 verdeutlichen.

Tabelle 12: Wirkungen des Reformvorschlags auf Mietwohngrundstücke unterschiedlicher Baujahre

Ost/West	Baujahr	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient	Steuerwert > 100 % (Öffnungsklausel)
Ost	< 1900	166,93%	165,88%	42,53%	84,19%
	1900 bis 1945	169,90%	167,97%	39,15%	87,42%
	> 1945	131,75%	83,05%	82,32%	43,28%
West	< 1900	127,32%	121,79%	37,18%	69,86%
	1900 bis 1945	120,05%	109,95%	40,99%	62,33%
	> 1945	113,72%	111,99%	44,31%	60,10%

Quelle: Berliner Kaufpreissammlungen 1996 - 1999 Berlin; eigene Berechnungen

Tabelle 13: Wirkungen des Reformvorschlags auf Ein- und Zweifamilienhäuser unterschiedlicher Baujahre

Ost/West	Baujahr	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient	Steuerwert > 100 % (Öffnungsklausel)
Ost	< 1925	132,62%	116,86%	52,44%	66,37%
	1925 bis 1970	109,71%	101,73%	37,31%	53,53%
	> 1970	68,04%	57,22%	56,40%	13,09%
West	< 1925	89,76%	83,00%	41,07%	26,70%
	1925 bis 1970	88,92%	83,97%	45,98%	26,20%
	> 1970	67,35%	63,87%	37,17%	4,52%

Quelle: Berliner Kaufpreissammlungen 1996 - 1999 Berlin; eigene Berechnungen

Grundstücke mit älteren Gebäuden werden durch das von den Ländern Bayern und Rheinland-Pfalz entwickelte Sachwertverfahren eher überbewertet als Grundstücke mit neueren Gebäuden. Bei beiden Grundstücksarten werden Objekte mit jüngeren Gebäuden in beiden Teilen der Stadt deutlich geringer bewertet als Grundstücke mit älterem Gebäudebestand.

Eine Erklärung für die sich ergebende Abhängigkeit zwischen der Relation von Steuerwert zu Verkehrswert und dem Baujahr des Gebäudes könnte der bauliche Zustand der betrachteten bebauten Grundstücke sein. Beim Vergleich der Anteile der bebauten Grundstücke nach ihrem Erhaltungszustand in den gebildeten Baujahresklassen, zeigt sich, dass der Anteil der Gebäude in schlechtem Erhaltungszustand bei älteren Gebäuden wesentlich höher ist als dies bei Gebäuden neueren Baujahrs der Fall ist. Mietwohngrundstücke, die vor 1900 gebaut wurden, befinden sich zu 28 % in einem schlechten Erhaltungszustand, während dies bei Gebäuden, die nach 1945 errichtet wurden, nur noch auf 3 % der Objekte zutrifft. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ergibt sich das gleiche Bild. Wie in Kapitel 5.3.2 gezeigt wurde, werden bebaute Grundstücke in schlechtem Erhaltungszustand im Schnitt wesentlich höher bewertet als solche in gutem Erhaltungszustand.

Ein Einfluss der Wohnlage auf die untersuchte Relation Steuerwert zu Verkehrswert ist ebenfalls zu erkennen, wobei bebaute Grundstücke bei beiden Grundstücksarten in einfacher Wohnlage im Schnitt höher bewertet werden als in guter Wohnlage. Als Erklärung hierfür könnte erneut der Erhaltungszustand der Gebäude dienen. Empirisch zeigt sich, dass sich zumindest in Westberlin ein höherer Anteil der Gebäude in einfacher Wohnlage in schlechtem baulichen Zustand befindet als in guter Wohnlage.

6 Handlungsempfehlungen für den Gesetzgeber

Wie die vorangegangenen Ausführungen gezeigt haben, führt die derzeitige Bedarfsbewertung im Durchschnitt zu einer Unterbewertung von bebauten Grundstücken. Zudem resultiert aus diesem Bewertungsverfahren eine erhebliche Streuung der Steuerwerte im Verhältnis zu den Verkehrswerten. Dadurch liegt - trotz der durchschnittlichen Unterbewertung - bei einem beachtlichen Teil der bebauten Grundstücke der Bedarfswert über dem Verkehrswert. Um die Vorgabe des Bundesverfassungsgerichts hinsichtlich eines neuen am Verkehrswert orientierten (erbschaft-)steuerlichen Bewertungsverfahrens zu erfüllen, genügt es daher nicht, im Bedarfswertverfahren den Vervielfältiger für die Jahresmiete zu erhöhen.. Vielmehr ist es vordringlich, die erhebliche Streuung der Relation Steuerwert zu Verkehrswert zu reduzieren.

Bei einer Modifikation der als Ertragswertverfahren konzipierten Bedarfsbewertung stellt sich das grundsätzliche Problem, dass Gegenwartsrenten immer nur eine unzureichende Approximation der für den Verkehrswert eines Objekts relevanten zukünftigen Überschüsse, die wiederum aus Praktikabilitätsgründen nicht für eine steuerliche Bewertung herangezogen werden können, darstellen. Dies zeigt sich insbesondere darin, dass mit Ausnahme von

Mietwohngrundstücken in Ost-Berlin der Mindestwertansatz mit zunehmender Grundstücksgröße an Bedeutung gewinnt. D.h., in diesen Fällen liegt der im Rahmen des Bedarfswertverfahrens ermittelte Ertragswert des Grundstücks unter 80 % des Bodenwerts. Ein- und Zweifamilienhäuser werden sogar überwiegend (rd. 60 % der Objekte) zum Mindestwert und damit mit einem Substanzwert bewertet. Ein- und Zweifamilienhäuser, die auf großen Grundstücken belegen sind, werden sogar größtenteils mit dem 80 %-igen Bodenwert angesetzt. Daher ist ein auf Gegenwartsrenten basierendes Ertragswertverfahren – wie die Bedarfswertbewertung – zur Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern ungeeignet. Für die steuerliche Bewertung dieser Grundstücksart empfiehlt sich u.E. ein Sachwertverfahren anzuwenden. Dies zeigt sich auch darin, dass die mittlere Steuerwert/Verkehrswert-Relation bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Fall einer reinen Ertragsbewertung im Rahmen des Bedarfswertverfahrens (ohne Mindestwert und ohne Öffnungsklausel) mit zunehmender Grundstücksgröße – anders als bei Mietwohngrundstücken – deutlich sinkt. Zur steuerlichen Bewertung von Mietwohngrundstücken kann ein Ertragswertverfahren dagegen prinzipiell als geeignet angesehen werden.

Ein weiteres Problem eines auf Gegenwartswerten basierenden Ertragswertverfahrens besteht darin, dass Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der zu bewertenden Immobilie zukünftig anfallen, durch Vergangenheitsgrößen praktisch nicht approximiert werden können. Die Berücksichtigung derartiger Aufwendungen geschieht bei der Bedarfswertbewertung in Form eines Alterswertabschlags, welcher den erhöhten Renovierungsausgaben bei älteren Gebäuden Rechnung tragen soll³⁸. Die empirischen Ergebnisse hierzu liefern keine eindeutigen Ergebnisse. Die durchschnittliche Steuerwert/Verkehrswert-Relation unterscheidet sich nicht erkennbar in Abhängigkeit vom Alter des Gebäudes, obwohl sich ältere Gebäude öfters in einem mittleren oder schlechten Gebäudezustand befinden als neuere Gebäude und es für die Steuerwert/Verkehrswert-Relation wiederum eine Rolle spielt, ob sich das Gebäude in einem guten oder nur in einem mittleren bzw. schlechten Erhaltungszustand befindet.³⁹ Dies spricht dafür, in Ergänzung zum Alterswertabschlag Bewertungszu- und -abschläge in Abhängigkeit vom baulichen Zustand des Gebäudes vorzunehmen.

Der Reformvorschlag der Länder Bayern und Rheinland-Pfalz beinhaltet ein äußerst einfach zu handhabendes Sachwertverfahren, das eine noch unzureichendere steuerliche

³⁸ Vgl. BT-Drs. 13/5952, S. 41.

³⁹ Die Variation der Steuerwert/Verkehrswert-Relation vom Erhaltungszustand des Gebäudes erklärt – wie bereits erwähnt – auch die durchschnittliche Höherbewertung in Ost-Berlin. In diesem Teil der Stadt befinden sich prozentual deutlich mehr Objekte in einem schlechten Erhaltungszustand als im Westteil der Stadt.

Grundstücksbewertung bewirkt als die Bedarfsbewertung. Der Reformvorschlag weist in etwa eine gleich hohe Streuung auf wie das Bedarfswertverfahren, jedoch führt es im Durchschnitt zu einer massiven Überbewertung von Mietwohngrundstücken. Dies liegt daran, dass der Pauschalansatz in Höhe von 600 € pro Quadratmeter Wohnfläche für Mietwohngrundstücke im Mittel deutlich zu hoch bemessen ist. Berechnungen von residualen Gebäudewerten analog zum Reformvorschlag, d.h. vom Verkehrswert eines Grundstücks werden 70 % des Bodenwertes abgezogen, ergeben bei Einbeziehen der ertragbringenden Nutzfläche (z.B. Ladenlokale, Büroflächen) für Mietwohngrundstücke im Mittel eine Wert von 447 €. Der Median liegt mit 290 € pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche deutlich unter dem Mittelwert. Dies deutet auf eine hohe Schiefe und Streuung der Verteilung hin. Ähnlich verhält es sich, was die Streuung des Wertansatzes pro Quadratmeter Wohnfläche anbelangt, auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Das bedeutet, dass niedrigere und zudem differenzierte Wertansätze pro Quadratmeter Wohnfläche verwendet werden müssen, um eine gleichmäßigere Bewertung zu gewährleisten.

Einen Ansatzpunkt für die notwendige Differenzierung bietet der aufgezeigte Zusammenhang zwischen baulichem Zustand des Gebäudes und der Steuerwert/Verkehrswert-Relation des Grundstücks. Eine Variation des Pauschalansatzes pro Quadratmeter Wohnfläche könnte in Abhängigkeit vom baulichen Zustand dergestalt erfolgen, dass Wertabschläge für einen schlechten und Wertzuschläge im Fall eines guten Erhaltungszustands vorgenommen werden. So ergibt sich für Gebäude in gutem baulichen Zustand bei Mietwohngrundstücken in Westberlin nach Abzug von 70 % des Bodenwerts vom Verkehrswert ein durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche von 699 €. Für Objekte in schlechtem baulichen Zustand wurde hingegen lediglich ein durchschnittlicher Wert von 169 € pro qm Wohn-/Nutzfläche ermittelt. Ein weiterer Ansatzpunkt zur Vermeidung einer Überbewertung und der Minderung der Streuung des Bewertungsverfahrens bietet die Integration eines Alterwertabschlags.

Darüber hinaus zeigt sich auch im Reformvorschlag der Länder Bayern und Rheinland-Pfalz eine Abhängigkeit der Steuerwert/Verkehrswert-Relation von der Grundstücksgröße. Dies spricht für eine Anpassung des Bodenwertmultiplikators an die Grundstücksgröße, wobei für große Grundstücke ein geringerer Multiplikator verwendet werden sollte als für kleinere. Dies zeigt sich exemplarisch an den empirisch ermittelten Multiplikatoren für den Bodenwert für Ein- und Zweifamilienhäuser, wenn man analog zum Reformvorschlag vom Kaufpreis des Grundstücks den pauschalen Gebäudeansatz von 800 € pro Quadratmeter Wohnfläche

abzieht. In diesem Fall betragen die Multiplikatoren 196,52 % für kleine, 107,17 % für mittlere und 85,75 % für große Grundstücke.⁴⁰

Abschließend kann festgehalten werden, dass die beiden im vorliegenden Beitrag analysierten steuerlichen Bewertungsverfahren offenkundig zu undifferenziert sind, um die Heterogenität des Grundstücksmarktes adäquat abzubilden. Für eine gleichmäßige(re) Besteuerung ist es daher erforderlich, weitere wertbestimmende Merkmale in die Bewertung einzubeziehen bzw. die bereits berücksichtigten Faktoren differenzierter zu erfassen. Dieser Beitrag liefert erste Anhaltspunkte dafür, um welche Faktoren es sich dabei handelt. Jedoch steht zu befürchten, dass selbst im Fall eines optimierten steuerlichen Bewertungsverfahrens für Grundstücke aufgrund der für die einfache Handhabung des Verfahrens notwendigen Pauschalierungen eine nicht unerhebliche Streuung der Steuerwert/Verkehrswert-Relation verbleiben wird.

7 Zusammenfassung

Das Bundesverfassungsgericht erklärt in seinem Urteil vom 7. November 2006 die derzeitige steuerliche Bewertung des Grundvermögens wegen des Verstoßes gegen den Gleichheitssatz nach Art. 3 Abs. 1 GG für verfassungswidrig. Diese Auffassung bestätigt die im vorliegenden Beitrag vorgenommene empirische Analyse. Sowohl das gegenwärtig für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer verwendete Bedarfswertverfahren als auch das von den Ländern Bayern und Rheinland-Pfalz für die grundsteuerliche Bewertung vorgeschlagene Bewertungsverfahren bewirken eine sehr hohe Streuung der Relation von Steuerwert zu Verkehrswert. Daher genügen beide Verfahren dem Kriterium der Gleichmäßigkeit der Besteuerung nicht. Zudem weichen die Steuerwerte beider Verfahren im Durchschnitt erheblich von den Verkehrswerten ab. Das Bedarfswertverfahren bewirkt eine Unterbewertung, während der Reformvorschlag bei Mietwohngrundstücken eine erhebliche Überbewertung zur Folge hat. Zudem variieren die Steuerwerte beider Verfahren von der Grundstücksgröße, vom Erhaltungszustand des Gebäudes und von der Belegenheit des zu bewertenden Objekts in Ost- oder Westberlin. Beim Reformvorschlag der Länder Bayern und Rheinland-Pfalz beeinflussen zudem die Wohnlage und das Baujahr des Gebäudes den Steuerwert. Der Reformvorschlag schneidet noch schlechter ab als die Bedarfsbewertung, so dass der Gesetzgeber ein anderes Verfahren entwickeln muss, um die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts zu erfüllen. Für diese äußerst anspruchsvolle Aufgabe liefert der

⁴⁰ Die Multiplikatoren sind größer als der im Verfahren vorgeschlagene Multiplikator in Höhe von 70 %, da Ein- und Zweifamilienhäuser im Schnitt unterbewertet werden.

vorliegende Beitrag erste Ansatzpunkte, jedoch besteht noch weiterer Forschungsbedarf, um ein brauchbares steuerliches Bewertungsverfahren zu entwickeln.

Verzeichnis der zitierten Literatur

- Bach, Stefan/Bartholmai, Bernd (1998): Immobilienvermögen privater Haushalte in Deutschland 1995. Projektbericht, Wiesbaden: Statistisches Bundesamt 1998.
- Bach, Stefan/ Broekelschen, Wiebke/Maiterth, Ralf (2006): Gleichmäßige erbschaftsteuerliche Behandlung von Grund- und Betriebsvermögen. In: Deutsches Steuerrecht 2006, S. 1961-1968.
- Daragan, Hanspeter (2006): Werden bebaute Grundstücke im Erbschaftsteuerrecht regelmäßig unterbewertet? In: Der Betrieb 2006, S. 1751-1755.
- Haegert, Lutz/Maiterth, Ralf (2002): Zum Ausmaß der steuerlichen Unterbewertung von Grundstücken nach geltenden Recht und bei Anwendung der Reformvorschriften eines Gesetzentwurfs von fünf Bundesländern. In: Steuer und Wirtschaft 2002, S. 248-260.
- Loritz, Karl-Georg (1995): Verfassungsrechtlicher Rahmen für eine vernünftige Neubewertung des Grundbesitzes. In: Deutsches Steuerrecht 1995, Beihefter zu Heft 8.
- Moench, Dietmar/Kien-Hümbert, Petra/ Weinmann, Norbert (2006): Erbschaft- und Schenkungsteuer – Kommentar. München 2006.
- Reform der Grundsteuer (2004): Bericht des Bayerischen Staatsministers der Finanzen und des Ministers der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz an die Finanzministerkonferenz. Januar 2004, http://www.fm.rlp.de/Z_pdf/Reform_der_Grundsteuer.pdf .
- Sachverständigenkommission Vermögensbesteuerung (2000): Bewertung des Grundbesitzes für Zwecke der Vermögensbesteuerung. Mai 2000, http://mpix.bundesfinanzministerium.de/Mpix/count/BMF/r0?p=%2FSites%2Fbmf%2FDE%2FService%2FDownloads%2FAbt_I%2FMonatsbericht&u=http%3A%2F%2Fwww.bundesfinanzministerium.de%2Flang_de%2FDE%2FService%2FDownloads%2FAbt_I%2FMonatsbericht%2F1369__0%2CtemplateId%3Draw%2Cproperty%3DpublicationFile.pdf .
- Schulz, Rainer (2003): Valuation of Properties and Economic Models of Real Estate Markets. Dissertation Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät der Humboldt-Universität zu Berlin, <http://edoc.hu-berlin.de/dissertationen/schulz-rainer-2003-02-05/PDF/Schulz.pdf> .
- Seer, Roman (1997): Die neue Erbschaft- und Schenkungsteuer auf dem verfassungsrechtlichen Prüfstand. In: Steuer und Wirtschaft 1997, S. 283-298.

Thiel, Jochen (1997): Die neue Erbschaft- und Schenkungsteuer. In: Der Betrieb 1997, S. 64-69.

Wagner, Franz W. (2006): Was bedeutet Steuervereinfachung wirklich? In: Perspektiven der Wirtschaftspolitik 2006, S. 19-23.

Bewertung von Grundvermögen im Rahmen einer reformierten Erbschaftsteuer*

Eine empirische Analyse

1 Einleitung

Das Bundesverfassungsgericht hat am 7.11.2006 die gegenwärtige Bedarfsbewertung von bebauten Grundstücken im Rahmen der Erbschaft- und Schenkungsteuer für gleichheits- und damit verfassungswidrig erklärt.¹ Die Kritik des Bundesverfassungsgerichts richtet sich sowohl gegen die Unterbewertung von Grundvermögen im Vergleich zu anderen Vermögensarten als auch gegen die ungleichmäßige Bewertung innerhalb des Grundvermögens durch die derzeitige Bedarfsbewertung. Aus diesem Grunde hat das Bundesverfassungsgericht den Gesetzgeber aufgefordert, spätestens bis Ende 2008 die (erbschaft-)steuerliche Bewertung von Grundvermögen dahingehend neu zu regeln, dass Grundvermögen wie die übrigen Vermögensarten mit dem Verkehrswert erfasst wird. Andernfalls darf die Erbschaft- und Schenkungsteuer nicht mehr erhoben werden.

Die Gleichmäßigkeit der Bewertung spielt aber auch für die Grundsteuer eine bedeutsame Rolle. Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer sind die Einheitswerte, die wegen ihrer Ausrichtung auf die Wertverhältnisse 1935 bzw. 1964 seit langem in der Kritik stehen. Aus diesem Grunde haben die Länder Bayern und Rheinland-Pfalz ein Bewertungsverfahren entwickelt, das die Einheitsbewertung ablösen und laut Koalitionsvertrag in geltendes Recht umgesetzt werden soll.² Die Frage nach der Gleichmäßigkeit der grundsteuerlichen Bewertung dürfte zukünftig zusätzlich an Bedeutung gewinnen. Wegen der in Deutschland derzeit im internationalen Vergleich geringen Belastung mit Substanzsteuern ist zu erwarten, dass die Grundsteuer mittel bis langfristig steigen wird.³ Aus diesem Grunde beziehen die nachfolgenden Überlegungen auch die grundsteuerliche Bewertung mit ein.

* Gemeinsam mit Prof. Dr. Ralf Maiterth veröffentlicht in H.G. Rautenberg (Hrsg.): Neue Unternehmensbesteuerung – Gesetzesreform und Wandel der Rechtsprechung, Stuttgart 2007, S. 83-111. Die Veröffentlichung im Rahmen dieser Dissertation erfolgt mit freundlicher Genehmigung des Richard Boorberg Verlages.

¹ Vgl. BVerfG v. 7.11.2006, 1 BvL 10/02, Rz. 136.

² Vgl. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 11.11.2005, S. 82.

³ Es sind bereits derzeit Tendenzen in Richtung einer höheren Grundsteuer erkennbar. So wurde in Berlin der Grundsteuer-Hebesatz im Jahr 2007 von 660 % auf 810 % angehoben.

Um den Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts gerecht zu werden, muss der Gesetzgeber die steuerliche Bewertung von Grundvermögen für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke neu gestalten. Sofern der Gesetzgeber an einem standardisierten Bewertungsverfahren festhalten möchte, muss er sich über dessen Ausgestaltung Gedanken machen. Für die Immobilienbewertung kommen zwei unterschiedliche standardisierte Bewertungsverfahren, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren, in Betracht.

Der vorliegende Beitrag analysiert sowohl die als Ertragswertverfahren konzipierte Bedarfswertbewertung sowie das von den Ländern Bayern und Rheinland-Pfalz vorgeschlagene Sachwertverfahren, nachfolgend „Reformvorschlag“ genannt, empirisch anhand der Daten der Berliner Kaufpreissammlungen aus den Jahren 1996 bis 1999⁴. Daran anschließend werden Überlegungen angestellt, wie ein standardisiertes Bewertungsverfahren aussehen müsste, um eine möglichst gleichmäßige Bewertung zu gewährleisten. Zunächst werden jedoch die vom Bundesverfassungsgericht formulierten Anforderungen an die steuerliche Grundstücksbewertung skizziert und es erfolgt eine kurze theoretische Auseinandersetzung mit der Bewertung von Grundvermögen nach dem Ertragswert- und dem Sachwertverfahren.

2 Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 7.11.2006

Das Bundesverfassungsgericht hatte in seinem Beschluss vom 7.11.2006 zu entscheiden, ob die Anwendung des einheitlichen Steuertarifs gemäß § 19 Abs. 1 ErbStG auf alle Erwerbsvorgänge wegen einer gleichheitswidrigen Ausgestaltung der Steuerbemessungsgrundlage hinsichtlich der unterschiedlichen Vermögensarten verfassungswidrig ist. Bei dem Fall, der dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorgelegt wurde, ging es im Wesentlichen darum, wie der Anspruch auf Übertragung des Eigentums an einer Eigentumswohnung bei einem Erwerb von Todes wegen zu bewerten ist. Bei der Klägerin handelt es sich um die Nichte und Alleinerbin der am 23.07.1997 verstorbenen Erblasserin, die Ende 1994 eine noch zu errichtende Eigentumswohnung zu einem Preis von 343.000 DM gekauft hatte. Die Wohnung wurde nach Vertragsschluss fertig gestellt und der Erblasserin übergeben. Nachdem diese den Kaufpreis bis Ende 1996 vollständig bezahlt hatte, wurde Anfang Juni 1997 die Auflassung erklärt. Der Auftrag, den Eigentumsübergang im Grundbuch zu vollziehen, ging Mitte Juli 1997 beim Grundbuchamt ein, und Anfang August 1997 – kurz nach ihrem Tod – wurde die Erblasserin als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen. Das beklagte Finanzamt sah bei der Klägerin nicht die Eigentumswohnung als Gegenstand des Erwerbs von Todes

⁴ Die Daten der Berliner Kaufpreissammlungen sind beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin erhältlich und wurden dem Institut für Betriebswirtschaftliche Steuerlehre freundlicherweise für Forschungszwecke zur Verfügung gestellt.

wegen, sondern den auf deren Verschaffung gerichteten Anspruch an, den es mit dem Kaufpreis der Immobilie in Höhe von 343.000 DM ansetzte. Gegen diesen Bescheid legte die Klägerin Einspruch ein und beantragte, als Wert der Eigentumswohnung den vom Lagefinanzamt festgestellten Bedarfswert in Höhe von 127.000 DM der Besteuerung zugrunde zu legen, weil die Auflassung noch vor dem Tod der Erblasserin erfolgt sei. Das Finanzamt wies den Einspruch als unbegründet zurück.

Das Finanzgericht setzte die Erbschaftsteuer entsprechend dem Antrag der Klägerin herab und legte den Bedarfswert der Eigentumswohnung der Besteuerung zugrunde.⁵ Die Klägerin habe neben dem Anspruch aus dem Kaufvertrag auf Verschaffung des Eigentums an der Eigentumswohnung auch ein entsprechendes Anwartschaftsrecht der Erblasserin erworben. Im Rahmen der Erbschaftsbesteuerung sei der Übergang des Anwartschaftsrechts der maßgebliche Erwerb der Klägerin. Der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums habe dagegen nur eine nachrangige Bedeutung, so die Begründung des Finanzgerichts.

Gegen die Entscheidung des Finanzgerichts legte das Finanzamt Revision beim Bundesfinanzhof ein, mit der es den Antrag auf Klageabweisung verfolgte. Entscheidend sei, so die Argumentation des Finanzamtes, dass die Erblasserin bei ihrem Tode noch nicht Eigentümerin der Wohnung gewesen sei. Das Anwartschaftsrecht könne nicht dem Grundstückseigentum gleichgestellt werden. Das Bundesministerium der Finanzen trat dem Verfahren nach Aufforderung durch den Bundesfinanzhof bei.

Der Bundesfinanzhof hat das Verfahren mit dem Beschluss vom 22.05.2002 – II R 61/99 ausgesetzt und dem Bundesverfassungsgericht die Frage zur Entscheidung vorgelegt, ob § 19 Abs. 1 des ErbStG in Verbindung mit §§ 10, 13a, und 19a ErbStG und § 12 ErbStG in Verbindung mit den in dieser Vorschrift genannten Vorschriften des BewG wegen Verstoßes gegen den Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG) verfassungswidrig sei. Die einzelnen Begünstigungstatbestände des ErbStG können nach Auffassung des BFH nicht isoliert betrachtet werden. Entscheidend sei vielmehr die Folgewirkung, welche diese über die Tarifvorschrift des § 19 ErbStG entfalteten. Diese sehe nämlich einen einheitlichen Steuertarif vor, der nur nach Maßgabe des Verwandtschaftsgrades und der Höhe des Erwerbs gestaffelt sei. Daher führten gleichheitswidrige Vorschriften für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage zwangsläufig auch zu einem gleichheitswidrigen Steuertarif.

Das Bundesverfassungsgericht vertritt die Auffassung, dass das geltende Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht den verfassungsrechtlichen Vorgaben des Art. 3 Abs. 1 GG nicht

⁵ FG-Urteil vom 10. Mai 1999- 9K 317/98- ausgedruckt in EFG 2000, S.1019.

genügt. Die erbschaftsteuerlichen Bewertungsvorschriften führten bei wesentlichen Gruppen von Vermögensgegenständen nicht zu einem an den gemeinen Wert angenäherten Steuerwert. Es sei eine solche Vielzahl von Fällen betroffen und die verstoßenden Verwerfungen seien so schwerwiegend, dass die Anwendung einheitlicher Steuersätze auf alle Erbschafts- und Schenkungserwerber verfassungswidrig sei.

Nach Auffassung des Bundesverfassungsgerichts ist die Bewertung unbebauter Grundstücke gemäß § 145 BewG verfassungsrechtlich unbedenklich, nicht jedoch die Bedarfsbewertung bebauter Grundstücke gemäß § 146 BewG. Bebaute Grundstücke würden aufgrund von § 146 BewG in großer Zahl unter dem gemeinen Wert bewertet. Eine Kaufpreisuntersuchung aus dem Jahre 1998 habe ergeben, dass das Verhältnis von erbschaftsteuerlichem Grundbesitzwert zu tatsächlich bezahltem Kaufpreis durchschnittlich 51 % betrage. Es zeige sich zudem eine große Streubreite im Vergleich zum gemeinen Wert. Ursächlich hierfür sei der im Rahmen dieses Ertragswertverfahrens verwendete einheitliche Vervielfältiger von 12,5, der weder nach Grundstücksart noch nach Lage des einzelnen Grundstücks differenziere. Zudem gehe der Gesetzgeber bei der Festlegung des Vervielfältigers von einer im Vergleich zu den tatsächlichen Verhältnissen zu hohen Kapitalverzinsung in Höhe von 5 % aus.

Gleichzeitig stellt das Bundesverfassungsgericht fest, dass es für Grundstücke keinen absolut zutreffenden Marktwert, sondern allenfalls ein Marktniveau gebe. Die am Markt beobachtbare Bandbreite betrage plus/minus 20 % – oder auch mehr – um einen rechnerischen Mittelwert. Jeder Wert innerhalb dieser Bandbreite könne noch als gemeiner Wert angesehen werden. Die Bedarfsbewertung für bebaute Grundstücke nach den §§ 146 ff. BewG führe jedoch in den meisten Fällen zu Werten, die außerhalb dieser Bandbreite lägen. In zahlreichen Fällen würden sogar Werte von 40 % des Verkehrswertniveaus und teilweise noch darunter erreicht. Der Gesetzgeber habe somit für bebaute Grundstücke bereits auf der Bewertungsebene sowohl im Verhältnis zu unbebauten Grundstücken als auch im Verhältnis zu den anderen Vermögenswerten eine Privilegierung implementiert. Die Verkehrswertermittlung von Grundstücken könne von vornherein nur Annäherungswerte an den ohnehin nicht exakt zu bestimmenden gemeinen Wert erreichen. Der Gesetzgeber zielte jedoch zum einen nur auf 50 % des gemeinen Werts ab, zum anderen werde auch dieses Bewertungsziel in einer so großen Zahl der Fälle verfehlt, dass die Vorteile der Typisierung nicht mehr vorlägen.

Das Bundesverfassungsgericht erkennt keine Rechtfertigung für diese Privilegierung. Weder der Verweis auf ein typisierendes Bewertungsverfahren noch die Annahme des Gesetzgebers,

das in Erbschafts- und Schenkungsfällen übergehende Grundvermögen sei in der Regel nicht zur Veräußerung bestimmt, könne die niedrigere Bewertung begründen. Abweichungen vom Verkehrswert könnten auch nicht die in der Gesetzesbegründung zum Jahressteuergesetz 1997 (JStG 1997) – durch welches die Bedarfsbewertung etabliert wurde – genannten Besonderheiten des Grundbesitzes, wie eingeschränkte Fungibilität, höhere Sozialbindung, Mieterschutzbestimmungen, öffentlich-rechtliche Auflagen oder zusätzliche Belastung durch die Grundsteuer rechtfertigen. Derartige Belastungen schlugen sich in dem am Markt gebildeten Preis nieder, da der Erwerber eines Grundstücks diese Belastungen bei der Kaufpreisfindung berücksichtige. Die in der Gesetzesbegründung zum JStG 1997 genannten Auswirkungen des Bewertungsniveaus auf die Höhe der Mieten stellten ebenfalls keinen Grund für eine geringere steuerliche Belastung der Erwerbe von bebauten Grundstücken dar.

Zur Beseitigung des verfassungswidrigen Zustands sei der Gesetzgeber bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren grundsätzlich frei. Es müsse lediglich gewährleistet sein, dass alle Vermögensgegenstände mit einem Annäherungswert an den gemeinen Wert erfasst werden.

3 Notwendigkeit steuerlicher Bewertungsverfahren

Wie die vorangegangenen Ausführungen gezeigt haben, erfordert steuerliche Gleichmäßigkeit für Zwecke der Erbschaftsteuer eine Bewertung von Grundvermögen (möglichst) zum Verkehrswert. Im Fall der Grundsteuer, die ausschließlich Grundvermögen besteuert, kann das steuerliche Bewertungsverfahren dagegen auch mit einer Unter- oder Überbewertung einhergehen, solange sämtliche Grundstücke gleichmäßig unter- oder überbewertet werden.

Das Problem einer marktnahen Bewertung von Grundvermögen besteht darin, dass sich ein Verkehrswert wegen der Heterogenität des Grundvermögens in der Regel nicht aus Markttransaktionen ableiten lässt. Zwar existieren Kaufpreissammlungen für Immobilien, jedoch sind die darin enthaltenen Fallzahlen im Hinblick auf die genaue Wohnlage und andere wertbestimmende Merkmale meist so gering, dass allenfalls Richtwerte für bestimmte Gebäudetypen und Wohnlagen angegeben werden können. Daher müssen Immobilien eigens für steuerliche Zwecke bewertet werden. Dafür bestehen drei Möglichkeiten:

1. Die Wertermittlung erfolgt im Rahmen von Verkehrswertgutachten. Dies führt jedoch zu hohen Deklarationskosten⁶, die insbesondere bei periodisch anfallenden Steuern wie der Grundsteuer (oder einer allgemeinen Vermögensteuer) unverhältnismäßig sind.

⁶ Neben den Deklarationskosten entstehen auch Steuerplanungskosten, um anstelle von steuerlich hoch bewerteten Vermögen niedriger bewertete Vermögenswerte zu übertragen (zur Kategorienbildung von Befolungs- und Steuerplanungskosten vgl. *Wagner* (2006), S. 20).

2. Die Anwendung standardisierter Bewertungsverfahren, wie sie in der deutschen steuerlichen Bewertungspraxis (BewG) traditionell verwendet werden. Aus Gründen der Praktikabilität sollte dabei auf möglichst wenige und zudem leicht beobachtbare (Grundstücks- bzw. Gebäude-)Merkmale zurückgegriffen werden.⁷
3. Eine dritte Möglichkeit bietet die Deklaration des Verkehrswerts der betreffenden Immobilie durch den Steuerpflichtigen selbst. Die Richtigkeit der Angaben wird durch Stichproben seitens der Finanzverwaltung geprüft. Ein solches Verfahren findet beispielsweise in Frankreich Anwendung, wird jedoch für Deutschland nicht diskutiert.

4 Ertragswertverfahren zur Grundstücksbewertung

4.1 Theoretische Konzeption

Der Ertragswert gilt sowohl in der Bewertungstheorie als auch in der Bewertungspraxis als geeigneter Maßstab zur Vermögensbewertung.⁸ Dies liegt darin begründet, dass der wirtschaftliche Wert eines Vermögensobjekts durch dessen zukünftige Erträge determiniert wird. Der Ertragswert in Periode 0 (EW_0) ist definiert als Barwert der mit dem Kalkulationszinsfuß (i) diskontierten zukünftigen Erträge, genauer: Zahlungsüberschüsse (Z_t):

$$EW_0 = \sum_{t=0}^n \frac{Z_t}{(1+i)^t} .$$

Bei konstanten zukünftigen Zahlungsüberschüssen und einem unendlichen Zeithorizont, d.h., es liegt eine ewige Rente vor, beträgt der Ertragswert im Zeitpunkt 0:

$$EW_0 = \frac{Z}{i} = \frac{1}{i} \cdot Z \quad \text{mit : } \frac{1}{i} = \text{Vervielfältiger} .$$

Damit zeigt sich, dass die Verwendung eines einheitlichen Vervielfältigers, der weder von der Grundstücksart noch der Lage des Grundstücks beeinflusst wird, im Ertragswertverfahren systemimmanent ist.⁹

Dagegen impliziert die Forderung des Bundesverfassungsgerichts nach der Verwendung unterschiedlicher Vervielfältiger unterschiedliche Renditeforderungen eines Investors in Abhängigkeit von der Grundstücksart. Daher ist die Kritik des Bundesverfassungsgerichts am einheitlichen Vervielfältiger des Bedarfswertverfahrens in Höhe von 12,5 im

⁷ Vgl. *Loritz* (1995), S. 16.

⁸ Vgl. u.a. *Drukarczyk/Schüler* (2007), S. 234-246; *Kruschwitz/Löffler* (2006), S. 20-31.

⁹ Die Annahmen konstanter Zahlungsüberschüsse und unendlicher Laufzeiten stellen eine sehr starke Vereinfachung dar, die jedoch der Verwendung von Vervielfältigern schlicht innewohnt.

Bedarfwertverfahren theoretisch nicht begründbar. Einzig die Verwendung von Mieterträgen anstelle von Zahlungsüberschüssen kann die Verwendung unterschiedlicher Vervielfältiger rechtfertigen, sofern dadurch unterschiedlich hohen Aufwendungen, z.B. aufgrund des Gebäudealters, Rechnung getragen wird.

Aus investitionstheoretischer Sicht liegt die große Stärke der Ertragsbewertung in ihrer Zukunftsorientierung, da sich der Wert eines Vermögensgegenstands (Investitionsobjekts) aus dessen zukünftigen Erträgen unter Berücksichtigung der alternativen Anlagemöglichkeit des Bewertenden bestimmt. Jedoch ist die Ermittlung dieser beiden Komponenten mit einem hohen Maß an Subjektivität verbunden. Daher scheidet ein derartiges Bewertungsverfahren bereits aufgrund der damit verbundenen Streit anfälligkeit für Zwecke der Besteuerung aus.

Ein an die Ertragswertmethode angelehntes steuerliches „Ertragswertverfahren“ muss aus diesem Grunde auf Vergangenheitswerte, wie z.B. Mieteinnahmen, abstellen und einen einheitlichen, vom Gesetzgeber vorgegebenden, Zinsfuß verwenden. Dies führt unweigerlich dazu, dass der Steuerwert bestenfalls eine Approximation des Verkehrswerts darstellt, da Vergangenheits(miet)erträge (Bruttoeinnahmen aus der Vergangenheit) zukünftige Überschüsse (Nettogrößen) regelmäßig nur unzureichend abbilden. Wertdifferenzen zwischen Steuer- und Verkehrswert sind aus diesem Grunde unvermeidbar. Infolge der unzureichenden Approximation der Zukunftserträge durch vergangene Größen finden in der Bewertungspraxis die vom Bundesverfassungsgericht geforderten differenzierten Vervielfältiger Anwendung. Diese Vervielfältiger werden empirisch aus der Relation vergangener Mieten und vergangener Marktpreise berechnet und können damit neueren Entwicklungen nur ungenügend Rechnung tragen. Letztlich ist es eine empirische Frage, ob die Verwendung aus Vergangenheitsgrößen abgeleiteter, differenzierter Vervielfältiger zu akzeptablen Ergebnissen führt. Klar ist jedenfalls, dass die flächendeckende Ermittlung und Fortschreibung solcher Vervielfältiger mit einem erheblichen Aufwand verbunden sind und eine entsprechende Datenqualität voraussetzen. Dabei ergeben sich dieselben Probleme wie bei der Verwendung von Vergleichswertverfahren.

Der deutsche Steuergesetzgeber verwendet (vergangenheitsbasierte) Ertragswertverfahren bei der Einheits- und der im vorliegenden Beitrag besonders interessierenden Bedarfsbewertung. Bei der außersteuerlichen Bewertung von Grundvermögen findet ein (vergangenheitsbasiertes) Ertragswertverfahren beispielsweise nach den Wertermittlungsrichtlinien für so genannte „Renditeobjekte“ Anwendung, d.h., für Grundstücke, „bei denen der nachhaltig

erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht.“¹⁰ Als Beispiel werden Miet- und Geschäftsgrundstücke sowie gemischtgenutzte Grundstücke jeweils i.S.d. § 75 BewG genannt. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens regelt dabei die Wertermittlungsverordnung.¹¹

4.2 Die Bedarfsbewertung gemäß §§ 138 ff. BewG

Die Bedarfsbewertung von Grundvermögen für erbschaft- und schenkungsteuerliche Zwecke wurde mit dem JStG 1997 als Ersatz für die vom Bundesverfassungsgericht als verfassungswidrig angesehene Einheitsbewertung eingeführt.¹² Die Bedarfsbewertung beinhaltet ein einheitliches Ertragswertverfahren, das – im Gegensatz zum Ertragswertverfahren bei der Einheitsbewertung – auf sämtliche Grundstücksarten Anwendung findet. Aus heutiger Sicht ist bemerkenswert, dass die Bewertung mit dem Verkehrswert gar nicht das gesetzgeberische Ziel der Bedarfsbewertung darstellt. Vielmehr hat der Gesetzgeber bewusst eine Unterbewertung von Grundvermögen in Höhe von 50 % des Verkehrswerts angestrebt, um der Sozialbindung des Grundvermögens Rechnung zu tragen und Preiseinbrüche auf dem Immobilienmarkt zu vermeiden, die nach Auffassung des Gesetzgebers wiederum einen am Verkehrswert orientierten Steuerwert in Frage stellen würden.¹³

Kern der Bedarfsbewertung gem. §§ 138 ff. BewG ist ein vergangenheitsorientiertes Ertragswertverfahren. Der Grundstückswert wird durch die Kapitalisierung der zum Besteuerungszeitpunkt vereinbarten Nettomiete mit einem Vervielfältiger in Höhe von 12,5¹⁴ ermittelt (§ 146 Abs. 2 BewG). Von diesem Wert ist ein Alterswertabschlag für das Gebäude in Höhe von 0,5 % pro Jahr, höchstens jedoch 25 %, vorzunehmen (§ 146 Abs. 4 BewG). Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der sich danach ergebende Wert um 20 % zu erhöhen (§ 146 Abs. 5 BewG). Neben diesem Ertragswert sind noch ein Mindest- und ein Höchstwert zu ermitteln.

¹⁰ Wertermittlungsrichtlinien (2006), S. 20.

¹¹ Vgl. WertV (1988), §§ 15 ff.

¹² BVerfG v. 22.6.95, 2 BvR 552/91. Das Gericht hatte lediglich über die Verfassungswidrigkeit der Einheitswerte im Zusammenhang mit der Erbschaft- und Schenkungsteuer zu entscheiden. Die Grundsteuer wird nach wie vor auf Basis der Einheitswerte ermittelt.

¹³ BT-Drucks. 13/5952, S. 28. Es sei nur am Rande bemerkt, dass diese Argumentation aus ökonomischer Sicht, die das Postulat nach Neutralität der Besteuerung nahe legt, und aus Gründen steuerlicher Gleichmäßigkeit nicht trägt. Eine bestehende Sozialbindung wird auf funktionierenden Märkten eingepreist und wirkt sich daher wertmindernd aus. Preiseffekte, die, wenn überhaupt, bestenfalls moderat ausfallen dürften, sind als Reaktion auf die Abschaffung einer bestehenden Subvention hinzunehmen und aus ökonomischer Sicht unbedenklich.

¹⁴ Ausgangspunkt für den Vervielfältiger ist ein Zinssatz in Höhe von 5 %. Der sich daraus ergebende Vervielfältiger wird um rund 40 % gemindert, um Verwaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen, die begrenzte Nutzungsfähigkeit, Bewertungsrisiken und die Gemeinwohlbindung zu berücksichtigen (BT-Drucks. 13/5952, S. 28).

Als Mindestwert sind 80 % des aktuellen Werts des unbebauten Grundstücks anzusetzen.¹⁵ Der Höchstwert entspricht dem gemeinen Wert (Öffnungsklausel gemäß § 138 Abs. 4 BewG). D.h., wenn der gemeine Wert des Grundstücks niedriger ist als das Maximum aus Ertragswert und Mindestwert, dann bestimmt der gemeine Wert den Steuerwert. Der niedrigere Verkehrswert muss durch den Steuerpflichtigen nachgewiesen werden.¹⁶

5 Sachwertverfahren zur Grundstücksbewertung

5.1 Theoretische Konzeption

Im Gegensatz zum Ertragswertverfahren basieren Sachwertverfahren bereits konzeptionell auf Vergangenheitswerten. Der Sachwert wird oftmals auch als Substanzwert bezeichnet. Nach *Zimmermann/Heller* wurzeln Sachwertverfahren in der Versicherungswirtschaft, die wiederum den Versicherungswert an den notwendigen Kosten der Beseitigung eines Schadens ausrichtet.¹⁷ Bei der sachwertorientierten Immobilienbewertung werden zumeist Bodenrichtwerte aus Kaufpreissammlungen angesetzt (Vergleichswertverfahren) und ein „Normalherstellungswert“¹⁸ für den Gebäudeanteil hinzuaddiert. In der Regel wirkt sich dabei das Gebäudealter wertmindernd aus. Auch Baumängel und Bauschäden sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände finden beim Sachwertverfahren Berücksichtigung.¹⁹

Sachwertverfahren finden insbesondere bei der Bewertung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen Verwendung, auf die mehr als zwei Drittel des gesamten Immobilienvermögens der privaten Haushalte entfallen.²⁰ Mitentscheidend hierfür dürften fehlende Mieterträge und das Problem der Ermittlung von Vergleichsmieten mangels Mietspiegeln in vielen Fällen sein. Dies zeigt sich daran, dass so genannte „Renditeobjekte“, also z.B. Mietwohngrundstücke, häufig mittels Ertragswertverfahren bewertet werden. In einem Beschluss des Bundesgerichtshofs aus dem Jahre 1970 wird die Eignung des Sachwertverfahrens für

¹⁵ Bis einschließlich 2006 galt der Wert des unbebauten Grundstücks zum 1.1.1996 als Mindestwert.

¹⁶ Dieser Nachweis kann in der Regel nur mit Hilfe eines teuren Einzelwertgutachtens für das betreffende Grundstück geführt werden. So kostet ein Wertgutachten für ein Immobilienobjekt im Wert von 250.000 Euro etwa 1.000 Euro; bei einem Objektwert von 3 Mill. Euro sind es 3.500 Euro. Vgl. Honorartabelle zu § 34 Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Wegen der Kosten werden Steuerpflichtige vermutlich davor zurückschrecken, ein solches Gutachten in Auftrag zu geben, soweit sie von einer lediglich geringfügig überhöhten steuerlichen Bewertung ausgehen.

¹⁷ Vgl. *Zimmermann/Heller* (1999), A.4, Rz. 86-89.

¹⁸ Der Normalherstellungswert variiert oftmals nach Gebäudetyp oder Ausstattungsstandard nach der Brutto-Grundfläche und dem Flächenpreis oder dem Brutto-Rauminhalt und dem Raummeterpreis. Als Beispiel seien die Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) genannt, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung herausgegeben werden und Bestandteil der Wertermittlungsrichtlinien (2006) sind.

¹⁹ Vgl. bspw. § 21 WertV (1988).

²⁰ Vgl. *Bach/Bartholmai* (1998), S. 176 ff.

eigengenutzte Grundstücke betont.²¹ Das gelte insbesondere für Einfamilienhausgrundstücke, da für den Eigentümer solcher Grundstücke eher persönliche Momente im Vordergrund stünden und er sein Heim nicht als Kapitalanlage betrachte.²² Aus diesem Grunde wird empfohlen, bei der Bewertung von „nicht-Renditeobjekten“ den Sachwert anzusetzen. Auch die Wertermittlungsrichtlinien sehen die Anwendung des Sachwertverfahrens bei Grundstücken vor, bei denen nicht der Ertrag, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend seien.²³ Als Beispiel für diese Art von Grundstück werden eigengenutzte, individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhäuser genannt.²⁴ Auch im Rahmen der Einheitsbewertung von bebauten Grundstücken findet in bestimmten Fällen ein Sachwertverfahren Anwendung. Nach § 76 Abs. 1 BewG gilt zwar grundsätzlich das Ertragswertverfahren als Bewertungsmethode, jedoch nennt Abs. 3 Ausnahmen hiervon, z.B. für Ein- und Zweifamilienhäuser, die sich hinsichtlich Ausstattung und Gestaltung wesentlich hervorheben, sowie für solche bebauten Grundstücke, für welche die dem Ertragswertverfahren zugrunde zu legende Jahresmiete nicht ermittelt bzw. die übliche Miete nicht geschätzt werden kann. Die Tatsache, dass sich ein bebautes Grundstück von anderen bebauten Grundstücken abhebt, beinhaltet bereits gleichzeitig die Annahme, dass sich eine übliche Miete nicht bestimmen lässt.²⁵

5.2 Der Reformvorschlag der Länder Bayern und Rheinland-Pfalz

Für die grundsteuerliche Bewertung haben die Länder Bayern und Rheinland-Pfalz ein einfach zu handhabendes Sachwertverfahren entwickelt. Der Wert des Grund und Bodens fließt bei sämtlichen bebauten Grundstücken zu 70 % in die Bemessungsgrundlage ein. Hinzu wird der Gebäudewert addiert, der sich durch Multiplikation eines Pauschalwerts pro Quadratmeter Wohnfläche mit der Gesamtwohn-/Nutzfläche ergibt. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern werden 800 Euro und bei Mietwohngrundstücken 600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche veranschlagt. Zu- oder Abschläge, z.B. aufgrund des Gebäudealters, sind nicht vorgesehen.

²¹ Vgl. BGH-Urteil vom 13.07.1979 VII ZR 189/68.

²² Vgl. *Rössler u.a.* (1990), S32.

²³ Aus ökonomischer Sicht bestimmt sich der Wert einer Immobilie wie bei jedem anderen Vermögensobjekt ausschließlich anhand des zukünftigen Nutzens aus dem betreffenden Objekt. Dieser besteht bei der Selbstnutzung einer Immobilie in den ersparten Mietaufwendungen. Vergangene Aufwendungen, wie z.B. die Herstellungskosten des Gebäudes, spielen dagegen für den Wert keine Rolle, da diese für einen potentiellen Erwerber bedeutungslos sind.

²⁴ Vgl. WertR (2006), S. 21 f.

²⁵ Vgl. *Sauer u.a.* (2005), Rz. 95.

Ziel des Reformvorschlags ist die gleichmäßige Bewertung von Grundvermögen, jedoch wird eine Übereinstimmung von Steuerwert und Verkehrswert explizit nicht angestrebt.²⁶ Dies ist für Zwecke der Grundsteuer auch entbehrlich, da eine gleichmäßige (Grund-)Besteuerung gewährleistet ist, wenn die Relation Steuerwert/Verkehrswert für sämtliche Grundstücke gleich ist. Der Reformvorschlag beinhaltet keine Öffnungsklausel für den Nachweis des niedrigeren Verkehrswerts durch den Steuerpflichtigen. Dennoch wurde bei der empirischen Analyse von einer solchen Klausel ausgegangen, da den Steuerpflichtigen im Gesetzgebungsverfahren eine solche Möglichkeit sicherlich eingeräumt werden dürfte.

Ob durch dieses einfach zu handhabende Sachwertverfahren tatsächlich eine gleichmäßige Bewertung von Grundvermögen erreicht wird, lässt sich nur empirisch klären. Sollte dies der Fall sein, könnte das Verfahren, geringfügig modifiziert, auch für Zwecke der Erbschaftsteuer oder einer allgemeinen Vermögensteuer verwendet werden.²⁷ Damit ließe sich das derzeitige – die Steuererhebungskosten erhöhende – Nebeneinander zweier Bewertungsverfahren beseitigen.

6 Empirische Analyse der beiden Bewertungsverfahren

6.1 Datengrundlage

Die nachfolgend präsentierten Berechnungen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mietwohngrundstücke basieren auf den Daten der Kaufpreissammlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin. Diese umfassende Datengrundlage enthält sämtliche Kauffälle, die sich in Berlin zwischen 1996 und 1999 ereignet haben²⁸, und umfasst alle Angaben, die zur Simulation der analysierten Bewertungsverfahren erforderlich sind, wie z.B. Grundstücksfläche, Wohnfläche, Jahresmiete²⁹ und Bodenrichtwert. Nach Bereinigung der Datenbasis um Fälle, bei denen bewertungsrelevante Angaben (z.B. Grundstücksgröße oder Wohnfläche) fehlen, und um Fälle, bei denen der vereinbarte Kaufpreis möglicherweise nicht als marktgerecht angesehen werden kann³⁰, verbleiben 2.237 Mietwohngrundstücke sowie 5.743 Ein- und Zweifamilienhäuser.³¹

²⁶ Vgl. Reform der Grundsteuer (2004), S. 32.

²⁷ Sollte der Reformvorschlag bspw. zu einem Grundsteuerwert in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes führen, müsste der Grundsteuerwert nur mit dem Faktor 1,5 multipliziert werden, um zum Verkehrswert zu gelangen.

²⁸ Aktuellere Daten der Berliner Kaufpreissammlungen sind den Autoren derzeit nicht zugänglich.

²⁹ Für Objekte, deren erzielte Jahresmiete nicht angegeben ist, wurde die Vergleichsmiete ermittelt.

³⁰ Nicht marktgerechte Kaufpreise werden an dieser Stelle vermutet, wenn zwischen Käufer und Verkäufer ein verwandtschaftliches Verhältnis besteht oder wenn sich auf Käufer- bzw. Verkäuferseite eine staatliche Institution (z.B. das Land Berlin) verbirgt. In den Arbeiten von *Haegert/Maiterth* (2002) und *Bach/Broekelschen/Maiterth* (2006) wurden nicht marktgerechte Kaufpreise dagegen nur im Fall

Für die Ermittlung der Steuerwerte nach dem Reformvorschlag konnten die notwendigen Werte in sämtlichen Fällen der (bereinigten) Datengrundlage mit einer Ausnahme unmodifiziert entnommen werden. Die Ausnahme betrifft die Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser. In den Fällen, in denen Angaben zur Wohnfläche in den Kaufpreissammlungen fehlen, wurde die Wohnfläche mit 75 % der Geschossfläche angesetzt.³² Zur Simulation der Bedarfsbewertung waren hingegen mehrere Anpassungen notwendig.³³

Die Auswertung der Berliner Kaufpreissammlung lässt zwar nur Aussagen über die Relation von Steuer- zu Verkehrswerten in Berlin für die Jahre 1996 bis 1999 zu, jedoch sind keine Gründe erkennbar, warum die Berliner Verhältnisse nicht zumindest für andere Großstädte und für Ballungsgebiete repräsentativ sein sollten. Zudem muss ein steuerliches Bewertungsverfahren, das dem Postulat der Gleichmäßigkeit der Besteuerung genügt, unabhängig von regionalen Verhältnissen und einzelnen Zeitpunkten „funktionieren“. Daher genügt der Nachweis der Unzulänglichkeit der betrachteten Bewertungsverfahren für Berliner Verhältnisse der Jahre 1996 bis 1999, um zu zeigen, dass die Verfahren ungeeignet sind. Im umgekehrten Fall kann allerdings nicht auf die allgemeine Zuverlässigkeit der Verfahren geschlossen werden. Im Hinblick auf den zeitlichen Aspekt gilt es zudem zu bedenken, dass der Immobilienmarkt seit Ende der 1990er Jahre in Berlin nur wenig Dynamik aufweist, so dass davon auszugehen ist, dass die Ergebnisse auch für die nachfolgenden Jahre Gültigkeit besitzen.

6.2 Wirkungen der Bedarfsbewertung

6.2.1 Die Relation Steuerwert zu Verkehrswert

Die Bedarfsbewertung führt im Durchschnitt zu einer Unterbewertung sowohl bei Mietwohngrundstücken als auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Jedoch liegen die Mittelwerte der Relation von Steuer- zu Verkehrswert mit rd. 74 % bei Mietwohngrundstücken und rd. 64 % bei Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich über dem von der Finanzverwaltung ermittelten und auch vom Bundesverfassungsgericht angeführten Wert von rd. 50 %, wie Tabelle 1 belegt. Der Median, also der Wert der von mindestens der Hälfte der Objekte erreicht bzw. überschritten wird, liegt bei jeder Grundstücksart im Bereich des Mittelwerts.

verwandtschaftlicher Beziehungen unterstellt. Die im vorliegenden Beitrag vorgenommene Erweiterung bewirkt jedoch nur geringfügige Abweichungen gegenüber den Ergebnissen der beiden Arbeiten.

³¹ Zum Vergleich: Die vom BVerfG zitierte BMF-Untersuchung aus dem Jahre 1998 umfasst 252 Mietwohngrundstücke sowie 3.943 Ein- und Zweifamilienhäuser.

³² Die Größenrelation von 75 % beruht auf Erfahrungswerten des Gutachterausschusses. Vgl. dazu *Haegert/Maiterth* (2002), S. 13 Fn. 22.

³³ Vgl. dazu ausführlich *Haegert/Maiterth* (2002), S. 249-251.

Tabelle1: Relation Steuerwert zu Verkehrswert bei Bedarfsbewertung nach § 146 BewG

Gebäudeart	Mittelwert	Variationskoeffizient	Unteres Quartil	Median	Oberes Quartil	Steuerwert > 100 % (Öffnungsklausel)
Mietwohngrundstücke	73,56%	28,67%	59,07%	74,22%	93,74%	20,03%
Ein- und Zweifamilienhäuser	63,58%	30,23%	48,99%	61,50%	76,32%	7,40%

Quelle: Berliner Kaufpreissammlungen 1996-1999; eigene Berechnungen

Tabelle 1 zeigt, dass die gegenwärtige Bedarfsbewertung das Ziel einer gleichmäßigen, am Verkehrswert orientierten, Bewertung deutlich verfehlt. Die steuerliche Unterbewertung ist jedoch bei weitem nicht so stark ausgeprägt, wie regelmäßig behauptet wird.

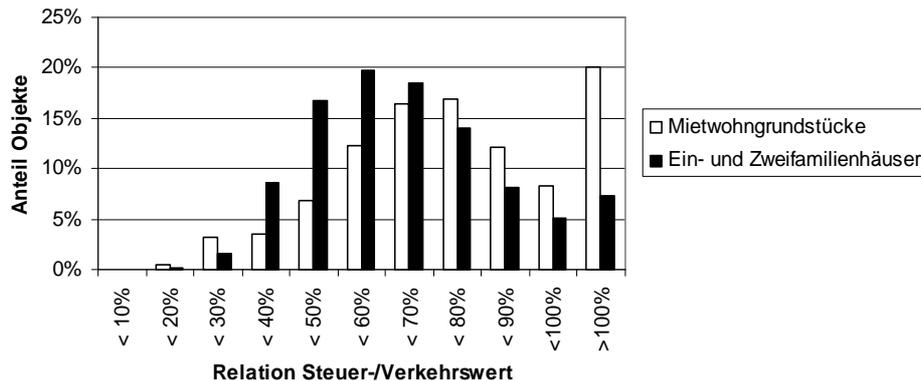
Bemerkenswert ist die erhebliche Streuung der Steuerwerte im Verhältnis zu den Verkehrswerten. So beträgt der Variationskoeffizient, der die durchschnittliche Abweichung der Steuerwert/Verkehrswert-Relation der einzelnen Grundstücke vom Mittelwert dieser Relation für alle Grundstücke angibt, bei beiden Grundstücksarten unter Berücksichtigung der Mindestbewertung und der Öffnungsklausel des § 138 Abs. 4 BewG knapp 30 %. Zur Einschätzung der Qualität des Bewertungsverfahrens ist jedoch der Variationskoeffizient heranzuziehen, der sich im reinen Ertragswertverfahren der Bedarfsbewertung ohne Mindestwert und Öffnungsklausel ergibt (vgl. dazu Abschnitt 6.2.3). In diesem Fall werden nur diejenigen Steuerwerte betrachtet, die sich aus der Anwendung des § 146 Abs. 2 - 5 BewG ergeben. D.h., eine Korrektur dieses (Ertrags-)Wertes nach §§ 146 Abs. 6 oder 138 Abs. 4 BewG unterbleibt, auch wenn der Wert unterhalb des 80 %-igen Bodenwerts liegt oder größer als der Verkehrswert ist.

Ein weiteres Resultat der großen Streuung des Bedarfswertverfahrens ist die Bedeutung der Öffnungsklausel des § 138 Abs. 4 BewG. Trotz einer durchschnittlichen Unterbewertung von rund 25 % bei Mietwohngrundstücken und von nahezu einem Drittel bei Ein- und Zweifamilienhäusern übersteigt der Bedarfswert bei Mietwohngrundstücken in 20 % und bei Ein- und Zweifamilienhäusern immerhin noch in mehr als 7 % der Fälle den Verkehrswert. D.h., bei Mietwohngrundstücken muss der Steuerpflichtige in einem Fünftel der Fälle den niedrigeren Verkehrswert nachweisen, um eine übermäßige Besteuerung zu vermeiden. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist dies bei jedem 14. Objekt der Fall.

Neben der durchschnittlichen Unterbewertung liegt auch eine ungleichmäßige Bewertung innerhalb des Grundvermögens zulasten von Mietwohngrundstücken vor. Diese werden im

Durchschnitt um fast 10 Prozentpunkte oder knapp 16 % höher bewertet als Ein- und Zweifamilienhäuser. Der markanteste Unterschied hinsichtlich der Bewertung der beiden Grundstücksarten besteht jedoch im Hinblick auf die Notwendigkeit, den niedrigeren Verkehrswert nachzuweisen, was auch das Histogramm in Abbildung 1 belegt.³⁴

**Abbildung 1: Geltende Bedarfsbewertung
Mietwohngrundstücke und EFH/ZFH in Berlin
Anteil Steuerwert an Verkehrswert**



Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Bedarfsbewertung zwar ein kostengünstiges, weil einfach zu handhabendes Bewertungsverfahren darstellt, welches jedoch dem Kriterium einer gleichmäßigen Bewertung sowohl innerhalb des Grundvermögens als auch bezüglich des Grundvermögens gegenüber anderen Vermögensarten nicht genügt. Beides verstößt gegen das Postulat der Gleichmäßigkeit der Besteuerung.³⁵ Aufgrund der ausgeprägten Streuung des Bedarfswertverfahrens lässt sich die Unterbewertung von bebauten Grundstücken auch nicht einfach durch eine generelle Höherbewertung, beispielsweise durch die Erhöhung des Vervielfältigers für die Jahresmiete, vermeiden. Auch der beachtliche Anteil der Objekte, bei denen die steuerliche Bewertung zu einer Überschätzung des Grundstückswerts führt, deutet darauf hin, dass bei einer Modifikation des Verfahrens eine Verringerung der großen Streuung dringlicher ist als eine Höherbewertung.

6.2.2 Wertkategorien bei der Bedarfsbewertung

Die Bedarfsbewertung ist grundsätzlich als Ertragswertverfahren ausgestaltet, d.h., für ein bebautes Grundstück wird derjenige Wert angesetzt, der sich aus den ermittelten Überschüssen (hier Jahresmieten) multipliziert mit einem einheitlichen Vervielfältiger ergibt. Der

³⁴ Ähnliche Ergebnisse zeitigt auch ein modifiziertes Bedarfswertverfahren, das im Jahre 2001 von den Ländern Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein in einem Entwurf zur Änderung des Bewertungsgesetzes und des Erbschaftsteuergesetzes in den Bundesrat eingebracht wurde. Vgl. dazu ausführlich *Haegert/Maiterth* (2002), S. 248.

³⁵ So auch *Haegert/Maiterth* (2002), S. 259; *Bach/Broekelschen/Maiterth* (2006), S. 1968.

Ertragswert stellt also den Grundfall der Bedarfsbewertung dar. § 146 Abs. 6 BewG definiert weiterhin einen Mindestwert (80 % des Werts des unbebauten Grundstücks), den der steuerliche Wert nicht unterschreiten darf. Außerdem ermöglicht § 138 Abs. 4 BewG dem Steuerpflichtigen zusätzlich, statt des Ertragswerts bzw. höheren Mindestwerts den durch ihn zu ermittelnden niedrigeren gemeinen Wert (Verkehrswert) anzusetzen (Öffnungsklausel). Die Bedarfsbewertung kennt folglich drei Wertkategorien: den Ertragswert, den Mindestwert und den Verkehrswert. Abbildung 2 veranschaulicht getrennt nach Grundstücksarten, bei welchem Anteil der untersuchten Objekte sich welcher Wert ergibt.

**Abbildung 2: Geltende Bedarfsbewertung
Mietwohngrundstücke und EFH/ZFH in Berlin
Wertkategorien**

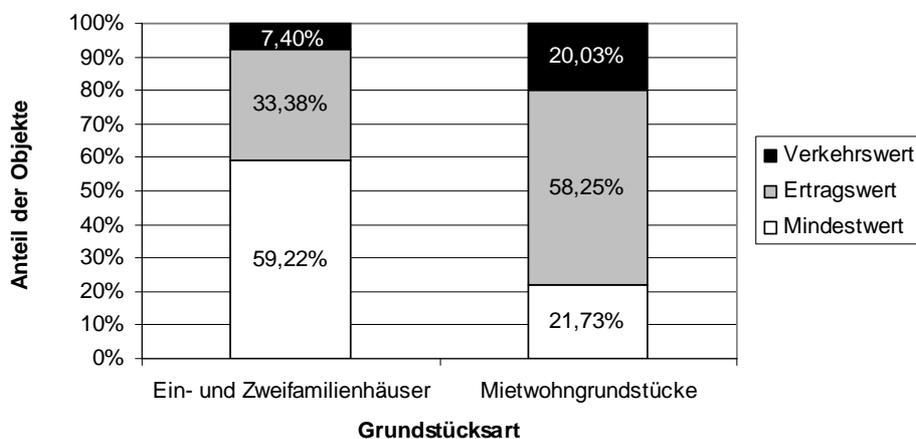


Abbildung 2 macht deutlich, in welchem Umfang bei den untersuchten Grundstücksarten der Grundfall der Bedarfsbewertung – der Ertragswert – angesetzt wird. Besonders beeindruckend ist das Ergebnis bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Hier wird gerade ein Drittel der untersuchten Häuser mit dem Ertragswert bewertet. Fast 60 % aller Objekte werden hingegen mit dem Mindestwert angesetzt. D.h., in 60 % der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt der Ertragswert (des Bedarfswertverfahrens) unter 80 % des Bodenwerts. Gäbe es diese Regelung über den Mindestwert nicht, würde diese Grundstücksart im Schnitt erheblich unterbewertet. Der Mittelwert der Steuerwert/Verkehrswert-Relation bei Ein- und Zweifamilienhäusern liegt im Fall einer reinen Ertragsbewertung bei 45,8 %.

Mietwohngrundstücke werden dagegen immerhin zu fast 60 % mit dem steuerlichen Ertragswert angesetzt. Doch auch hier ist der Ansatz zum Mindestwert nicht zu vernachlässigen. Des Weiteren liegt bei über 20 % der Fälle der Steuerwert über dem Verkehrswert. Dennoch „funktioniert“ die als Ertragswertverfahren konzipierte Bedarfsbewertung für Mietwohn-

grundstücke erheblich besser als bei Ein- und Zweifamilienhäusern, bei denen die als Regelfall konzipierte Ertragsbewertung kaum Anwendung findet. Es erscheint folglich fragwürdig, ob Ein- und Zweifamilienhäuser überhaupt steuerlich durch ein vergangenheitsbasiertes Ertragswertverfahren bewertet werden sollten. Offenkundig sind die vergangenen Nettomieten bei dieser Grundstücksart keine gute Approximation für die wertrelevanten zukünftigen Zahlungsüberschüsse. Zudem erweist sich die Ermittlung der Mieten infolge der regelmäßigen Eigennutzung von Ein- und Zweifamilienhäuser als schwierig.³⁶

6.2.3 Wirkungen verschiedener Ausgestaltungsformen der Bedarfsbewertung

Tabelle 2 zeigt Lage- und Streuungsparameter, die sich aus verschiedenen Ausgestaltungen der Bedarfsbewertung für die beiden untersuchten Grundstücksarten ergeben.

Tabelle 2: Relation Steuerwert zu Verkehrswert bei Bedarfsbewertung in verschiedenen Ausgestaltungen nach Grundstücksart

Gebäudeart	Ertragswertverfahren nach § 146 BewG		Ertragswertverfahren mit Mindestwert und ohne Öffnungsklausel		reines Ertragswertverfahren ohne Mindestwert und ohne Öffnungsklausel		nur Ansatz Bodenwert	
	Mittelwert	Variationskoeff.	Mittelwert	Variationskoeff.	Mittelwert	Variationskoeff.	Mittelwert	Variationskoeff.
Ein- und Zweifamilienhäuser	63,58%	30,23%	66,07%	47,33%	45,80%	54,55%	56,80%	57,31%
Mietwohngrundstücke	73,56%	28,67%	79,93%	44,90%	68,88%	40,85%	59,66%	63,85%
Quelle: Berliner Kaufpreissammlungen 1996-1999; eigene Berechnungen								

Besonders interessant erweist sich das Verhalten der statistischen Lageparameter bei Ein- und Zweifamilienhäusern je nach Ausgestaltung der Bedarfsbewertung. Wird das Verfahren nach § 146 BewG dahingehend abgewandelt, dass auf die Möglichkeit der Nutzung einer Öffnungsklausel verzichtet wird, so steigt der Mittelwert der Relation Steuerwert zu Verkehrswert nur leicht an. Dies war zu erwarten, da auch lediglich ca. 7 % der untersuchten Häuser über dem Verkehrswert bewertet werden. Die Streuung steigt jedoch erheblich, was darauf schließen lässt, dass die wenigen Häuser, die über dem Verkehrswert angesetzt werden, relativ stark überbewertet werden. Wird für Ein- und Zweifamilienhäuser ausschließlich der Ertragswert angesetzt, d.h., wird zusätzlich auf Ansatz des Mindestwerts

³⁶ So gelten Mietspiegelmieten nur für Mietwohnungen, nicht jedoch für Ein- und Zweifamilienhäuser. Aus diesem Grunde haben wir für unsere Berechnungen die Mietspiegel mieten entsprechend einer Verfügung der OFD-Berlin pauschal erhöht. Zudem gibt es für viele Regionen in Deutschland überhaupt keine Mietspiegel.

verzichtet, sinkt der Mittelwert im Vergleich zum Verfahren nach § 146 BewG um nahezu 18 Prozentpunkte auf 45,8 % und der Variationskoeffizient steigt auf knapp 55 %. Bei alleiniger Anwendung des Ertragswertverfahrens auf Ein- und Zweifamilienhäuser stellt sich demnach eine massive Unterbewertung ein. Zudem impliziert der Anstieg der Streuung, dass das Ertragswertverfahren in seiner derzeitigen Ausgestaltung nicht geeignet ist, diese Grundstücksart zu bewerten. Die letzte Spalte der Tabelle zeigt die Werte, die sich durch die alleinige Anwendung des Mindestwerts ergeben. In diesem Fall liegt der Mittelwert über demjenigen, der sich durch das reine Ertragswertverfahren ergibt; in über der Hälfte der betrachteten Fälle liegt der Mindestwert über dem Ertragswert.

Bei Mietwohngrundstücken ergibt sich ein anderes Bild. Bei dieser Grundstücksart ist der Anteil der durch die Bedarfsbewertung überbewerteten Grundstücke erheblich höher als bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Deshalb beträgt die Erhöhung des Mittelwerts der Steuerwert/Verkehrswert-Relation bei Weglassen der Öffnungsklausel nicht nur 2,5 sondern rund 6,5 Prozentpunkte. Zudem sind Mietwohngrundstücke weit weniger von der Mindestbewertung betroffen als Ein- und Zweifamilienhäuser. Folglich sinkt der Mittelwert durch Anwendung des reinen Ertragswertverfahrens bei Weitem nicht so stark wie bei der Ein- und Zweifamilienhäusern. Darüber hinaus sinkt der Variationskoeffizient im Vergleich zum Ertragswertverfahren ohne Öffnungsklausel. Der bloße Ansatz des Bodenwerts führt bei Mietwohngrundstücken dagegen eindeutig zu einer Verschlechterung der steuerlichen Bewertung, gemessen am Mittelwert und dem Variationskoeffizient.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Bedarfsbewertung – wie vom Bundesverfassungsgericht dargelegt – gegen das Postulat der Gleichmäßigkeit der Besteuerung verstößt. Dies liegt zum einen daran, dass bebaute Grundstücke im Durchschnitt deutlich unterbewertet werden. Zum anderen sorgt die erhebliche Streuung der Steuerwert/Verkehrswert-Relation dafür, dass auch innerhalb des Grundvermögens keine gleichmäßige Steuerbelastung eintritt. Die empirischen Ergebnisse legen den Schluss nahe, dass ein vergangenheitsbasiertes Ertragswertverfahren für die Bewertung von Mietwohngrundstücken grundsätzlich geeignet ist. Jedoch muss für eine zielgenauere Bewertung eine differenziertere Vorgehensweise als bei der Bedarfsbewertung gewählt werden.³⁷ Für Ein- und Zweifamilienhäuser scheint ein vergangenheitsbasiertes Ertragswertverfahren dagegen eher ungeeignet. Dies zeigt sich beispielsweise darin, dass im Rahmen der Bedarfsbewertung der als Regelfall konzipierte Ertragswert kaum zur Anwendung kommt, und das reine Ertragswertverfahren eine enorme

³⁷ Vgl. zur Ermittlung bewertungsrelevanter Faktoren *Broekelschen/Maiterth* (2007), S. 13-18.

Unterbewertung verbunden mit einer inakzeptabel hohen Streuung bewirkt. Dies könnte zum einen darin begründet sein, dass die dem Ertragswertverfahren zugrunde liegenden Jahresmieten infolge der überwiegenden Eigennutzung der Ein- und Zweifamilienhäuser ausgehend von Mietspiegeln geschätzt werden müssen. Mietspiegel beinhalten jedoch nur Werte für Mietwohnungen, so dass zur Umrechnung auf Ein- und Zweifamilienhäuser lediglich ein pauschaler Zuschlag angesetzt wird.³⁸ Zum anderen deutet die beachtliche (durchschnittliche) Unterbewertung darauf hin, dass Vergangenheitsmieten zukünftige Erträge bei Ein- und Zweifamilienhäusern erheblich schlechter approximieren als bei Mietwohngrundstücken.³⁹ Aus diesen Gründen scheint eine steuerliche Grundstücksbewertung im Rahmen eines Ertragswertverfahrens für Ein- und Zweifamilienhäuser ungeeignet.⁴⁰ Es ist zu prüfen, ob ein Sachwertverfahren für eigengenutzte Grundstücke herangezogen werden kann, wie dies auch in der nicht-steuerlichen Bewertungspraxis üblich ist.

6.3 Wirkungen des Sachwertverfahrens nach dem Reformvorschlag der Länder Bayern und Rheinland-Pfalz

6.3.1 Die Relation Steuerwert zu Verkehrswert

Die empirische Analyse zeigt, dass der von den Ländern Bayern und Rheinland-Pfalz entwickelte Reformvorschlag keinen Fortschritt gegenüber dem Bedarfswertverfahren bedeutet. Vielmehr ist insbesondere für Mietwohngrundstücke das Gegenteil der Fall (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Relation Steuerwert zu Verkehrswert bei Reformvorschlag

Gebäudeart	mit Nutzung Öffnungsklausel		ohne Nutzung Öffnungsklausel	
	Mittelwert	Variationskoef.	Mittelwert	Variationskoef.
Ein- und Zweifamilienhäuser	78,66%	24,03%	87,88%	48,29%
Mietwohngrundstücke	92,94%	17,77%	150,30%	45,06%
Quelle: Berliner Kaufpreissammlungen 1996-1999; eigene Berechnungen				

Bei Betrachtung der Ergebnisse des Reformvorschlags mit Nutzung der Öffnungsklausel entsteht zunächst der Eindruck, das Verfahren sei gut geeignet, Steuerwerte zu ermitteln, die bei Mietwohngrundstücken mit durchschnittlich rund 93 % in der Nähe des Verkehrswerts liegen.

³⁸ Rundverfügung OFD Berlin vom 10.6.1996 – St445 – S 2253 – 7/85, Oberfinanzdirektion Berlin, EStG-Kartei, Bd. III, § 21 EStG, Fach 2 Nr. 1005.

³⁹ Als Erklärung bieten sich insbesondere Ertragspotentiale des unbebauten Teils des Grundstücks an, die gerade bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit großen Grundstücken besonders ausgeprägt sein dürften. Ein Indiz hierfür ist die Bedeutung des Mindestwertansatzes bei diesen Objekten.

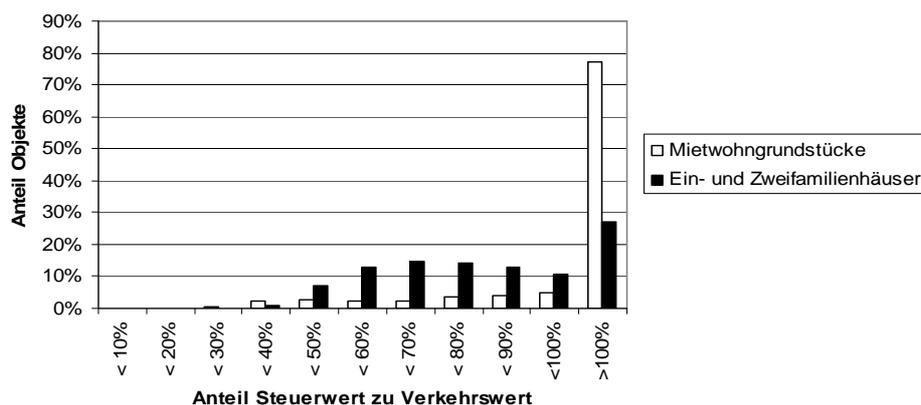
⁴⁰ Aber auch bei dieser Grundstücksart resultiert der (tatsächliche) Wert aus zukünftigen Erträgen.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wird im Durchschnitt immerhin noch eine Steuerwert/Verkehrswert-Relation von fast 80 % erreicht. Auch die Streuung ist, gemessen am Variationskoeffizienten, mit 18% bzw. 24% vergleichsweise gering.

Ein gänzlich anderer Eindruck entsteht jedoch, wenn die Öffnungsklausel unberücksichtigt bleibt. Bei beiden Grundstücksarten erhöht sich der Variationskoeffizient auf fast 50 %. Die geringere Varianz bei Inanspruchnahme der Öffnungsklausel gegenüber der Bedarfsbewertung ist also kein Ergebnis einer zielgenaueren Bewertung, sondern resultiert ausschließlich aus der verstärkten Inanspruchnahme der Öffnungsklausel. Die durchschnittliche Steuerwert/Verkehrswert-Relation steigt gerade bei Mietwohngrundstücken enorm an. Im Schnitt werden Mietwohngrundstücke mit 150 % ihres Verkehrswerts bewertet.

Die Streuung und das Ausmaß der Überbewertung verdeutlicht Abbildung 3.

**Abbildung 3: Reformvorschlag Bayern und Rheinland-Pfalz
Mietwohngrundstücke und EFH/ZFH in Berlin
Steuerwert/Verkehrswert-Relation**



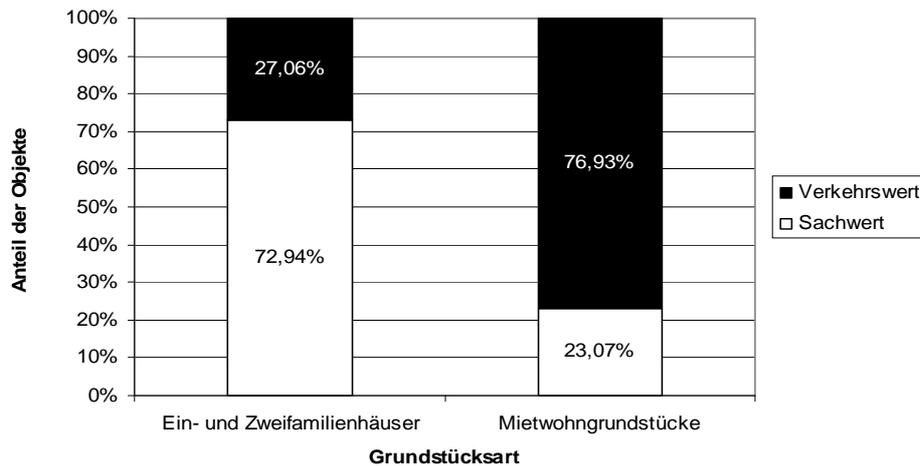
Während der Reformvorschlag in Bezug auf Ein- und Zweifamilienhäuser zumindest keine gravierende Verschlechterung gegenüber der Bedarfsbewertung bedeutet, ist dieses Sachwertverfahren für die Bewertung von Mietwohngrundstücken vollkommen ungeeignet. Dies manifestiert sich sowohl in einem mittleren Steuerwert in Höhe von 150 % des Verkehrswerts, der sich ohne Nutzung der Öffnungsklausel ergibt, als auch darin, dass die Öffnungsklausel bei rund 77 % der Mietwohngrundstücke in Anspruch genommen werden muss, sofern der Steuerpflichtige einer Übermaßbesteuerung entgehen will.

6.3.2 Wertkategorien beim Reformvorschlag

Wird davon ausgegangen, dass dem Steuerpflichtigen die Möglichkeit des Nachweises des niedrigeren gemeinen Werts eingeräumt wird, so kennt das vorgeschlagene Sachwertverfahren zwei Wertkategorien: den Sachwert, bestehend aus Bodenwert und Gebäudewert,

und den Verkehrswert. Abbildung 4 veranschaulicht getrennt nach Grundstücksarten, welcher Anteil der untersuchten Objekte durch den Reformvorschlag überbewertet bzw. zum Sachwert angesetzt wird.

**Abbildung 4: Reformvorschlag Bayern und Rheinland Pfalz
Mietwohngrundstücke und EFH/ZFH in Berlin
Wertkategorien**



Die Bewertung über dem Verkehrswert ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern längst nicht so stark ausgeprägt wie bei Mietwohngrundstücken. Allerdings werden im Vergleich zur Bedarfsbewertung fast viermal so viele Grundstücke überbewertet. Bei Mietwohngrundstücken hingegen wird das betrachtete Sachwertverfahren in gerade mal einem Viertel der Fälle angewendet. Bei knapp 77 % der untersuchten Mietwohngrundstücke liegt der Sachwert über dem Verkehrswert. Diese massive Überbewertung von Mietwohngrundstücken ist auf den – zumindest für Berliner Verhältnisse im Durchschnitt zu hohen – pauschalen Ansatz von 600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zurückzuführen. Berechnungen residualer Gebäudewerte anhand der Berliner Kaufpreissammlungen analog zum Reformvorschlag, d.h. von den Verkehrswerten werden 70 % des Bodenwertes abgezogen, ergeben im Mittel Gebäudewerte (incl. der vermieteten Nutzfläche) von 447 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Der Median liegt mit 290 Euro pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche deutlich unter dem Mittelwert. Dies deutet auf eine hohe Schiefe und Streuung der Verteilung hin.

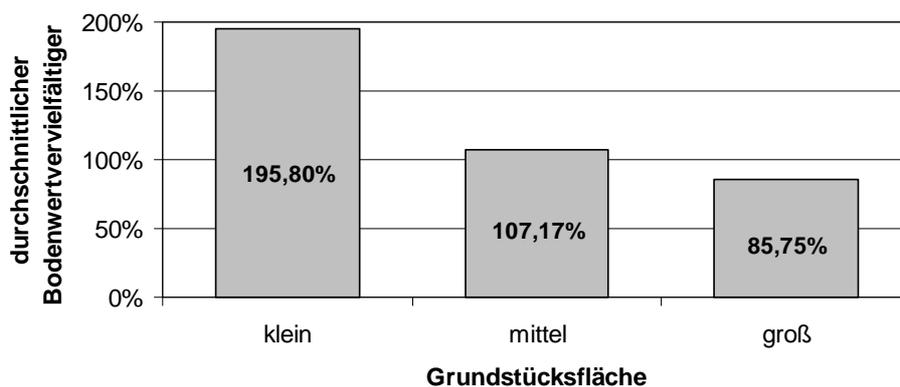
6.3.3 Differenzierungsmöglichkeiten beim Reformvorschlag

In den vorangegangenen Abschnitten wurde gezeigt, dass der Reformvorschlag der Länder Bayern und Rheinland-Pfalz noch weniger geeignet ist, Grundstücke für steuerliche Zwecke zu bewerten als die Bedarfsbewertung. Hinsichtlich der Streuung sind beide Bewertungsverfahren gleichermaßen unzureichend. Jedoch führt die enorme Überbewertung bei Miet-

wohngrundstücken durch den Reformvorschlag dazu, dass die Erstellung von Wertgutachten durch die Steuerpflichtigen zum Regelfall der steuerlichen Bewertung wird. Es stellt sich also die Frage, ob durch eine Anpassung des (Sachwert-)Verfahrens die Streuung verringert und das Verfahren somit verbessert werden kann.

Der Wert des Grund und Bodens spielt ganz besonders für die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern eine große Rolle.⁴¹ Der Mittelwert der Steuerwert/Verkehrswert-Relation hängt bei dieser Grundstücksart sowohl bei der geltenden Bedarfsbewertung als auch bei Anwendung des Reformvorschlags in hohem Maße von der Größe des bebauten Grundstücks ab.⁴² Ein- und Zweifamilienhäuser auf großen Grundstücken werden beim Reformvorschlag im Schnitt niedriger bewertet als Ein- und Zweifamilienhäuser auf kleinen Grundstücken. In Bezug auf eine Verbesserung des Reformvorschlags kann aus diesem Ergebnis geschlossen werden, dass eine Differenzierung des Multiplikators für den Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße denkbar wäre. D.h., für Ein- und Zweifamilienhäuser auf großen Grundstücken sollte für den Bodenwert ein geringerer Multiplikator angewendet werden als bei kleinen Grundstücken. Die empirisch ermittelten, nach der Grundstücksgröße differenzierenden Bodenwertmultiplikatoren zeigt Abbildung 5. Der Bodenwert wurde dabei als Residualwert bestimmt, d.h., vom Kaufpreis wurde der pauschale Ansatz des Gebäudewerts gemäß dem Reformvorschlag abgezogen.

**Abbildung 5: Reformvorschlag Bayern und Rheinland-Pfalz
EFH/ZFH in Berlin
Durchschnittliche Vervielfältiger für den Bodenwert**



Aufgrund der durchschnittlichen Unterbewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern durch den Reformvorschlag liegen die empirisch ermittelten Bodenwertmultiplikatoren über dem

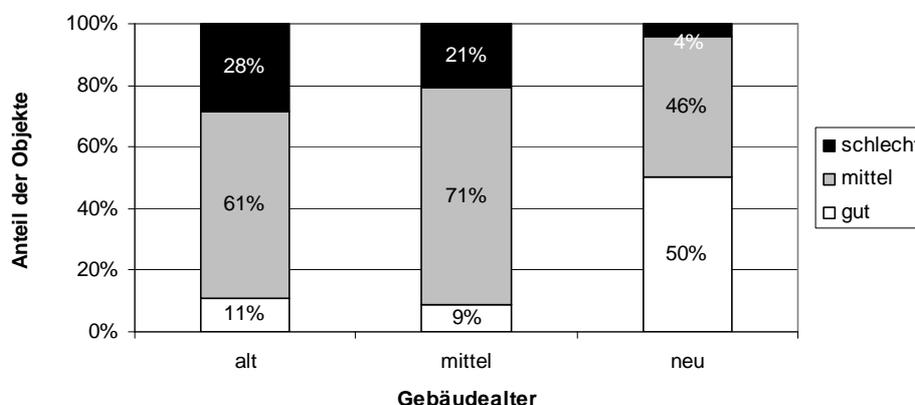
⁴¹ Dies zeigt sich bei der Bedarfsbewertung an der enormen Bedeutung des Mindestwertansatzes (vgl. dazu Abschnitt 6.2.3).

⁴² Für die Bedarfsbewertung vgl. Haegert/Maiterth (2002), S. 255 f.; Broekelschen/Maiterth (2007), S. 16 f.

vorgeschlagenen Vervielfältiger in Höhe von 70 %. Es ist zu erkennen, dass die empirisch ermittelten durchschnittlichen Multiplikatoren in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße variieren. Bei kleinen Grundstücken (Grundstücksgröße unter 400 qm) beträgt der Multiplikator rund 196 %, bei großen Grundstücken (Grundstücksgröße über 800 qm) hingegen nur etwa 86 %. Dieses Ergebnis bestätigt die vorher geäußerte Vermutung, dass der Bodenwertmultiplikator in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße differenziert werden sollte. Für kleine Grundstücke sollte ein höherer Multiplikator angewendet werden als für größere Grundstücke.

Des Weiteren könnte eine Differenzierung der pauschalen Ansätze für den Quadratmeter Wohnfläche dazu beitragen, das Bewertungsverfahren zu verbessern. Das einzige Differenzierungsmerkmal des Reformvorschlags bildet die Grundstücksart. Ob ein Gebäude aufwändig gestaltet ist, in welchem Zustand es sich befindet oder in welchem Jahr es errichtet wurde, spielt für die Bewertung beim Reformvorschlag keine Rolle. Für die Kaufpreisfindung sind diese Faktoren jedoch mit von entscheidender Bedeutung.⁴³ Um einen am Verkehrswert orientierten Steuerwert zu erreichen, müssen diese Faktoren in die steuerliche Bewertung Eingang finden. Bei der Bedarfsbewertung wird dies durch den anzuwendenden Alterswertabschlag in Höhe von 0,5 % pro Jahr versucht, der dem Werteverzehr und den erhöhten Renovierungskosten bei älteren Gebäuden Rechnung tragen soll. Dies erscheint auch empirisch gerechtfertigt, da sich ältere Gebäude häufiger in schlechtem baulichen Zustand befinden als neuere, wie Abbildung 6 zeigt. Für Gebäude in schlechtem baulichen Zustand lässt sich ein niedrigerer Kaufpreis erzielen, was im steuerlichen Bewertungsverfahren Berücksichtigung finden sollte.

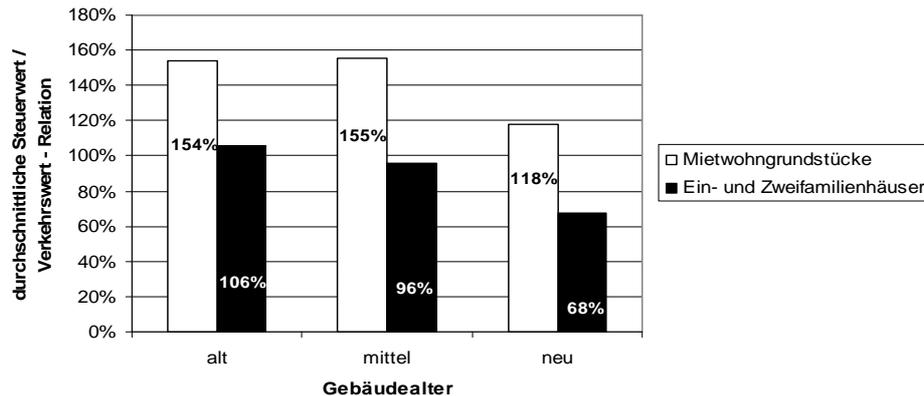
**Abbildung 6: Mietwohngrundstücke und EFH/ZFH in Berlin
Baulicher Zustand des Gebäudes nach Gebäudealter**



⁴³ Darauf deutet auch die empirische Untersuchung von Broekelschen/Maiterth (2007), S. 19-23 hin.

Die Integration eines solchen Alterswertabschlags könnte auch beim Reformvorschlag dazu dienen, der Beschaffenheit des zu bewertenden Gebäudes Rechnung zu tragen. Wie Abbildung 7 zeigt, besteht durchaus eine Abhängigkeit zwischen der Steuerwert/Verkehrswert-Relation und dem Gebäudealter.

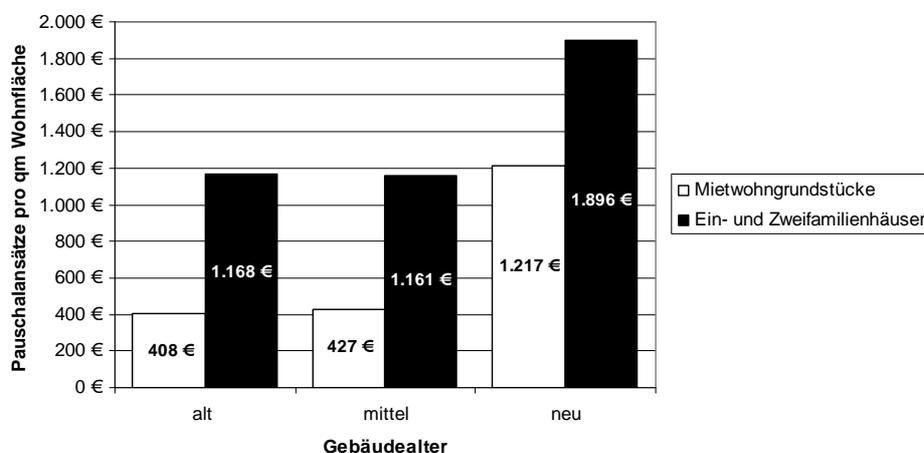
**Abbildung 7: Reformvorschlag Bayern und Rheinland-Pfalz
Mietwohngrundstücke und EFH/ZFH in Berlin
Steuerwert/Verkehrswert-Relation nach Gebäudealter**



Ältere Gebäude werden im Schnitt eher überbewertet als neuere Gebäude. Ein Alterswertabschlag könnte folglich dazu führen, dass die Überbewertung älterer Gebäude verringert wird.

Das Alter des Gebäudes wirkt sich negativ auf den Kaufpreis, nicht jedoch auf den Steuerwert nach dem Reformvorschlag aus, woraus die steuerliche Höherbewertung älterer Gebäude resultiert. Dies belegt Abbildung 8, in der die empirisch ermittelten durchschnittlichen Pauschalansätze pro Quadratmeter Wohnfläche in Abhängigkeit vom Gebäudealter dargestellt sind. Der Gebäudewert wurde hier analog zum Bodenwertmultiplikator in Abbildung 5 als Residualwert ermittelt. Vom Kaufpreis wurden entsprechend dem Reformvorschlag 70 % des Bodenwerts abgezogen.

**Abbildung 8: Reformvorschlag Bayern und Rheinland-Pfalz
Mietwohngrundstücke und EFH/ZFH in Berlin
Durchschnittlicher Pauschalansatz für den qm Wohnfläche nach
Gebäudealter**



Für ältere Gebäude ergibt sich empirisch ein niedrigerer durchschnittlicher Pauschalansatz für den Quadratmeter Wohnfläche als dies bei neuen Gebäuden der Fall ist. Dies spricht dafür, beim Reformvorschlag das Alter des Gebäudes zu berücksichtigen, entweder in Form von differenzierten Pauschalansätzen für den Gebäudewert in Abhängigkeit vom Gebäudealter oder durch Integration eines Alterswertabschlags in das Verfahren.

7 Zusammenfassung

Das Bundesverfassungsgericht hat die derzeitige steuerliche Bewertung von Grundvermögen für Zwecke der Erbschaftsteuer wegen des Verstoßes gegen den Gleichheitssatz nach Art. 3 Abs. 1 GG für verfassungswidrig erklärt. Diese Auffassung bestätigt die im vorliegenden Beitrag vorgenommene empirische Analyse. Sowohl das gegenwärtige Bedarfswertverfahren als auch das von den Ländern Bayern und Rheinland-Pfalz für die grundsteuerliche Bewertung vorgeschlagene Bewertungsverfahren bewirken eine hohe Streuung der Relation von Steuerwert zu Verkehrswert. Daher genügen beide Verfahren dem Kriterium der Gleichmäßigkeit der Besteuerung nicht. Zudem weichen die Steuerwerte beider Verfahren im Durchschnitt erheblich von den Verkehrswerten ab. Das Bedarfswertverfahren bewirkt eine Unterbewertung, während der Reformvorschlag bei Mietwohngrundstücken eine erhebliche Überbewertung zur Folge hat. Der Reformvorschlag schneidet noch schlechter ab als die Bedarfswertbewertung, so dass der Gesetzgeber ein anderes Verfahren entwickeln muss, um die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts zu erfüllen. Bei dieser äußerst anspruchsvollen Aufgabe ist auch die Wissenschaft gefragt. Die Autoren des Beitrags sind derzeit damit

beschäftigt, anhand einer aktuelleren und umfassenderen Datengrundlage, einen Beitrag hierzu zu leisten.

Verzeichnis der zitierten Literatur

- Bach, Stefan/Bartholmai, Bernd (1998): Immobilienvermögen privater Haushalte in Deutschland 1995. Erhebungen nach § 7 BStatG, Projektbericht, Wiesbaden: Statistisches Bundesamt 1998.
- Bach, Stefan/Broekelschen, Wiebke/Maiterth, Ralf (2006): Gleichmäßige erbschaftsteuerliche Behandlung von Grund- und Betriebsvermögen – Anmerkungen zum anstehenden Bundesverfassungsgerichtsurteil. In: Deutsches Steuerrecht, 44. Jg. (2006), Heft 44, S. 1961-1968.
- Broekelschen, Wiebke/Maiterth, Ralf (2007): Zur Forderung einer am Verkehrswert orientierten Grundstücksbewertung– Eine empirische Analyse. Arqus Diskussionsbeitrag Nr. 30, Mai 2007.
- Drukarczyk, Jochen/Schüler, Andreas (2007): Unternehmensbewertung, 5. überarb. und erw. Auflage, München: Vahlen 2007.
- Haegert, Lutz/Maiterth, Ralf (2002): Zum Ausmaß der steuerlichen Unterbewertung von Grundstücken nach geltendem Recht und bei Anwendung der Reformvorschriften eines Gesetzentwurfs von fünf Bundesländern. In: Steuer und Wirtschaft, 79. Jg. (2002), Heft 3, S. 248-260.
- Kruschwitz, Lutz/Löffler, Andreas: Discounted Cash Flow: A Theory of the Valuation of Firms, Chichester u.a.: Wiley 2006.
- Loritz, Karl-Georg (1995): Verfassungsrechtlicher Rahmen für eine vernünftige Neubewertung des Grundbesitzes. In: Deutsches Steuerrecht, 33. Jg. (1995), Beihefter zu Heft 8.
- Reform der Grundsteuer (2004): Bericht des Bayerischen Staatsministers der Finanzen und des Ministers der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz an die Finanzministerkonferenz, Januar 2004, http://www.fm.rlp.de/Z_pdf/Reform_der_Grundsteuer.pdf .
- Rössler, Rudolf u.a. (1990): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. überarb. und erw. Auflage, Neuwied: Luchterhand 1990.
- Sauer, Otto/Ritzer, Herbert/Schuhmann, Helmut (2005): Handbuch Immobilienbesteuerung - Betriebs- und Privatvermögen. Köln: Otto Schmidt (Stand der Ergänzungslieferung: April 2007).

Wagner, Franz W. (2006): Was bedeutet Steuervereinfachung wirklich? In: Perspektiven der Wirtschaftspolitik, 7. Jg. (2006), Heft 1, S. 19-23.

Zimmermann, Peter/Heller, Robert E. (1999): Der Verkehrswert von Grundstücken – Rechtliche Belastungen und ihr Einfluss auf die Wertfindung. 2. neubearb. und erw. Auflage, München: Vahlen 1999.

Die geplante erbschaftsteuerliche Bewertung bebauter Grundstücke in Anlehnung an die WertV*

1 Einleitung

Im Jahr 2006 entschied das Bundesverfassungsgericht, dass die derzeitige Erbschaft- und Schenkungsteuer, nachfolgend Erbschaftsteuer, als verfassungswidrig einzustufen sei, da sie gegen den Gleichheitssatz des Art. 3 des Grundgesetzes verstoße.¹ Als Grund dafür wurde vor allem die ungleiche Bewertung vererbten Vermögens angeführt. Nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts darf der Gesetzgeber bestimmte Vermögensarten, wie bspw. Betriebsvermögen, begünstigen, jedoch darf die Begünstigung nicht bereits im Bewertungsverfahren, sondern erst bei der Berechnung der Steuer in Form differenzierter Steuersätze bzw. Freibeträge erfolgen.² Dagegen beinhaltet das derzeitige erbschaftsteuerliche Bewertungsverfahren für Grundvermögen – die Bedarfsbewertung – eine vom Gesetzgeber gewollte Begünstigung dieser Vermögensart. Ziel der 1997 eingeführten und die ebenfalls als verfassungswidrig eingestufte Einheitsbewertung ablösenden Bedarfsbewertung war nicht die Bewertung von Grundvermögen zum Verkehrswert, sondern eine Bewertung in Höhe von 50 % des Verkehrswerts.³ Eine Unterbewertung ist im Durchschnitt auch gelungen, wie einige empirische Untersuchungen zeigen, jedoch ist diese weniger stark ausgeprägt als vom Gesetzgeber beabsichtigt.⁴ Doch nicht nur die unterschiedliche Bewertung der verschiedenen Vermögensarten, sondern auch die ungleichmäßige Bewertung innerhalb der einzelnen Vermögensarten wird vom Bundesverfassungsgericht moniert.⁵ Auch dies hat sich empirisch bestätigt.⁶ So beträgt der Variationskoeffizient, also die durchschnittliche Abweichung der Relation Steuerwert zu Verkehrswert vom Mittelwert, bei Berliner Grundstücken bei der Bedarfsbewertung ohne Berücksichtigung der Öffnungsklausel des § 138 Abs. 4 BewG bis zu

* Gemeinsam mit Prof. Dr. Ralf Maiterth veröffentlicht in Finanz-Rundschau Ertragsteuerrecht, Heft 15, 2008, S. 698-837. Die Veröffentlichung im Rahmen dieser Dissertation erfolgt mit freundlicher Genehmigung des Otto Schmidt Verlages.

¹ Vgl. BVerfG v. 7.11.2006.

² Vgl. BVerfG v. 7.11.2006, Rz. 98-107.

³ Vgl. BT-Drs. 13/5952, S. 28.

⁴ So beträgt die durchschnittliche Relation von Steuerwert zu Verkehrswert in Berlin rund 70 % (vgl. *Haegert/Maiterth* (2002); *Broekelschen/Maiterth* (2007a)). Im Bericht der vom Bundesministerium der Finanzen eingesetzten Sachverständigenkommission Vermögensbesteuerung vom 29. Mai 2000 wird dagegen einen Wert von 50 % angegeben. Jedoch ist nicht nachvollziehbar, wie dieses Ergebnis ermittelt wurde. Auch Betriebsvermögen und nicht börsennotierte Anteile an Kapitalgesellschaften werden im Durchschnitt erheblich unterbewertet (vgl. dazu *Maiterth/Sureth* (2007)S. 54 und 57; *Müller* (2007), S. 426).

⁵ Vgl. BVerfG v. 7.11.2006, Rz. 198.

⁶ Vgl. *Haegert/Maiterth* (2002); *Broekelschen/Maiterth* (2007a).

45 %.⁷ Nach Auffassung des Bundesverfassungsgerichts ist dagegen bestenfalls eine Streubreite der Steuerwerte von +/- 20 % um den Verkehrswert akzeptabel.⁸

Als Reaktion auf die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts wurde am 11.12.2007 ein Regierungsentwurf zum Erbschaftsteuerreformgesetz (ErbStRG) veröffentlicht.⁹ Darin wird unter anderem die erbschaftsteuerliche Bewertung von Grundvermögen grundlegend neu geregelt. Grundvermögen soll danach mit Hilfe eines an die für außersteuerliche Bewertungen angewendeten Wertermittlungsverordnung (WertV)¹⁰ angelehnten Verfahrens bewertet werden. Die genaue Vorgehensweise bei der steuerlichen Bewertung wird jedoch nicht im Gesetz, sondern in einer Rechtsverordnung festgelegt,¹¹ die am 8. Februar 2008 in Form eines Diskussionsentwurfs einer Grundvermögensbewertungsverordnung (GrBewV) veröffentlicht wurde.¹²

Der vorliegende Beitrag geht kurz auf die gegenwärtige Bedarfsbewertung ein und stellt anschließend sowohl die Grundstücksbewertung im Rahmen der WertV als auch die Bewertungsverfahren der GrBewV ausführlich dar. Zum Schluss werden die Wirkungsweise der Bedarfsbewertung und der GrBewV empirisch aufgezeigt.

2 Die Bewertung bebauter Grundstücke im geltenden Erbschaftsteuerrecht

Die Bewertung von vererbtem oder verschenktem Grundbesitz richtet sich gem. § 12 Abs. 3 ErbStG nach den §§ 138 ff. BewG. Die dort geregelte Bedarfsbewertung sieht für die Bewertung bebauter Grundstücke ein steuerliches (vergangenheitsorientiertes) Ertragswertverfahren vor (§§ 146 ff. BewG). Demnach ergibt sich der Wert eines bebauten Grundstücks grundsätzlich durch Anwendung eines einheitlichen Vervielfältigers in Höhe von 12,5 auf die Jahresnettomiete (§ 146 Abs. 2 BewG). Die Ermittlung des für sämtliche Grundstücksarten zu verwendenden Vervielfältigers hat der Gesetzgeber ausgehend von einem (Kalkulations-)Zinssatz in Höhe von 5 % vorgenommen.¹³ Entsprechend der Formel einer ewigen Rente ergibt sich so ein Kapitalisierungsfaktor in Höhe von 20. Dieser wurde zur Berücksichtigung bestimmter Aufwendungen und Risiken pauschal um 40 % gekürzt. Die

⁷ Vgl. *Broekelschen/Maiterth* (2007a), S. 9; *Broekelschen/Maiterth* (2007b), S. 100.

⁸ Vgl. BVerfG v. 7.11.2006, Rz. 137.

⁹ Vgl. Regierungsentwurf für ein Gesetz zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts (Erbschaftsteuerreformgesetz – ErbStRG).

¹⁰ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 06.12.1988, BGBl. I, 1988, S. 2209; nachfolgend WertV genannt.

¹¹ Vgl. ErbStRG, Begründung zu § 182 Abs. 1 ErbStRG.

¹² Vgl. Diskussionsentwurf für eine Verordnung zur Durchführung der §§ 182, 183 und 184 des Bewertungsgesetzes (Grundvermögensbewertungsverordnung – GrBewV).

¹³ Vgl. zur Herleitung des Vervielfältigers BT-Drs. 13/5952, S. 84.

40 %-ige Kürzung setzt sich zusammen aus 15 % Verwaltungs- und Instandhaltungsaufwand, 10 % begrenzter Nutzungsfähigkeit der Gebäude, 10 % Bewertungsrisiken sowie 5 % Gemeinwohlbindung. Der so ermittelte Kapitalisierungsfaktor von 12 wurde zur Sicherung des Erbschaftsteueraufkommens um 0,5 auf 12,5 erhöht.¹⁴

$$(1) \quad KF = \frac{1}{i} \cdot (1 - BK) + 0,5 ;$$

mit: KF = Kapitalisierungsfaktor gem. § 146 Abs. 2 BewG,
i = Zinssatz für andere Anlageformen i.H.v. 5% und
BK = Abschlag für bestimmte Aufwendungen und Risiken i.H.v. 40%.

Unter Jahresmiete ist die Nettokaltmiete, also die vertraglich vereinbarte Miete abzüglich umlagefähiger Betriebskosten, zu verstehen.¹⁵ Der Wert, der sich durch Anwendung des Einheitsvervielfältigers auf die Jahresmiete ergibt, ist um die Wertminderung wegen des Gebäudealters zu kürzen (§ 146 Abs. 2 S. 1 BewG). Der Alterswertabschlag beträgt 0,5 % pro Jahr Gebäudealter, maximal jedoch 25 % (§ 146 Abs. 4 BewG). Der Bedarfswert ermittelt sich demnach wie folgt:

$$(2) \quad \text{Bedarfswert} = NKM \cdot KF \cdot (1 - \min(0,005 \cdot A ; 0,25)) ;$$

mit: NKM = Jahresnettokaltmiete und
A = Gebäudealter.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser sieht § 146 Abs. 5 BewG einen Zuschlag in Höhe von 20 % auf den nach Formel (2) ermittelten Wert vor. Des Weiteren muss für das bebaute Grundstück mindestens der Wert angesetzt werden, der sich für das Grundstück ergäbe, wenn es unbebaut wäre (§ 146 Abs. 6 BewG); dies sind 80 % des Produkts aus Grundstücksfläche und Bodenrichtwert (§ 145 Abs. 3 S. 1 BewG). Höchstens ist jedoch der gemeine Wert (Verkehrswert) anzusetzen (Öffnungsklausel nach § 138 Abs. 4 BewG), wobei der Steuerpflichtige die Beweislast trägt.

¹⁴ Vgl. *Knobel*, in: *Viskopf* u.a. (2004), Kommentierung zu § 146 BewG, Rz. 13.

¹⁵ Kann zur Bewertung keine tatsächliche Miete herangezogen werden, z.B. weil das zu bewertende Grundstück eigengenutzt ist, dann tritt an die Stelle der tatsächlichen Miete die übliche Miete (§ 146 Abs. 3 BewG), die ggf. aus Mietspiegeln abgeleitet werden kann.

3 Die Grundstücksbewertung im Rahmen der Wertermittlungsverordnung (WertV) als Ausgangspunkt für die steuerliche Bewertung

3.1 Anwendungsbereich der WertV

§ 192 BauGB legt für die Ermittlung von Grundstückswerten die Bildung selbständiger, unabhängiger Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, nachfolgend Gutachterausschüsse, fest. Die Aufgaben dieser Gutachterausschüsse regelt § 193 BauGB. Nach § 193 Abs. 1 BauGB sind auf Antrag bestimmter Behörden, wie z.B. Justizbehörden, die Verkehrswerte bebauter und unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Der Verkehrswert eines Grundstücks wird in § 194 BauGB definiert. Dort heißt es: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Weiterhin sind die Gutachterausschüsse zur Führung einer Kaufpreissammlung und zur Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Zu diesem Absatz enthält das ErbStRG eine Änderung und zwar werden die „sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ genauer beschrieben. Dabei handelt es sich um Liegenschaftszinssätze, bestimmte Anpassungsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren (§ 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 1-3 BauGB-E). Diese Daten sind nach § 193 Abs. 5 S. 3 BauGB-E für Zwecke der steuerlichen Bewertung zukünftig den zuständigen Finanzämtern mitzuteilen.

Die WertV regelt, wie die Ermittlung des Verkehrswerts zu erfolgen hat. Sie wird ergänzt durch die Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR), in denen bestimmte zur Wertermittlung notwendige Faktoren sowie die Wertermittlungsverfahren genauer beschrieben werden. Die WertV kennt drei Bewertungsverfahren: das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren. Für bestimmte Grundstücksarten empfehlen die WertR jeweils die Anwendung eines der drei Verfahren. Der Gutachter ist jedoch nicht an diese Empfehlung gebunden; er hat in jedem Fall den Nachweis zu erbringen, dass das von ihm verwendete Verfahren für das zu bewertende Grundstück geeignet ist (§ 7 Abs. 2 WertV).

3.2 Vergleichswertverfahren gemäß §§ 13 und 14 WertV

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 13 und 14 WertV geregelt. Zur Bewertung eines Grundstücks sollen nach § 13 Abs. 1 WertV Kaufpreise herangezogen werden, die beim

Verkauf von Grundstücken, die hinsichtlich ihrer Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen, tatsächlich realisiert wurden. Bei den Wert beeinflussenden Merkmalen handelt es sich nach §§ 4 und 5 WertV um den Gebäudezustand, die Entwicklung von Grund und Boden und weitere Zustandsmerkmale. Darunter sind Art und Maß der baulichen Nutzung, Wert beeinflussende Rechte und Belastungen, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks – bei bebauten Grundstücken vor allem der Zustand der baulichen Anlagen – und Lagemerkmale wie Verkehrsanbindung, Nachbarschaft sowie Wohn- und Geschäftslage zu verstehen. Anstelle oder neben Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken können gemäß § 13 Abs. 3 WertV Vergleichsfaktoren i.S.d. § 12 WertV zur Wertermittlung herangezogen werden. Der Grundstückswert ergibt sich dann „durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 12 ermittelten Faktor“ (§ 13 Abs. 3 S. 2 WertV). Als Vergleichsfaktoren sind gemäß § 12 Abs. 2 WertV der Ertragsfaktor (= Kaufpreis/nachhaltig erzielbaren Ertrag) oder ein Gebädefaktor (= Kaufpreis/sonstige geeignete Bezugseinheit wie Raum- oder Flächeneinheiten der baulichen Anlage) heranzuziehen.

Das Vergleichswertverfahren nach § 13 Abs. 1 WertV stellt unter der Voraussetzung, dass genügend Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke vorliegen¹⁶ und die Verkaufszeitpunkte zeitlich nicht zu weit auseinander liegen, die geeignetste Methode zur Verkehrswertbestimmung dar. Insbesondere müssen anders als beim Ertrags- und Sachwertverfahren keine Marktanpassungszu- oder -abschläge herangezogen werden, deren Ermittlung sich als schwierig erweist.¹⁷ Inwieweit die Verwendung von Vergleichsfaktoren gemäß § 13 Abs. 3 WertV tatsächlich zu einer Verkehrsbewertung führt, ist dagegen nicht klar. So bewirkt die Verwendung des Ertragsfaktors eine Unterbewertung bei Grundstücken, deren gegenwärtige Miete unter der durchschnittlichen Miete der Vergleichsobjekte liegt. Im Ergebnis bedeutet die Verwendung von Vergleichsfaktoren die Bewertung im Ertragswertverfahren – bei Verwendung des Ertragsfaktors – oder die Bewertung anhand eines Sachwertverfahrens – bei Verwendung eines Gebädefaktors.

¹⁶ Mit dem *falschen* Verweis auf den Zentralen Grenzwertsatz wird häufig eine Forderung nach mindestens 10 Vergleichsgrundstücken begründet. Durch diese strenge Anforderung stößt jedoch die Praxis der Wertermittlung schnell an ihre Grenzen, so dass auch eine geringere Anzahl an Vergleichsgrundstücken als ausreichend angesehen werden kann. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalls kann keine absolute Zahl angegeben werden (vgl. *Kleiber*, in: *Kleiber/Simon* (2007), S. 1146 f.).

¹⁷ Vgl. *Simon*, in: *Simon* (2003), Abschnitt B.3, Rz. 2. Die Verwendung von richtigen Marktanpassungszu- oder -abschlägen impliziert bezogen auf das zu bewertende Grundstück genau genommen die Kenntnis des gegenwärtigen Verkehrswerts, der wiederum unbekannt ist und daher mittels Vergleichswertverfahren bestimmt werden soll.

Das Vergleichswertverfahren findet regelmäßig zur Bewertung unbebauter Grundstücke Anwendung.¹⁸ Alternativ zur Verwendung von Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke kann dabei auch auf Bodenrichtwerte, die aus Verkaufspreisen unbebauter Grundstücke von den Gutachterausschüssen abgeleitet werden, zurückgegriffen werden (§ 13 Abs. 2 WertV). Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist auch bei der Bewertung von bebauten Grundstücken möglich. Die WertR schränken die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten Grundstücken jedoch dahingehend ein, dass die zu bewertenden Grundstücke mit gleichartigen Gebäuden bebaut sein sollten, und nennt insbesondere Wohngebäude wie Reihenhäuser oder Eigentumswohnungen.¹⁹ In Literatur und Rechtsprechung wird die Anwendung des Vergleichswertverfahrens jedoch aufgrund der regelmäßig fehlenden Vergleichsobjekte für bebaute Grundstücke abgelehnt.²⁰

3.3 Ertragswertverfahren gemäß §§ 15 bis 20 WertV

Der Zweite Abschnitt der WertV (§§ 15 – 20 WertV) regelt die Bewertung im Ertragswertverfahren. Die WertR empfehlen die Anwendung des Ertragswertverfahrens bei Grundstücken, „bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht“ (WertR 2006, Kapitel 3.1.3), also bei so genannten Renditeobjekten. Exemplarisch werden Miet-, Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke genannt.

§ 15 WertV legt fest, dass Gebäude- und Bodenwert getrennt voneinander zu ermitteln sind; der Bodenwert im Vergleichswertverfahren, also durch Heranziehen der Kaufpreise vergleichbarer unbebauter Grundstücke oder der Bodenrichtwerte, der Gebäudewert auf Grundlage des Reinertrags nach den §§ 16 – 18 WertV. Die Ermittlung des Ertragswerts des Gebäudes wird in § 16 WertV geregelt. Ausgangspunkt ist der Jahresreinertrag, der sich aus Jahresrohertrag (§ 17 WertV) abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV) ergibt. Von diesem wird eine „angemessene“ Verzinsung des Bodenwerts abgezogen. Der verbleibende Wert wird mit einem Vervielfältiger multipliziert und um „Zu- oder Abschläge durch sonstige wertbeeinflussende Umstände“ (§ 19 WertV), bspw. die Nutzung eines Grundstücks für Werbezwecke, korrigiert. Durch Hinzurechnung des Bodenwerts und „Anpassungen an die Preisverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt“ ergibt sich der Verkehrswert des bebauten Grundstücks.

¹⁸ Auch der Bodenwert, der im Rahmen des Ertrags- und Sachwertverfahrens Verwendung findet, wird mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens bestimmt.

¹⁹ Vgl. WertR 2006, Kapitel 3.1.1.

²⁰ Vgl. *Simon* (2003), Abschnitt B.3, Rz. 1; *Zimmermann/Heller* (1999), A.4, Rz. 18 f.

Nach § 17 Abs. 1 WertV umfasst der Jahresrohertrag alle aus dem Grundstück nachhaltig erzielbaren Einnahmen, also insbesondere Mieten und Pachten. Auf den Mieter umgelegte Betriebskosten sind nicht einzubeziehen, da diese lediglich durchlaufende Posten darstellen. Damit entspricht der Jahresrohertrag der Jahresnettomiete bei der Bedarfsbewertung. Unter Bewirtschaftungskosten sind Abschreibungen, Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis zu verstehen (§ 18 Abs. 1 WertV). Pauschale Sätze für die Bewirtschaftungskosten lassen sich Anlage 3 der WertR entnehmen.²¹ Die Abschreibungen werden allerdings bei Bemessung des Vervielfältigers berücksichtigt, der in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer variiert, und sind daher nicht bei der Ermittlung des Reinertrags einzubeziehen. Der auf den Reinertrag der baulichen Anlagen anzuwendende Vervielfältiger (V) ist der Tabelle in Anlage 1 zur WertV zu entnehmen. Die dort angegebenen Vervielfältiger entsprechen dem Rentenbarwertfaktor bei einem Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) i und einer Laufzeit (Restnutzungsdauer) n :

$$(3) \quad V_{i,n} = RBF = \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \cdot i} .$$

Die Nutzungsdauer verschiedener Gebäude kann Anlage 4 der WertR entnommen werden. Diese gibt die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines neuen Gebäudes bei ordnungsgemäßer Instandhaltung, aber ohne Modernisierungsmaßnahmen an und muss daher in Abhängigkeit vom Einzelfall gegebenenfalls modifiziert werden. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter des Gebäudes. Da die Nutzungsdauer nach Anlage 4 der WertR in den meisten Fällen nur in einer Bandbreite, z.B. für Einfamilienhäuser sind dies 60 bis 100 Jahre, angegeben ist, bedarf es einer individuellen gutachterlichen Einschätzung.

Grundidee des Ertragswertverfahrens nach WertV ist es, die zukünftig aus dem Gebäude resultierenden Erträge auf den Wertermittlungszeitpunkt zu diskontieren. Hinzugerechnet wird noch der nach Ablauf der Restnutzungsdauer des Gebäudes ebenfalls auf den Wertermittlungszeitpunkt diskontierte verbleibende Restwert, also der Wert des Grund und

²¹ Die dort angegebenen Sätze sind § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II BV entnommen.

Bodens, der keiner Abnutzung unterliegt.²² Als Formel für den Ertragswert des bebauten Grundstücks gemäß WertV ergibt sich demnach²³

$$(4) \quad EW_{\text{WertV}} = RE * V_{i,n} + \frac{BW}{(1+i)^n} = (RE - BW \cdot i) \cdot V_{i,n} + BW;$$

mit: RE = Reinertrag,
 BW = Bodenwert,
 i = Liegenschaftszins und
 n = Restnutzungsdauer.

Interessant ist die Grenzwertbetrachtung für $n \rightarrow \infty$; d.h. bei Unterstellung einer unendlichen Nutzungsdauer des Gebäudes.

$$(5) \quad \lim_{n \rightarrow \infty} EW_{\text{WertV}} = \left((RE - BW \cdot i) \cdot \frac{1}{i} + BW \right) = \frac{RE}{i} .$$

Gleichung (5) zeigt, dass der Bodenwert keine Bedeutung mehr hat, wenn im Ertragswertverfahren der WertV eine unendliche Nutzungsdauer des Gebäudes unterstellt wird. In diesem Fall wird der Grundstückswert ausschließlich durch die kapitalisierten Erträge aus der Gebäudenutzung bestimmt.

Die zu verwendenden Liegenschaftszinssätze unterscheiden sich nach Region und Gebäudeart und werden von den Gutachterausschüssen in den jährlichen Grundstücksmarktberichten veröffentlicht. Die Berechnung der Liegenschaftszinssätze durch die Gutachterausschüsse erfolgt ausgehend von realisierten Kaufpreisen und der Formel für das Ertragswertverfahren der WertV aus Gleichung (4). Aus den auf diese Weise errechneten Liegenschaftszinssätzen werden durchschnittliche Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von Region und Gebäudeart ermittelt. Für Berlin ist es bspw. möglich, die Liegenschaftszinssätze relativ differenziert auszugeben. Das liegt an den hohen Fallzahlen, die den Kaufpreissammlungen zugrunde liegen. So wird für Mietwohnhäuser und Mietwohngeschäftshäuser der Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Baujahr, vom Stadtteil und von der stadträumlichen Wohnlage ermittelt.²⁴

²² Dies bedeutet, dass der Bodenwert zum Zeitpunkt des Endes der Restnutzungsdauer des Gebäudes verwendet werden müsste. Dagegen wird in Gleichung (4) der Bodenwert zum Bewertungszeitpunkt und nicht zum Zeitpunkt n verwendet.

²³ Damit ist das Ertragswertverfahren der WertV nur auf den ersten Blick eine Mischung aus Vergleichswertverfahren (für den Grund- und Boden) und Ertragswertverfahren (für das Gebäude).

²⁴ Vgl. Bekanntmachung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 03.11.2005 – Stadt III E GSt 21 – (Abl. Berlin 2005, S. 4391 = GuG 2006, S. 111). Für Neubauten in guten stadträumlichen Wohnlagen der Ortsteile Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg und Friedenau ergibt sich bspw. ein Liegenschaftszinssatz von 5,6 %, für Altbauten in den gleichen Stadtteilen bei ebenfalls guter stadträumlicher Wohnlage ein Liegenschaftszinssatz von 5,3 %.

Im Gegensatz dazu stehen in eher ländlichen Regionen weniger Fallzahlen zur Herleitung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung, so dass häufig mit einem durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz, bspw. des Bundeslandes, gerechnet werden muss.²⁵ Ein Problem bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist neben den oftmals unzureichenden Fallzahlen die vorhandene Zirkelschlussproblematik bei der Berechnung. Der Liegenschaftszinssatz wird durch Umstellung der Formel des Ertragswertverfahrens der WertV ermittelt, wobei die Bestimmungsgleichung als richtig unterstellt wird. Hierfür gibt es jedoch unseres Wissens keine empirische Evidenz.

Es folgen noch bestimmte Zu- oder Abschläge zum Ertragswert der baulichen Anlage wie z.B. die Einnahmen aus Nutzung eines Grundstücks zu Werbezwecken, soweit diese nicht schon im Reinertrag enthalten sind. Unter „Angleichungen an den Verkehrswert“ sind gewisse Anpassungen an die Preisverhältnisse auf dem lokalen Grundstücksmarkt zu verstehen, bspw. für den Fall, dass der verwendete durchschnittliche Liegenschaftszinssatz nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Die Entscheidung über die Vornahme eines Zu- oder Abschlags obliegt dem sachverständigen Gutachter.

Die Bewertung eines Grundstücks mit seinen kapitalisierten zukünftigen Erträgen ist sachgerecht und wird zumindest in der betriebswirtschaftlichen Literatur zur (Unternehmens-)Bewertung als die einzig richtige Bewertungsmethode angesehen.²⁶ Ökonomisch macht nur die Bewertung anhand der zukünftig erzielbaren Erträge Sinn. Problematisch ist aber gerade die Ermittlung dieser unsicheren zukünftig erzielbaren Erträge. Dies gilt in besonderem Maße für eine Bewertung für steuerliche Zwecke.²⁷ Durch Anwendung unterschiedlicher empirisch ermittelter Liegenschaftszinssätze wird in der WertV implizit der Versuch unternommen, eine Zukunftsorientierung zu bewirken.²⁸ Als besonders problematisch erweist sich die Verwen-

²⁵ So wird in Niedersachsen für ländliche Regionen sowie Stadt- und Stadtrandlagen jeweils ein Liegenschaftszinssatz ermittelt (vgl. Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen (2006), S. 112). Aufgrund geringer Fallzahlen oder weil der bundeslanddurchschnittliche Liegenschaftszinssatz als angemessen angesehen wird, verwenden viele Landkreise den bundeslanddurchschnittlichen Liegenschaftszinssatz Niedersachsens für den jeweiligen Gebäudetyp (bspw. in den Landkreisen Aurich, Holzminden oder Celle). In einigen Landkreisen und Städten Niedersachsens werden allerdings eigene Liegenschaftszinssätze hergeleitet (vgl. bspw. Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover (2008), S. 162; Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg (2008), S. 103 ff. oder Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück (2008), S. 88). Diese sind jedoch ausschließlich in der Stadt Braunschweig weiter unterteilt in zwei Baujahresklassen (vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig (2008), S. 136).

²⁶ Vgl. bspw. *Drukarczyk/Schüler* (2007), S. 103.

²⁷ Vgl. dazu *Bach/Broekelschen/Maiterth* (2006), S. 1962. Jedoch scheint die steuerliche Bewertung von Betriebsvermögen zukünftig anhand eines zukunftsorientierten Ertragswertverfahrens erfolgen zu sollen (vgl. Diskussionsentwurf für eine Verordnung zur Durchführung des § 11 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (Anteils- und Betriebsvermögensbewertungsverordnung – AntBVBewV) vom 8.2.2008).

²⁸ Vgl. WertR 2006, Abschnitt 3.5.4.

derung des Ertragswertverfahrens bei Grundstücken, für die nicht einmal ein gegenwärtiger Ertrag vorliegt, was regelmäßig bei eigengenutztem Wohneigentum der Fall ist. Zwar werden von einigen Städten Mietspiegel entwickelt, denen man die übliche Miete pro Quadratmeter Wohnfläche in Abhängigkeit von Alter, Größe und Lage entnehmen kann, aber bei Ermittlung dieser üblichen Mieten können besondere Ausstattungsmerkmale oft nur unzureichend berücksichtigt werden. Außerdem sind Mietspiegel, sofern verfügbar, regelmäßig nur für Wohnungen anzuwenden.

3.4 Sachwertverfahren gemäß §§ 21 bis 25 WertV

§§ 21 bis 25 WertV regeln die Bewertung nach dem Sachwertverfahren. Wie beim Ertragswertverfahren sind Gebäude sowie Grund und Boden getrennt zu bewerten. Der Grundstückswert ergibt sich wiederum nach dem Vergleichswertverfahren, für das Gebäude ist hingegen ein Herstellungswert zu ermitteln. Die Ermittlung des Herstellungswerts ist in § 22 WertV beschrieben. Zunächst sind die „gewöhnlichen“ Herstellungskosten zu ermitteln. Ausgangsgröße für die Ermittlung der Herstellungskosten sind i.d.R. die Normalherstellungskosten 2000²⁹, nachfolgend NHK genannt.³⁰ Alternativ können auch die Einzelkosten der Bauleistungen oder die tatsächlichen Herstellungskosten angesetzt werden. Hinzugerechnet werden Baunebenkosten. Der aus den NHK abzulesende Herstellungswert ist bezogen auf das Jahr 2000. Zur Fortschreibung dieses Wertes auf das Jahr der Bewertung werden die vom Statistischen Bundesamt jährlich veröffentlichten Baupreisindizes verwendet. Außerdem erfolgt eine Anpassung an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarkts durch Verwendung eines Regional- und Ortsgrößenfaktors. Weiterhin sind ein Alterswertabschlag sowie ein Abschlag für Baumängel und Bauschäden abzuziehen. Nach Hinzurechnung des Bodenwerts ergibt sich der Sachwert des bebauten Grundstücks, der noch um „Angleichungen an den Verkehrswert“ korrigiert wird.

Ausgangspunkt für die Ermittlung des Gebäudeherstellungswerts mit Hilfe der NHK ist die Brutto-Grundfläche. Dies ist die Geschossfläche aller nutzbaren Geschossebenen inklusive Keller- und Dachgeschosse.³¹ Nicht zur Brutto-Grundfläche zählen nutzbare, nicht überdachte

²⁹ Die Normalherstellungskosten wurden erstmals durch Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zum 1.6.1997 veröffentlicht. Im Zuge der Euroumstellung wurden diese auf das Jahr 2000 fortgeschrieben und sind Bestandteil der WertR (vgl. Anlage 7 der WertR).

³⁰ Nach *Kleiber* stellen die Normalherstellungskosten 2000 die „vertrauenswürdigste“ Quelle zur Bestimmung von Herstellungskosten dar (vgl. *Kleiber* in: *Kleiber/Simon* (2007), S. 1830). Jedoch steht es dem Gutachter gemäß § 22 Abs. 1 WertV grundsätzlich frei, auf welche Weise er den Herstellungswert des Gebäudes ermittelt (vgl. *Kleiber*, in: *Kleiber/Simon* (2007), Anm. 12 zu § 22 WertV).

³¹ Nicht erforderlich ist, dass das Dachgeschoss ausgebaut ist; es genügt, dass es nutzbar ist.

Flächen, wie Balkone.³² Der Preis pro Quadratmeter Brutto-Grundfläche kann den NHK entnommen werden. Dort sind die Quadratmeterpreise in Abhängigkeit von der Gebäudeart, dem Ausstattungsstandard, dem Baujahr, Dach- bzw. Kellergeschossausbau und Anzahl der Vollgeschosse aufgeführt. Gebäudearten sind z.B. Mietwohngrundstücke oder Ein- und Zweifamilienhäuser.³³ Jede Gebäudeart lässt sich in mehrere Gebäudetypen unterteilen, je nachdem, ob ein Keller vorliegt, das Dachgeschoss ausgebaut ist und wie viele Vollgeschosse vorliegen. Auch der Dachtyp spielt bei der Bestimmung des Gebäudetyps eine Rolle.³⁴ Der Ausstattungsstandard von „einfach“ bis „sehr gehoben“ ergibt sich durch Gewichtung verschiedener Ausstattungsmerkmale, wie Art der Fußböden, Fenster oder Türen, Heizungsart, Anzahl und Qualität der Bäder oder Elektroinstallationen. Dabei ist nicht der mittlere Ausstattungsstandard bezogen auf die einzelnen Ausstattungsmerkmale zu wählen, sondern der Gutachter muss individuell abwägen, welches Gewicht er den jeweiligen Ausstattungsmerkmalen beimisst.³⁵

Baunebenkosten (z.B. Planungs-, Finanzierungskosten oder Kosten für Genehmigungen) sind ebenfalls einzubeziehen. Hierbei werden nach Einschätzung des sachverständigen Gutachters entweder die tatsächlichen Baunebenkosten oder der in den NHK angegebene pauschale Prozentsatz, bspw. in Höhe von 16 % bei Einfamilienhäusern, des Ausgangswerts angesetzt. Außerdem findet ein Regionalfaktor Anwendung. Dies ist in denjenigen Fällen nötig, in denen sich aufgrund der regionalen Verhältnisse und der besonderen Verhältnisse vor Ort Abweichungen ergeben, da die NHK lediglich Bundesdurchschnittswerte darstellen. Die Regionalfaktoren werden dann aus dem Verhältnis der durchschnittlichen Baukosten des betreffenden Bundeslandes zu den Bundesdurchschnittsbaukosten abgeleitet.³⁶ So ergibt sich für Niedersachsen bezogen auf das Jahr 2000 ein Regionalanpassungsfaktor in Höhe von 0,98.³⁷ Da die NHK den Wert eines neu errichteten Gebäudes darstellen, ist außerdem ein Alterswertabschlag zu berücksichtigen. Der Abschreibungssatz kann Anlage 8 der WertR entnommen werden. Hier sind beispielhaft die lineare Abschreibung sowie die progressive

³² Vgl. *Kleiber* in: *Kleiber/Simon* (2007), S. 312.

³³ Insgesamt werden drei Arten von Wohnhäusern unterschieden, nämlich freistehende Einfamilienhäuser, Einfamilien-Reihenhäuser und Mehrfamilienwohnhäuser. Weiterhin sind Normalherstellungskosten für eine Vielzahl von nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden angegeben wie z.B. Verwaltungsgebäude, Schulen, Hotels oder Krankenhäuser.

³⁴ Danach ergeben sich für die drei Gebäudearten der reinen Wohnhäuser allein 68 Gebäudetypen (vgl. Inhaltsverzeichnis der NHK, Anlage 7 der WertR).

³⁵ Vgl. zur Gewichtung der Kostengruppen nach einem Vorschlag der AGVGA-NRW *Kleiber* in: *Kleiber/Simon* (2007), S. 1840.

³⁶ Vgl. bspw. LBS Research (2006), S. 233.

³⁷ Vgl. *Kleiber* in: *Kleiber/Simon* (2007), Anm. 70 zu § 22 WertV.

Abschreibung nach *Ross*³⁸ genannt. Davon abweichende Abschreibungssätze können verwendet werden, jedoch ist die Wahl des Abschreibungsverfahrens vom Gutachter zu begründen.³⁹ Weiterhin müssen restnutzungsdauerverkürzende Ereignisse, wie unterlassene Instandhaltung, sowie restnutzungsdauerverlängernde Maßnahmen, wie Modernisierung, berücksichtigt werden.⁴⁰ Wertminderungen wegen Baumängeln oder Bauschäden werden zusätzlich zur Wertminderung wegen Alters vorgenommen.⁴¹

Auch beim Sachwertverfahren dient der ermittelte Wert des bebauten Grundstücks lediglich als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswerts. Daher sind über „Marktanpassungsfaktoren“ noch Angleichungen an den Verkehrswert vorzunehmen (§ 7 Abs. 1 S. 2 WertV). Die Marktanpassungsfaktoren werden empirisch aus der Beziehung Verkehrswert/Sachwert abgeleitet. Die empirische Ermittlung erfolgt aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für den jeweiligen örtlichen Grundstücksmarkt in unterschiedlich feiner Untergliederung nach Gebäudeart und in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert und Bodenrichtwert. Außerdem kann noch eine Korrektur je nach Gebäudealter und Ausstattungsstandard stattfinden.

Ein Problem bei der Verwendung der Marktanpassungsfaktoren ist die Modellkonformität. Bei der Ermittlung des Sachwerts eines Gebäudes gibt es nicht nur eine „richtige“ Möglichkeit. Vielmehr ist der ermittelte Sachwert bspw. abhängig von der vom Gutachter verwendeten Abschreibungsmethode, von der Wahl der Quelle der gewöhnlichen Herstellungskosten oder vom Ansatz der Baunebenkosten. Wird nun bei der empirischen Herleitung des Marktanpassungsfaktors ein anders ausgestaltetes Sachwertverfahren angewandt als bei dem zu bewertenden Objekt, so besteht keine Modellkonformität und der Marktanpassungsfaktor ist bestenfalls bedingt brauchbar.⁴²

Gravierender ist jedoch Folgendes: die Verwendung von Marktanpassungsfaktoren zeigt, dass die WertV – wie beim Ertragswertverfahren – ihrem eigenen standardisierten Verfahren nicht „traut“. Normalerweise sollten die bei der Ermittlung des Sachwerts verwendeten Faktoren, wie z.B. die Wahl der Abschreibungsmethode, die Regionalisierung der

³⁸ Der Werteverzehr nach *Ross* nimmt mit zunehmendem Alter zu (progressive Alterswertminderung). Die Werte in Anlage 8 der WertR ergeben sich aus der Formel Wertminderung in % = $(\frac{1}{2} * (\text{Alter}^2 / \text{GND}^2 + \text{Alter} / \text{GND})) * 100$ mit GND = Gesamtnutzungsdauer (dazu und zur Kritik an der Alterswertminderung nach *Ross* vgl. *Kleiber* in: *Kleiber/Simon* (2007), S. 1854).

³⁹ Vgl. WertR 2006, Abschnitt 3.6.1.1.7.

⁴⁰ Vgl. zur Wertminderung wegen Alters bei verlängerter bzw. verkürzter Nutzungsdauer *Kleiber* in: *Kleiber/Simon* (2007), S. 1859-1871.

⁴¹ Vgl. zu den Methoden zur Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln/-schäden *Kleiber* in: *Kleiber/Simon* (2007), S. 1873-1876.

⁴² Vgl. *Kleiber* in: *Kleiber/Simon* (2007), S. 1913 f; *Szymborski* (2008), S. 247.

Normalherstellungskosten und die Bestimmung der Nutzungsdauer des Gebäudes dazu dienen, die Gegebenheiten am Markt in angemessener Weise zu berücksichtigen.⁴³ So werden bspw. in Osnabrück für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Osnabrück bei einem Sachwert von 300.000 € je nach Bodenrichtwert Marktanpassungsfaktoren von 0,67 bis 0,82 verwendet, bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Osnabrück hingegen 0,54 bis 0,6.⁴⁴ Marktanpassungsfaktoren in dieser Größenordnung sind ein Indiz dafür, dass das „reine“ Sachwertverfahren der WertV eine beachtliche Überbewertung bewirkt. Zudem handelt es sich bei den Marktanpassungsfaktoren um Durchschnittswerte. Inwieweit die verwendeten Marktanpassungsfaktoren im Einzelfall tatsächlich eine Bewertung in der Nähe des Verkehrswerts bewirken, lässt sich nur empirisch klären.⁴⁵

Ein weiterer Kritikpunkt am Sachwertverfahren ist dessen Vergangenheitsbezug. *Zimmermann* und *Heller* bezeichnen die Anwendung des Sachwertverfahrens zur Ermittlung von Verkehrswerten als „Denkfehler“, da aus vergangenen Kosten aktuelle Marktwerte nicht abgeleitet werden könnten.⁴⁶ Danach „entspricht der Wert einer Sache am Markt niemals den Kosten, die für sie aufgewendet wurden.“⁴⁷ Das Sachwertverfahren stammt nach *Zimmermann/Heller* aus der Versicherungswirtschaft und diene ursprünglich dazu, einen Versicherungswert zu bestimmen, welcher dem Wert der Gebäudesubstanz, die im Versicherungsfall wiederhergestellt werden muss, entspricht.⁴⁸ Der Sachwert beruht also auf der Höhe der im Versicherungsfall zu erstattenden Wiederherstellungskosten, nicht jedoch auf dem Verkehrswert.⁴⁹ Um Differenzen zum Verkehrswert zu verringern, arbeitet das Sachwertverfahren der WertV, wie oben dargelegt, mit Marktanpassungsfaktoren, die aufgrund ihrer relativ pauschalen Ermittlung die konzeptionelle Schwäche des Sachwertverfahrens nur bedingt kompensieren dürften.

Trotz der aufgezeigten Schwächen gestattet die WertV die Anwendung des Sachwertverfahrens, jedoch ist die Wahl dieses Bewertungsverfahrens vom Gutachter zu begründen. Die WertR empfehlen die Anwendung des Sachwertverfahrens für Grundstücke, bei denen die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend seien. Gemeint sind damit z.B. individuell gestaltete Einfamilienhäuser, insbesondere wenn diese eigengenutzt

⁴³ Vgl. *Kleiber* in: *Kleiber/Simon* (2007), S. 1913.

⁴⁴ Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück (2008), S. 53 f.

⁴⁵ Den Autoren sind jedoch keine empirischen Arbeiten hierzu bekannt.

⁴⁶ Vgl. *Zimmermann/Heller* (1999), A.4, Rz. 105. In diesem Sinne auch *Kleiber* in: *Kleiber/Simon* (2007), S. 1813.

⁴⁷ *Zimmermann/Heller* (1999), A.4, Rz. 103.

⁴⁸ Vgl. *Zimmermann/Heller* (1999), A.4, Rz. 86-89.

⁴⁹ Vgl. *Zimmermann/Heller* (1999), A.4, Rz. 98.

sind. Als Begründung für die Verwendung von Sachwertverfahren zur Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern wird angeführt, dass Eigentümer einer selbstgenutzten Immobilie das Grundstück nicht als „zinsabwerfende Kapitalanlage“ betrachteten, sondern persönliche Momente im Vordergrund stünden.⁵⁰

4 Die reformierte erbschaftsteuerliche Grundstücksbewertung

4.1 Die Bewertung von Grundvermögen gemäß dem ErbStRG

Im ErbStRG wird die Bewertung von Grundvermögen für erbschaftsteuerliche Zwecke neu geregelt. Erklärtes Ziel ist die Bewertung aller Vermögensarten zum gemeinen Wert (Verkehrswert).⁵¹ In der Begründung zum ErbStRG heißt es: „All diese Vermögensklassen [sollen; Anm. d. Verf.] in praktikablen Annäherungswerten an den gemeinen Wert erfasst werden“.⁵²

Im Gesetzestext schlägt sich die Änderung der Bewertungsvorschriften folgendermaßen nieder. § 12 Abs. 3 ErbStG verweist derzeit auf den Vierten Abschnitt des Zweiten Teils des BewG, also die §§ 138 ff BewG. Im ErbStRG wird in § 12 Abs. 3 ErbStG-E für die Bewertung von Grundbesitz auf § 151 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BewG-E Bezug genommen. Dieser verweist wiederum auf den neuen Sechsten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes „Vorschriften für die Bewertung von Grundbesitz für die Erbschaftsteuer nach dem ... (Tag des Inkrafttretens des Artikels 2 des Änderungsgesetzes)“ (§§ 157 – 187 BewG-E).⁵³ Die neuen §§ 176 – 187 BewG-E regeln die Bewertung von Grundvermögen für Erbschaftsteuerzwecke. § 177 BewG-E legt noch einmal ausdrücklich das Bewertungsziel, nämlich die Bewertung zum gemeinen Wert nach § 9 BewG, fest.

Der Wert unbebauter Grundstücke ergibt sich aus dem Produkt von aktuellem Bodenrichtwert und Grundstücksfläche (§ 179 BewG-E), ohne dass ein Abschlag (bei der Bedarfsbewertung 20 %) vorgenommen wird. Zur Bewertung bebauter Grundstück erfolgt eine Unterteilung in Grundstücksarten gemäß § 181 BewG-E. In Anlehnung an die WertV ist dann in Abhängigkeit von der Grundstücksart eines der drei Wertermittlungsverfahren, das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren anzuwenden (§ 182 BewG-E).

⁵⁰ Vgl. Kleiber in: *Kleiber/Simon* (2007), S. 1811; a.A. *Zimmermann/Heller* (1999), A.4, Rz. 113.

⁵¹ Vgl. ErbStRG, Begründung, S. 41.

⁵² ErbStRG, Begründung, S. 41f.

⁵³ Der Vierte Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes wird nicht aufgehoben. Es wird lediglich in der Überschrift der Teil „...für die Erbschaftsteuer ab dem 1. Januar 1996 und...“ gestrichen. Es existieren also zukünftig parallel drei Bewertungsvorschriften für Grundvermögen: die Einheitsbewertung für die Grundsteuer, die Bedarfsbewertung für die Grunderwerbsteuer und die Bewertung gem. §§ 157 ff. ErbStG-E für die Erbschaftsteuer.

Das *Vergleichswertverfahren* soll nach § 182 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 – 3 BewG-E zur Bewertung von Wohnungseigentum, Teileigentum sowie Ein- und Zweifamilienhäusern herangezogen werden. Hierbei wird der Verkehrswert eines Grundstücks aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke abgeleitet (§ 182 Abs. 2 S. 2 BewG-E). Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist also die Existenz hinreichend vergleichbarer Objekte, wobei zu klären ist, was unter „hinreichend vergleichbaren Grundstücken“ zu verstehen ist. Zudem stellt sich die Frage, wie viele hinreichend vergleichbare Grundstücke in welchem Zeitraum verkauft worden sein müssen, damit sich ein verlässlicher Marktpreis herleiten lässt. Die Gesetzesbegründung hilft hier nicht weiter. Sie spricht nur davon, dass sich der Grundstücksmarkt bei diesen Grundstücksarten an Vergleichswerten orientiert.⁵⁴ Lässt sich kein Vergleichswert ermitteln, erfolgt gemäß § 182 Abs. 4 Nr. 1 BewG-E eine Bewertung im Rahmen des Sachwertverfahrens.

Das *Ertragswertverfahren* soll bei Mietwohngrundstücken, Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt, angewendet werden (§ 182 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BewG-E). In der Gesetzesbegründung heißt es dazu, dass bei diesen Grundstücksarten „der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Grundstücksmarkt im Vordergrund steht (typische Renditeobjekte)“.⁵⁵

Das *Sachwertverfahren* wird gemäß § 182 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BewG-E zur Wertermittlung von Grundstücken i.S.d. § 182 Abs. 2 BewG-E (Wohnungseigentum, Teileigentum sowie Ein- und Zweifamilienhäuser) herangezogen, wenn keine Vergleichswerte vorliegen. Außerdem soll das Sachwertverfahren zur Bewertung von Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken dienen, wenn sich für diese keine übliche Miete ermitteln lässt (§ 182 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BewG-E). Zudem werden sonstige bebaute Grundstücke⁵⁶ im Rahmen des Sachwertverfahrens bewertet (§ 182 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BewG-E). Die Anwendung des Sachwertverfahrens begründet der Gesetzgeber damit, dass es für eigengenutzte Grundstücke „nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind“.⁵⁷ Aus ökonomischer Sicht ist diese Begründung fragwürdig, da sich ein rationaler Erwerber eines selbstgenutzten

⁵⁴ Vgl. ErbStRG, Begründung zu § 182 Abs. 2 ErbStRG. Beim Vergleichswertverfahren der WertV obliegt die Beurteilung, ob ein Grundstück vergleichbar und ob die Zahl der vergleichbaren Grundstücke ausreichend ist, dem Gutachter.

⁵⁵ ErbStRG, Begründung zu § 182 Abs. 3 ErbStRG.

⁵⁶ Dabei handelt es sich um diejenigen Grundstücke, die nicht in § 181 Abs. 2 bis 7 ErbStRG aufgezählt werden, also bspw. Schulen, Wohnheime, Lagerhallen, Kaufhäuser oder Sporthallen.

⁵⁷ Vgl. ErbStRG, Begründung zu § 182 Abs. 4 ErbStRG.

Grundstücks bei seiner (Grenzerwerbs-)Preisermittlung an ersparten Mietaufwendungen, dem Zinsniveau und erwarteten zukünftigen Wertsteigerungen des betreffenden Grundstücks orientieren wird. Damit sind für ihn dieselben Größen wertbestimmend wie für den Käufer eines „typischen Renditeobjekts“. Die „Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ mögen noch für Neubauten als Vergleichsmaßstab verwendbar sein, für Altbauten lassen sie sich in vielen Fällen nicht vernünftig ermitteln, wie das Beispiel eines stuckverzierten Gründerzeithauses zeigt. U.E. lässt sich die Verwendung des Sachwertverfahrens als steuerliches Bewertungsverfahren nur rechtfertigen, wenn keine Mieterträge vorliegen und eine verlässliche Vergleichsmiete nicht bestimmt werden kann, oder wenn sich empirisch herausstellen sollte, dass ein Sachwertverfahren einem auf Vergangenheitsmieten basierten Ertragswertverfahren überlegen ist.⁵⁸

Weitere Vorschriften zur konkreten Vorgehensweise bei der Bewertung von Grundvermögen sind dem ErbStRG nicht zu entnehmen. Es wird lediglich in der Gesetzesbegründung darauf hingewiesen, dass die für die außersteuerliche Wertermittlung von Grundstücken verwendete WertV Grundlage für die zukünftigen steuerlichen Bewertungsmethoden darstellen soll. Die Verfahren der steuerlichen Grundstücksbewertung sollen zur Entlastung des Gesetzes von Detailregelungen in einer Rechtsverordnung typisierend geregelt werden (§ 182 Abs. 5 BewG-E). In dieser Rechtsverordnung sollen die relativ komplexen Bewertungsmethoden der WertV mittels Pauschalierungen und Vereinfachungen anwenderfreundlicher ausgestaltet werden.⁵⁹ Ziel ist es, „dass nur in Ausnahmefällen ein Sachverständigengutachten und eine Ortsbesichtigung zur Wertfindung erforderlich sind“. ⁶⁰ Die Rechtsverordnung mit den zukünftigen steuerlichen Wertermittlungsvorschriften ist bisher lediglich in Form eines Diskussionsentwurfs veröffentlicht. Dieser im Februar 2008 veröffentlichte „Diskussionsentwurf für eine Verordnung zur Durchführung der §§ 182, 183 und 184 des (neuen) Bewertungsgesetzes (Grundvermögenbewertungsverordnung – GrBewV)“ enthält die Beschreibung der an die WertV angelehnten steuerlichen Wertermittlungsmethoden.

4.2 Die Grundvermögenbewertungsverordnung (GrBewV) als Abwandlung der WertV

4.2.1 Vergleichswertverfahren gemäß § 1 GrBewV

In § 1 GrBewV ist das *Vergleichswertverfahren* geregelt. § 1 GrBewV entspricht inhaltlich § 13 Abs. 1 und 3 WertV. Grundsätzlich sind also Kaufpreise zur Bewertung heranzuziehen,

⁵⁸ Zur Problematik der Verwendung eines vergangenheitsorientierten Ertragswertverfahrens vgl. *Bach/Broekelschen/Maiterth* (2006), S. 1962; *Maiterth/Sureth* (2005), S. 75-79.

⁵⁹ In diesem Sinne ErbStRG, Begründung zu § 182 Abs. 3 ErbStRG.

⁶⁰ ErbStRG, Begründung zu § 182 Abs. 4 ErbStRG.

die bei hinreichend vergleichbaren Grundstücken tatsächlich realisiert wurden. Die Vergleichspreise müssen den Finanzämtern durch die Gutachterausschüsse mitgeteilt werden. Wie in der nicht-steuerlichen Wertermittlung kommt auch die Anwendung von Vergleichsfaktoren in Betracht. Diese werden ebenfalls von den Gutachterausschüssen ermittelt und an die Finanzämter weitergegeben. Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist also eine Zusammenarbeit zwischen Gutachterausschüssen und Finanzämtern, die in § 193 Abs. 5 BauGB-E gesetzlich geregelt ist.

4.2.2 Ertragswertverfahren gemäß §§ 2 bis 6 GrBewV

§§ 2 bis 6 GrBewV beschreiben das *Ertragswertverfahren*. Auch bei diesem Bewertungsverfahren ändert sich im Vergleich zur WertV bis auf einige Typisierungen nichts Grundsätzliches. Der Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten stellt als Reinertrag des bebauten Grundstücks wiederum den Ausgangswert des Bewertungsverfahrens dar. Die Bewirtschaftungskosten sind dabei entweder nach Erfahrungssätzen der Gutachterausschüsse oder – soweit die Gutachterausschüsse keine Erfahrungssätze zur Verfügung stellen – pauschal nach den in Anlage 3 der GrBewV angegebenen Sätzen zu berechnen (§ 5 GrBewV).⁶¹ Dieser Ausgangswert wird verringert um die Verzinsung des Bodenwerts. Der dabei anzuwendende Liegenschaftszinssatz ist von den Gutachterausschüssen den Finanzämtern mitzuteilen. Wird kein Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt⁶², so ist bspw. für Mietwohngrundstücke mit einem Liegenschaftszinssatz von 5 % zu rechnen (§ 6 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 GrBewV). Der Vervielfältiger, mit dem der Reinertrag der baulichen Anlage zu multiplizieren ist, ist Anlage 1 der GrBewV zu entnehmen. Der Vervielfältiger ist wiederum abhängig vom Liegenschaftszinssatz und von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und kann daher wie beim Ertragswertverfahren der WertV auch mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors berechnet werden.⁶³ Zur Berechnung der Restnutzungsdauer ist die in Anlage 2 der GrBewV angegebene wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer zu Grunde zu legen (für Mietwohngrundstücke bspw. 80 Jahre). Als Restnutzungsdauer für ein noch genutztes Gebäude werden mindestens 30 % der Gesamtnutzungsdauer unterstellt (§ 3 Abs. 3 S. 5 GrBewV).⁶⁴ Nach

⁶¹ Die pauschalen Bewirtschaftungskosten aus Anlage 3 der WertR können nicht verwendet werden.

⁶² Es ist unklar, ob diese Regelung für den Fall eingeführt wurde, dass die Gutachterausschüsse ihren Auskunftspflichten nicht nachkommen oder für den Fall, dass für das betreffende Gebiet kein Liegenschaftszins ermittelt wurde. Dabei stellt sich auch die Frage, wie differenziert der Liegenschaftszinssatz für steuerliche Zwecke ermittelt werden muss. Ein Bundesdurchschnittswert könnte im Zweifel immer angewendet werden.

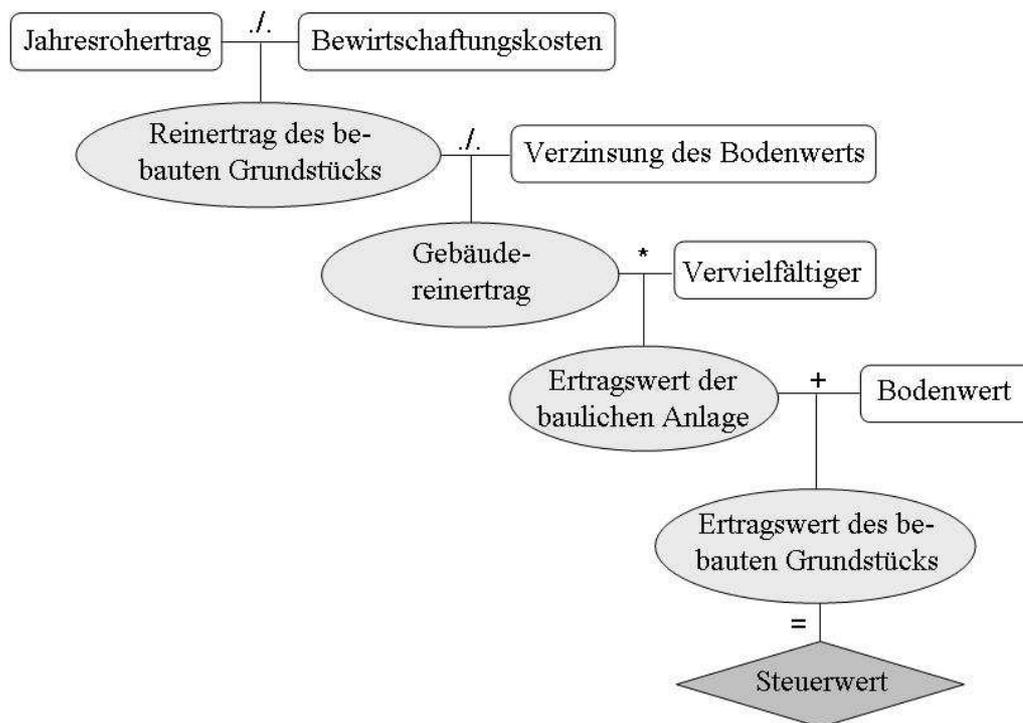
⁶³ Wird ein Liegenschaftszins angegeben, der zwischen den in Anlage 1 der GrBewV ausgewiesenen Werten liegt, muss der Vervielfältiger vermutlich selbst ermittelt werden.

⁶⁴ Damit ergibt sich bspw. für Mietwohngrundstücke eine Mindestrestnutzungsdauer i.S.v. § 3 Abs. 3 GrBewG von 24 Jahren (30 % x 80 Jahre). Beim pauschalen Ansatz der Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 der

Addition des Bodenwerts (Bodenrichtwert x Grundstücksfläche gemäß § 179 BewG-E) ergibt sich der Ertragswert eines bebauten Grundstücks, der dem Steuerwert entspricht. Anpassungsfaktoren an die Marktgegebenheiten sind anders als beim Ertragswertverfahren der WertV nicht vorgesehen.

Abbildung 1 verdeutlicht die Vorgehensweise beim Ertragswertverfahren nach der GrBewV.

Abbildung 1: Ertragswertverfahren nach §§ 3 bis 6 GrBewV



Quelle: In Anlehnung an GrBewV, Begründung zu § 6 GrBewV.

Das Ertragswertverfahren der GrBewV ist relativ einfach zu handhaben, jedoch ist im Hinblick auf die Liegenschaftszinssätze und die Bewirtschaftungskosten eine Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen erforderlich. Zwar bietet die GrBewV für Fälle, in denen diese Größen nicht von den Gutachterausschüssen ermittelt werden, pauschale Werte, die hilfsweise anzusetzen sind. Jedoch könnte diese Pauschalierung dazu führen, dass die Qualität des Bewertungsverfahrens leidet. Aber auch wenn die von den Gutachterausschüssen mitgeteilten Werte verwendet werden, stellt sich die Frage, ob der Steuerwert für das zu bewertende Objekt dem Verkehrswert entspricht. Die Qualität dieses steuerlichen Ertragswertverfahrens lässt sich nur empirisch überprüfen.

GrBewV gibt es dagegen den Bereich „Restnutzungsdauer < 20 Jahre“. Unklar ist, wie die Restnutzungsdauer i.S.d. Anlage 3 der GrBewV bestimmt wird.

4.2.3 Sachwertverfahren gemäß §§ 7 bis 9 GrBewV

Das *Sachwertverfahren* ist in §§ 7 bis 9 GrBewV geregelt. Der Grundstückswert entspricht der Summe aus Gebäudesachwert und Bodenwert nach § 179 BewG-E multipliziert mit einer Wertzahl nach § 9 GrBewV (§ 7 Abs. 3 GrBewV). Der Sachwert eines Gebäudes ergibt sich nach § 8 Abs. 1 S. 2 GrBewV durch Multiplikation der Regelherstellungskosten (RHK) mit den Flächeneinheiten des zu bewertenden Gebäudes. Davon ist nach § 8 Abs. 2 S. 1 GrBewV ein Alterswertabschlag abzuziehen.

Die RHK sind der Anlage 4 der GrBewV zu entnehmen. Anlage 4 ist im Aufbau vergleichbar mit den NHK, jedoch sind die RHK weit weniger differenziert. So wird die Anzahl der Vollgeschosse nicht berücksichtigt und es werden lediglich drei Ausstattungsstandards unterschieden.⁶⁵ Zudem werden Gebäudetypen zusammengefasst, Baunebenkosten einbezogen und die Werte mit Hilfe der Baukostenindizes des Statistischen Bundesamtes auf das Jahr 2007 fortgeschrieben.⁶⁶ Auf eine Regionalisierung wird aus Vereinfachungsgründen verzichtet.⁶⁷

Bei der zu verwendenden Flächeneinheit handelt es sich um die Brutto-Grundfläche, wie sie auch in der WertV Verwendung findet. Fraglich ist, ob bei Bemessung der Regelherstellungskosten berücksichtigt werden soll, wenn ein Gebäude teilweise unterkellert bzw. das Dach teilweise ausgebaut ist.⁶⁸

Die Wertminderung wegen Alters ist gemäß § 8 Abs. 2 S. 3 GrBewV jährlich gleichmäßig vorzunehmen. Berechnet werden soll die Alterswertminderung anhand der aus Anlage 2 der GrBewV zu entnehmenden wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer. Diese ist im Gegensatz zur Anlage 4 der WertR für die einzelnen Gebäudetypen exakt vorgegeben. Nach Abzug der Alterswertminderung muss jedoch mindestens ein Wert in Höhe von 40 % des Gebäuderegul-

⁶⁵ Allerdings fehlt eine Definition der einzelnen Ausstattungsstandards (vgl. auch *Szymborski* (2008), S. 247). Da die Berechnung der Regelherstellungskosten auf den NHK basiert, kann angenommen werden, dass die Ausstattungsstandards entsprechend den NHK festzulegen sind. U.E. sollten die Kriterien zur Bestimmung des Ausstattungsstandards in der GrBewV benannt und die Gewichtung der einzelnen Merkmale festgelegt werden.

⁶⁶ Da sich die Regelherstellungskosten somit auf das Bewertungsjahr 2007 beziehen, sollte u.E. in die GrBewV aufgenommen werden wie in den Folgejahren zu verfahren ist. Vermutlich ist eine Fortschreibung mit dem Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes angedacht.

⁶⁷ Vgl. GrBewV, Begründung zu § 8 GrBewV. U.E. enthält die Anlage 4 zur GrBewV einen Fehler. Die Regelherstellungskosten für ein Gebäude einfacher oder mittlerer Ausstattung ohne Keller und mit Flachdach der Baujahre 1970-1984 sind – anders als bei den Normalherstellungskosten 2000 – geringer als die des gleichen Gebäudes der Baujahre 1960-1969. Hier dürfte bei der Umrechnung, die auch nicht im Detail nachvollzogen werden kann, ein Fehler unterlaufen sein.

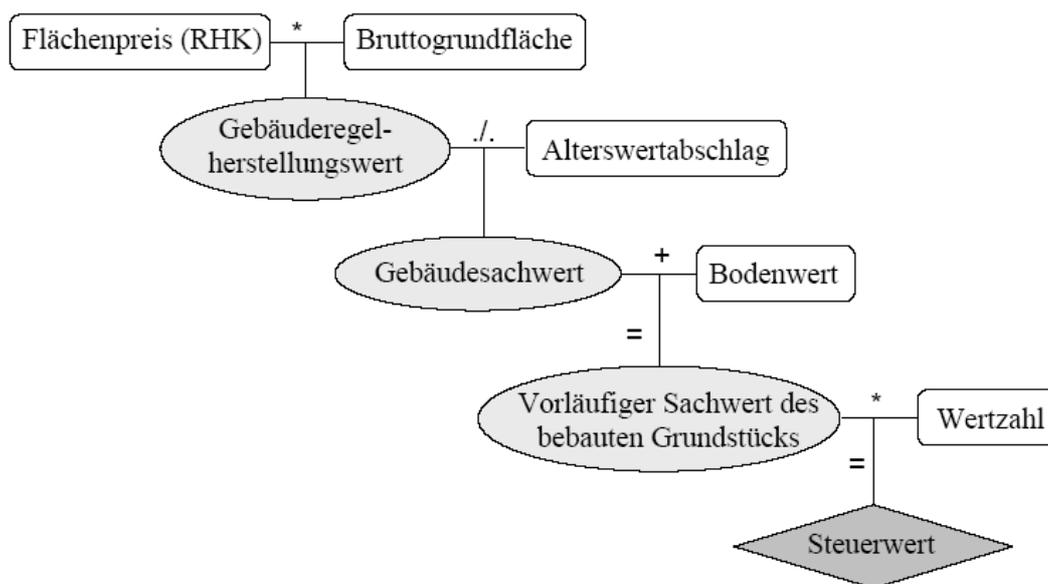
⁶⁸ Bei Ableitung der gewöhnlichen Herstellungskosten aus den NHK im Rahmen der WertV wird dies berücksichtigt. Ein Gebäude, dessen einziges Vollgeschoss eine Brutto-Grundfläche von 300 qm aufweist, die aber nur zu 100 qm unterkellert ist, ist zu 2/3 dem nichtunterkellerten Gebäudetyp und zu 1/3 dem unterkellerten Gebäudetyp zuzurechnen (vgl. *Kleiber* in: *Kleiber/Simon* (2007), Anm. 96 zu § 22 WertV).

herstellungswerts verbleiben (§ 8 Abs. 2 S. 4 GrBewV)⁶⁹. Veränderungen, die zu einer Verlängerung oder Verkürzung der Nutzungsdauer geführt haben⁷⁰, sind grundsätzlich zu berücksichtigen.

Die Anpassung des Sachwerts an den Verkehrswert erfolgt schließlich noch durch Multiplikation mit einer Wertzahl (§ 9 GrBewV). Als Wertzahl ist gemäß § 9 Abs. 1 GrBewV vorrangig der durch die Gutachterausschüsse ermittelte Sachwertfaktor (= Marktanpassungsfaktor für Sachwerte) anzuwenden. Liegen keine geeigneten Sachwertfaktoren vor⁷¹, sind gemäß § 9 Abs. 2 GrBewV die nach vorläufigem Sachwert i.S.d. § 7 Abs. 3 GrBewR und zudem meist nach Bodenrichtwert differenzierten Wertzahlen aus Anlage 5 zur GrBewV heranzuziehen. Diese wurden „in Anlehnung an bundesweite Untersuchungen bei den Gutachterausschüssen festgelegt“⁷².

Die Vorgehensweise beim Sachwertverfahren wird in Abbildung 2 verdeutlicht.

Abbildung 2: Sachwertverfahren nach §§ 7 bis 9 GrBewV



Quelle: In Anlehnung an GrBewV, Begründung zu § 7 GrBewV.

⁶⁹ In der Begründung zu § 8 Abs. 2 GrBewV wird dies damit erklärt, dass auch ein älteres Gebäude noch einen Wert besitzt. Dabei wird unterstellt, dass das Gebäude laufend instand gehalten wird. Ist dies jedoch bei dem zu bewertenden Gebäude nicht der Fall, ergibt sich durch Ansatz von 40 % der RHK für das Gebäude ein zu hoher Steuerwert (vgl. *Szymborski* (2008), S. 247).

⁷⁰ Die Nutzungsdauerändernden Maßnahmen entsprechen denen der WertV (vgl. GrBewV, Begründung zu § 8 Abs. 2 GrBewV).

⁷¹ Wie beim Liegenschaftszinssatz stellt sich hier die Frage, wann dies der Fall ist.

⁷² GrBewV, Begründung zu § 9 GrBewV.

Unabhängig vom verwendeten Verfahren wird dem Steuerpflichtigen nach § 187 BewG-E die Möglichkeit gewährt, den niedrigeren gemeinen Wert nachzuweisen (Öffnungsklausel).

5 Vergleich der Bedarfsbewertung mit dem Ertragswertverfahren der GrBewV

5.1 Konzeption der Bewertungsverfahren

Die derzeit geltende Bedarfsbewertung ist unabhängig von der Grundstücksart am Ertragswertverfahren orientiert, während zukünftig nur sog. „Renditeobjekte“ im Rahmen eines steuerlichen Ertragswertverfahrens bewertet werden. Die Grundkonzeption des alten und neuen Ertragswertverfahrens ist ähnlich. Der gegenwärtige Ertrag wird durch Anwendung eines Vervielfältigers kapitalisiert und die begrenzte Nutzungsdauer von Gebäuden findet durch einen Alterswertabschlag Berücksichtigung. Die Kapitalisierung des Ertrags erfolgt bei der Bedarfsbewertung durch Anwendung der Formel einer ewigen Rente, die Endlichkeit der Nutzungsdauer des Gebäudes wird durch den Alterswertabschlag erfasst. Im Gegensatz dazu verwendet das neue Ertragswertverfahren einen Vervielfältiger, der die Restnutzungsdauer des Gebäudes und somit dessen endliche Nutzungsdauer berücksichtigt. Außerdem ist die unterschiedliche Ausgangsgröße zu beachten. Bei der Bedarfsbewertung wird die Jahresnettomiete zugrunde gelegt, also die Miete abzüglich aller umlagefähigen Betriebskosten aber inkl. der Bewirtschaftungskosten. Diese werden durch den pauschalen Abschlag von 40 % beim Vervielfältiger berücksichtigt. Beim Ertragswertverfahren der GrBewV wird von vorneherein nur der Jahresreinertrag, also die Jahresnettomiete abzüglich der Bewirtschaftungskosten, kapitalisiert. Der Vervielfältiger wird dann ohne Modifikation angewendet. Eine Besonderheit im neuen Ertragswertverfahren ist die Berücksichtigung des Bodenwerts. Dieser wird als „Restwert“ behandelt, der nach Ablauf der Nutzungsdauer des Gebäudes verbleibt. Bei unterstellter unendlicher Nutzungsdauer des Gebäudes spielt der Bodenwert keine Rolle und der Steuerwert wird ausschließlich durch die diskontierten jährlichen Erträge bestimmt. Die Bewertungsformel ähnelt in diesem Referenzszenario weitgehend derjenigen der Bedarfsbewertung, nur dass diese unabhängig von der Restnutzungsdauer einen Abschlag wegen des Gebäudealters vornimmt. Außerdem wird in der GrBewV der Versuch unternommen, bei der Bewertung bebauter Grundstücke detaillierter auf Besonderheiten des zu bewertenden Grundstücks einzugehen.

5.2 Wirkungen beider Bewertungsverfahren auf die Relation Steuerwert / Verkehrswert

Die Frage, ob das neue Bewertungsverfahren besser geeignet ist, den Verkehrswert von bebauten Grundstücken abzubilden, als die derzeit noch geltende Bedarfsbewertung, lässt sich nur empirisch klären. Für folgende Untersuchung⁷³ dienten die Kaufpreissammlungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen von 1995 bis 2006 als Datenbasis.⁷⁴ In dieser umfangreichen Datengrundlage wird jeder in Niedersachsen vorgenommene Grundstückskauf dokumentiert und bestimmte Merkmale des verkauften Grundstücks erfasst. Dazu gehören auf der einen Seite Angaben zum Kaufvorgang wie Höhe des Kaufpreises, Verkaufszeitpunkt und Art des Veräußerer bzw. Erwerbers. Auf der anderen Seite werden den Grundstücks- und Gebäudewert beeinflussende Merkmale ausgewiesen, wie bspw. Größe des Grundstücks und Gebäudes, Lagequalität, Komponenten des Ausstattungsstandards und der Bodenrichtwert. Nach einer Bereinigung der Daten⁷⁵ verbleiben 95.537 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern, davon ist in 2.438 Fällen die Miete angegeben, und 3.319 Kauffälle von Mietwohngrundstücken, für die es möglich war, den Steuerwert sowohl nach Bedarfsbewertung als auch nach GrBewV zu ermitteln. Zur Beurteilung der Qualität der Bewertungsverfahren wurde der durch Mikrosimulation berechnete Steuerwert zu dem in den Kaufpreissammlungen angegebenen Kaufpreis (= Verkehrswert) ins Verhältnis gesetzt. Im Idealfall sollte sich eine Relation Steuerwert/Verkehrswert von 1 ergeben; in diesem Fall entspricht der Steuerwert dem Verkehrswert.

Tabelle 1 zeigt die sich ergebende durchschnittliche Relation (Mittelwert) von Steuerwert zu Verkehrswert sowie den Variationskoeffizienten dieser Relation für Kauffälle in Niedersachsen getrennt nach Grundstücksart. Der Variationskoeffizient ist als Merkmal für die Streuung angegeben. Die in Tabelle 1 angegebenen Werte gelten für die „reinen“ Verfahren, d.h. ohne Berücksichtigung der Öffnungsklausel (Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts) und ohne den Mindestwert des Bedarfswertverfahrens (Steuerwert des unbebauten Grundstücks). Dadurch werden die Wirkungen der Verfahren in ihrer reinen Form aufgezeigt.

⁷³ Eine ähnliche Untersuchung wurde für die Bedarfsbewertung bereits auf den Daten der Berliner Kaufpreissammlungen durchgeführt (vgl. *Haegert/Maiterth* (2002); *Bach/Broekelschen/Maiterth* (2006); *Broekelschen/Maiterth* (2007a)).

⁷⁴ Dem Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen sei an dieser Stelle recht herzlich für die Bereitstellung der Daten gedankt.

⁷⁵ Es wurden Fälle aussortiert, in denen es sich beim Käufer oder Verkäufer um eine öffentliche Institution handelt, beim Kauf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen, der Eigentumsübergang unfreiwillig erfolgte, bspw. im Rahmen einer Zwangsversteigerung, oder bestimmte Merkmale nicht besetzt waren bzw. unplausible Werte vorlagen, bspw. Kaufpreis < 1 Euro oder monatliche Miete pro qm < 1 Euro.

Tabelle 1: Wirkungen der Bedarfsbewertung und der Bewertung nach GrBewV im Vergleich

	Bedarfsbewertung		GrBewV ⁷⁶	
	Mittelwert	Variationskoeffizient	Mittelwert	Variationskoeffizient
Ein- und Zweifamilienhäuser	68%	45%	104%	33%
Mietwohngrundstücke	87%	38%	109%	37%

Quelle: Kaufpreissammlungen Niedersachsen; eigene Berechnungen

Aus Tabelle 1 wird ersichtlich, dass sich die Aussage des BVerfG, Grundvermögen werde durch die Bedarfsbewertung steuerlich unter- und zudem ungleichmäßig bewertet, auch für Niedersachsen bestätigt.⁷⁷ Im Schnitt wird keine Bewertung zum Verkehrswert erreicht. Ein- und Zweifamilienhäuser werden durchschnittlich zu 68 % des Verkehrswerts bewertet, Mietwohngrundstücke zu 87 %. Die durchschnittliche Unterbewertung stellt nicht den eigentlichen Mangel der Bedarfsbewertung dar, da sich eine Unterbewertung durch die Verwendung entsprechender Multiplikatoren korrigieren ließe.⁷⁸ Ausschlaggebend für die Verfassungswidrigkeit der Bedarfsbewertung ist die enorme Schwankung des Steuerwerts im Verhältnis zum Verkehrswert – hier dargestellt anhand des Variationskoeffizienten. Dieser beträgt 45 % bei Ein- und Zweifamilienhäusern und 38 % bei Mietwohngrundstücken, d.h., im Schnitt weicht die Steuerwert/Verkehrswert-Relation um 45 % bzw. um 38 % von der durchschnittlichen Steuerwert/Verkehrswert-Relation ab. Dies bedeutet wiederum, dass innerhalb des Grundvermögens eine äußerst ungleichmäßige Bewertung stattfindet. So ergeben sich für bestimmte Grundstücke Steuerwerte, die unterhalb von 50 % des Verkehrswerts liegen, während der Bedarfswert (ohne Öffnungsklausel) anderer Grundstücke den Verkehrswert – zum Teil nicht unerheblich – übersteigt.

⁷⁶ Der Steuerwert für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde mittels des Sachwertverfahrens berechnet, da für Anwendung des Vergleichswertverfahrens notwendige Daten nicht vorlagen und das Vergleichswertverfahren nach Meinung der Autoren aufgrund fehlender Vergleichsgrundstücke nur äußerst selten zur Anwendung kommen wird (vgl. zur Eignung des steuerlichen Vergleichswertverfahrens auch *Tremel* (2008), S. 756). Für Mietwohngrundstücke erfolgte die Berechnung anhand des Ertragswertverfahrens. Für beide Grundstücksarten wurden zur Berechnung des Steuerwerts die in der GrBewV angegebenen Pauschalsätze für Liegenschaftszinssätze (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 GrBewV) und Marktanpassungsfaktoren (§ 9 Abs. 2 GrBewV, Anlage 5 GrBewV) verwendet. Die Bedarfsbewertung konnte für Ein- und Zweifamilienhäuser nur für die Fälle berechnet werden, in denen die jährliche Miete angegeben war (2.438), die Berechnung des Sachwertverfahrens hingegen erfolgt auf allen plausiblen Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern (95.537), da eine Angabe der Miete nicht erforderlich war. Eine Vergleichsrechnung mit den Kauffällen mit Mietangabe ergab ähnliche Werte.

⁷⁷ Für Berlin wurde dies bereits in den Arbeiten von *Haegert/Maiterth* (2002), und *Broekelschen/Maiterth* (2007a) gezeigt.

⁷⁸ So müsste der Steuerwert nach Bedarfswertverfahren für Ein- und Zweifamilienhäuser mit dem Faktor 1,47 (= 100/68) multipliziert werden und bei Mietwohngrundstücken müsste ein Multiplikator von 1,15 (= 100/87) Anwendung finden, damit der (mittlere) Steuerwert dem Verkehrswert entspricht.

Die neuen Bewertungsverfahren der GrBewV „heilen“ den Mangel der steuerlichen Unterbewertung von Grundstücken im Durchschnitt. Bebaute Grundstücke werden erheblich höher bewertet als im geltenden Recht, und ohne Öffnungsklausel liegt der Steuerwert im Mittel sogar über dem Verkehrswert. Jedoch bewirkt auch die GrBewV eine sehr hohe Streuung des Steuerwerts im Verhältnis zum Verkehrswert. Der Variationskoeffizient für Ein- und Zweifamilienhäuser sinkt zwar um 12 Prozentpunkte, jedoch ist der Variationskoeffizient mit 33 % weiterhin (zu) hoch. Bei Mietwohngrundstücken bleibt der Variationskoeffizient nahezu unverändert hoch.

Abbildung 3 verdeutlicht die hohe Streuung der beiden Bewertungsverfahren graphisch.

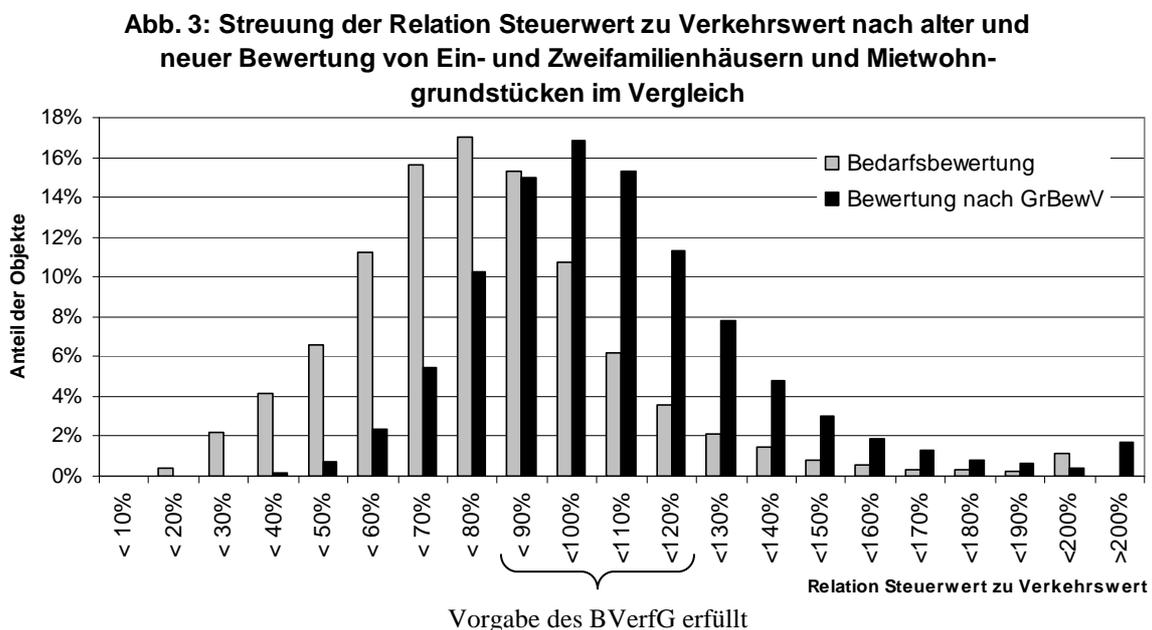


Abbildung 3 zeigt, dass die Bewertung nach GrBewV lediglich eine Verschiebung nach rechts auf der Abszisse und damit eine Höherbewertung bewirkt, ohne dass die Bewertung gleichmäßiger wird. Im Bereich von < 90 % und < 120 % sind die Vorgaben des BVerfG nach maximaler Spannweite von +/- 20 % um den Verkehrswert erfüllt. Hier schneidet die GrBewV besser ab als die Bedarfsbewertung. Jedoch wird dies durch eine Höherbewertung „erkaufte“, was in vielen Fällen die Anwendung der Öffnungsklausel erfordert. Dies erfordert wiederum ein Wertgutachten, das der Steuerpflichtige beibringen, sprich bezahlen, muss.

6 Fazit

Die zukünftige erbschaftsteuerliche Bewertung im Rahmen der GrBewV orientiert sich an den außersteuerlichen Bewertungsverfahren der WertV. Dabei werden die Verfahren der WertV vergrößert und dadurch vereinfacht, da die steuerliche Bewertung – anders als bei der

Wertfindung im Rahmen der WertV – ohne gutachterlichen Sachverstand möglich sein soll. Bei der Bewertung finden Daten der Gutachterausschüsse Verwendung, die ausgehend von den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse empirisch ermittelt wurden. Dabei handelt es sich um Durchschnittswerte.

Die steuerrelevanten Daten der Gutachterausschüsse müssen den Finanzämtern mitgeteilt werden, jedoch ist unklar, ob sie für die Steuerpflichtigen zugänglich sein werden. Falls nicht, kann ein Steuerpflichtiger i.d.R. nicht ohne Weiteres nachvollziehen, wie der Steuerwert seines Grundstücks zustande kommt. Außerdem ist in der GrBewV nicht festgelegt, wie die Gutachterausschüsse die betreffenden Daten ermitteln und wie differenziert die Auskünfte der Gutachterausschüsse sein müssen. So sollte im Rahmen des Vergleichswertverfahrens eine Mindestanzahl an Vergleichsgrundstücken festgelegt werden, die in einem bestimmten Zeitraum veräußert wurden. Auch die zu übermittelnden Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren sind nicht eindeutig bestimmt. Es ist unklar, ob es sich dabei um Bundes- oder Bundeslanddurchschnitte handelt oder ob die Ermittlung „landkreisgenau“ zu erfolgen hat. Die Typisierungen, die vorgenommen werden bzw. zur Anwendung kommen, wenn entsprechende Werte durch die Gutachterausschüsse nicht ermittelt werden, sorgen zwar für Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Bewertungsverfahrens, könnten jedoch zu Lasten der Qualität des Bewertungsverfahrens gehen.

Ein weiteres Problem besteht in der Verwendung unterschiedlicher Verfahren zur Grundstücksbewertung. So besteht ökonomisch kein Grund, vermietete und selbstgenutzte Immobilien mit unterschiedlichen Verfahren zu bewerten. Bestenfalls die Probleme im Hinblick auf die Ermittlung von Mieten für selbstgenutztes Wohneigentum rechtfertigen ein solches Vorgehen.

Die hier präsentierten ersten empirischen Ergebnisse zeigen, dass eine Verbesserung durch die neue erbschaftsteuerliche Grundstücksbewertung gegenüber dem Status quo überschaubar ist. Aufgrund der ähnlich hohen Streuung der Steuerwerte im Verhältnis zu den Verkehrswerten wie bei der Bedarfsbewertung sind auch das Ertrags- und Sachwertverfahren der GrBewV als nicht verfassungskonform einzustufen. Wie bisher kommt es in vielen Fällen zu Steuerwerten, die mehr oder weniger stark von den Verkehrswerten abweichen. Die GrBewV führt im Mittel zu deutlich höheren Steuerwerten als die Bedarfsbewertung mit der Folge, dass der Steuerwert in vielen Fällen den Verkehrswert übersteigt und der Steuerpflichtige von der Öffnungsklausel Gebrauch machen muss. Die starke Streuung resultiert jedoch weniger aus dem Versagen des Gesetzgebers bei der Konzeption der neuen

Bewertungsverfahren als vielmehr aus dem – aus unserer Sicht unlösbaren – Problem einer typisierenden Grundstücksbewertung für Steuerzwecke. Ein solches Verfahren kann die Heterogenität des Grundstücksmarktes nicht adäquat berücksichtigen. Zudem muss ein steuerliches Grundstücksbewertungsverfahren aus Gründen der Rechtssicherheit auf Vergangenheitsgrößen basieren, während Marktpreise das Ergebnis von Zukunftserwartungen sind.

Verzeichnis der zitierten Literatur

- Bach, Stefan / Broekelschen, Wiebke / Maiterth, Ralf (2006): Gleichmäßige erbschaftsteuerliche Behandlung von Grund- und Betriebsvermögen – das anstehende BVerfG-Urteil, in: Deutsches Steuerrecht 2006, S. 617-624.
- Broekelschen, Wiebke / Maiterth, Ralf (2007a): Zur Forderung einer am Verkehrswert orientierten Grundstücksbewertung - Eine empirische Analyse, arqus-Working Paper Nr. 30, Mai 2007.
- Broekelschen, Wiebke / Maiterth, Ralf (2007b): Die Bewertung von Grundvermögen im Rahmen einer reformierten Erbschaftsteuer – Eine empirische Analyse, in: H.G. Rautenberg (Hrsg.): Neue Unternehmensbesteuerung – Gesetzesreform und Wandel der Rechtsprechung, Stuttgart 2007, S. 83-111.
- Drukarczyk, Jochen; Schüler, Andreas (2007): Unternehmensbewertung, 5. Auflage, Vahlen, München 2007.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig (2008): Grundstücksmarktbericht 2008.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover (2008): Grundstücksmarktbericht 2008.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg (2008): Grundstücksmarktbericht 2008.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück (2008): Grundstücksmarktbericht 2008.
- Haegert, Lutz / Maiterth, Ralf (2002): Zum Ausmaß der steuerlichen Unterbewertung von Grundstücken nach geltenden Recht und bei Anwendung der Reformvorschriften eines Gesetzentwurfs von fünf Bundesländern, in: Steuer und Wirtschaft 2002, S. 248-260.
- Kleiber, Wolfgang / Simon, Jürgen (2007): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Bundesanzeigerverlag, Köln 2007.
- LBS-Research (2006): Regionalfaktoren, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2006.
- Maiterth, Ralf; Sureth, Caren (2005): Auswirkungen der Vermögensteuer als Mindeststeuer auf die Investitionstätigkeit und die Attraktivität Deutschlands im internationalen Steuerwettbewerb, in: Steuern und Bilanzen 2005, S. 116-123.
- Maiterth, Ralf / Sureth, Caren (2007): Aufkommenswirkungen des Erbschaftsteuerreformvorschlags der CDU / CSU-Mittelstandvereinigung, 2007, URL:

http://www.bertelsmann-stiftung.de/bst/de/media/xcms_bst_dms_21797_21798_2.pdf
[Stand: 06.10.2009].

Müller, Jens (2007): Die steuerliche Ungleichbehandlung von Anteilen an Kapitalgesellschaften, in: Finanzbetrieb 2007, 415-426.

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen (2006): Grundstücksmarktbericht 2006.

Simon, Jürgen (2003): Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Verlag Vahlen, München 2003.

Szyborski, Uwe (2008): Die Bewertung des Grundvermögens nach der Erbschaftsteuerreform 2008, in: Die Steuerberatung 2008, S. 239-249.

Tremel, Ulrike (2008): Die zukünftige Grundstücksbewertung nach dem "ErbStRG" und der "GrBewV", in: DStR 2008, S. 753-759.

Viskorf, Hermann-Ulrich u.a. (2004): Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz, Bewertungsgesetz, 2. Auflage, NWB-Verlag, Herne/Berlin 2004.

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 6. Dezember 1998, BGBl. I 1988, 2209, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 8 August 1997, BGBl. I 1997, 2081.

Zimmermann, Peter; Heller, Robert E. (1999): Der Verkehrswert von Grundstücken: rechtliche Belastungen und ihr Einfluss auf die Wertfindung, Vahlen, München 1999.

Gleichmäßige Bewertung von Mietwohngrundstücken durch das neue steuerliche Ertragswertverfahren?*

Eine empirische Analyse

1 Einleitung

Die Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts zum 1.1.2009 hatte unter anderem zum Ziel, die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts¹ hinsichtlich einer gleichmäßigen Bewertung von vererbtem oder verschenktem Vermögen zu erfüllen. Dabei wurde die Bewertung für Grundvermögen grundlegend neu geregelt. An die Stelle der Bedarfsbewertung, die als vereinfachtes Ertragswertverfahren konzipiert ist, sind drei unterschiedliche Verfahren getreten, die sich an den außersteuerlichen Bewertungsmethoden der Wertermittlungsverordnung² orientieren. Bei einem der neuen Bewertungsverfahren, das u.a. für Mietwohngrundstücke Anwendung findet und im vorliegenden Beitrag von Interesse ist, handelt es sich um eine modifizierte Variante des Ertragswertverfahrens der WertV. Trotz zahlreicher Pauschalierungen und Typisierungen gegenüber dem Verfahren der WertV ist das neue steuerliche Ertragswertverfahren immer noch wesentlich detaillierter als die eher schlichte Bedarfsbewertung.

Die im vorliegenden Beitrag gewonnenen Ergebnisse sind nicht nur für Zwecke der Erbschaftsteuer, sondern für sämtliche (Substanz-)Steuern, die auf Vermögensbestände zugreifen, relevant. Für derartige Steuern muss ein steuerliches Bewertungsverfahren etabliert werden, das zwei Anforderungen genügt³. Zum einen muss es relativ einfach zu handhaben sein, um den Verwaltungs- und Deklarationsaufwand in Grenzen zu halten. Daher führt kein Weg an standardisierten Bewertungsverfahren vorbei. Dies gilt in noch stärkerem Maße für regelmäßig anfallende Substanzsteuern wie die Grundsteuer oder eine Vermögensteuer.⁴ Zum anderen muss die Bewertung den Verkehrswert möglichst gut approximieren. Dies ist allein

* Gemeinsam mit Prof. Dr. Ralf Maiterth veröffentlicht als Arqus-Working Paper Nr. 85, September 2009.

¹ Vgl. BVerfG, 1 BvL 10/02 vom 7.11.2006.

² Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertV) vom 6. Dezember 1998

³ Vgl. *Maiterth/Sureth* (2005), S. 13 f.

⁴ Die Konsequenzen aus einer Bewertung, die aufgrund des Verwaltungsaufwands nicht regelmäßig vorgenommen wird, sind bekannt. So hat das Bundesverfassungsgericht die alte Vermögensteuer für verfassungswidrig erklärt, weil die im Bewertungsgesetz für Grundvermögen angeordneten regelmäßigen Hauptfeststellungen der Einheitswerte im Abstand von sechs Jahren nie realisiert wurden. In den vergangenen über 70 Jahren wurde nur zweimal eine Einheitsbewertung für das Grundvermögen vorgenommen, nämlich zum 1.1.1935 und zum 1.1.1964.

schon deshalb problematisch, weil sich steuerliche Bewertungsverfahren – wie die beiden im vorliegenden Beitrag untersuchten – regelmäßig an Vergangenheitswerten orientieren, um Streitigkeiten zwischen den Steuerpflichtigen und der Finanzverwaltung möglichst gering zu halten.

Die Frage, die sich im Hinblick auf die im vorliegenden Beitrag untersuchten steuerlichen standardisierten Ertragswertverfahren stellt, ist, ob das neue, deutlich aufwendigere Ertragswertverfahren gleichmäßiger wirkt als die verfassungswidrige Bedarfsbewertung. Dieser Frage geht der folgende Beitrag mithilfe einer empirischen Untersuchung anhand der Daten für Mietwohngrundstücke der Berliner und niedersächsischen Kaufpreissammlungen nach.

2 Konzeption der betrachteten steuerlichen Ertragswertverfahren

2.1 Die „alte“ Bedarfsbewertung

Bis zur jüngsten Reform des Bewertungsgesetzes richtete sich die Bewertung von vererbtem oder verschenktem Grundbesitz nach den §§ 138 ff. BewG.⁵ Die dort geregelte Bedarfsbewertung sieht für die Bewertung sämtlicher bebauter Grundstücke im Rahmen der Erbschaft- und Schenkungsteuer ein standardisiertes steuerliches (vergangenheitsorientiertes) Ertragswertverfahren vor.⁶ Der Bedarfswert eines bebauten Grundstücks ergibt sich demnach durch Anwendung eines einheitlichen Vervielfältigers in Höhe von 12,5⁷ auf die im Besteuerungszeitpunkt vereinbarte Jahresmiete (§ 146 Abs. 2 BewG).

Unter Jahresmiete ist die Nettokaltmiete, also die vertraglich vereinbarte Miete abzüglich umlagefähiger Betriebskosten, zu verstehen. Kann aus den in § 146 Abs. 3 BewG genannten Gründen keine Jahresmiete verwendet werden, dann tritt an Stelle der tatsächlichen Miete die übliche Miete⁸. Weiterhin ist eine Alterswertminderung in Höhe von 5 % pro Jahr, höchstens jedoch 25 %, vorzunehmen (§ 146 Abs. 4 BewG).

⁵ Vgl. § 12 Abs. 3 ErbStG a.F. Die Bedarfsbewertung findet weiterhin für die Wertermittlung im Rahmen der Grunderwerbsteuer Anwendung. Allerdings hat der Bundesfinanzhof in seinem aktuellen Beschluss vom 27.05.2009 (Az. II R 64/08) verfassungsrechtliche Bedenken an der Zugrundelegung des Bedarfswertes als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer geäußert.

⁶ Vgl. zur Beschreibung der Bedarfsbewertung bspw. *Jüptner* (2005), S. 131-135; *Broekelschen/Maiterth* (2008), S. 698 f; *Ramb* (2008), S. 390-397.

⁷ Ausgangspunkt für den Vervielfältiger i.H.v. 12,5 ist ein vom Gesetzgeber unterstellter (Kalkulations-)Zinssatz i.H.v. 5 %. Entsprechend der Formel einer ewigen Rente ergäbe sich so ein Kapitalisierungsfaktor i.H.v. 20. Dieser wurde zur Berücksichtigung bestimmter Aufwendungen und Risiken pauschal um 40 % gekürzt. Die 40 %-ige Kürzung setzt sich zusammen aus 15 % Verwaltungs- und Instandhaltungsaufwand, 10 % begrenzter Nutzungsfähigkeit der Gebäude, 10 % Bewertungsrisiken sowie 5 % Gemeinwohlbindung. Der so ermittelte Kapitalisierungsfaktor von 12 wurde zur „Sicherung des Erbschaftsteueraufkommens“ um 0,5 auf 12,5 erhöht (vgl. dazu BT-Drs. 13/5952, S. 84).

⁸ Diese kann, falls vorhanden, aus Mietspiegeln ermittelt werden.

Der Bedarfswert ermittelt sich demnach wie folgt:

$$(4) \quad EW_{\text{Bedarfswert}} = E \cdot 12,5 \cdot (1 - \min(0,5\% \cdot a ; 25\%)) ;$$

wobei: E = Jahresnettokaltmiete und

a = Gebäudealter.

Des Weiteren sind Mindest- und Höchstwertgrenzen zu beachten. Für das bebaute Grundstück muss mindestens der Steuerwert angesetzt werden, der sich für das Grundstück ergäbe, wenn es unbebaut wäre (§ 146 Abs. 6 BewG); dies sind 80 % des Bodenrichtwerts des unbebauten Grundstücks (§ 145 Abs. 3 BewG). Höchstens ist jedoch der gemeine Wert (Verkehrswert) anzusetzen (Öffnungsklausel nach § 138 Abs. 4 BewG), wobei der Steuerpflichtige die Beweislast trägt.

2.2 Das „neue“ Ertragswertverfahren

Auch die neue erbschaftsteuerliche Grundstücksbewertung greift auf ein standardisiertes, vergangenheitsorientiertes Ertragswertverfahren zurück.⁹ Dieses, nachfolgend „neue Ertragswertverfahren“ genannte, Verfahren ist jedoch nur für bestimmte Grundstücksarten, nämlich Mietwohngrundstücke sowie Geschäfts- oder gemischt genutzte Grundstücke („typische Renditeobjekte“) anzuwenden (§ 182 Abs. 3 BewG).

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Steuerwerts eines bebauten Grundstücks stellt der Jahresreinertrag dar. Beim Jahresreinertrag handelt es sich um die Jahresnettokaltmiete abzüglich der Bewirtschaftungskosten.¹⁰ Von diesem Ausgangswert ist die Verzinsung des Bodenwerts abzuziehen.¹¹ Der sich daraus ergebende Reinertrag der baulichen Anlage (Gebäudereinertrag) ist mit einem Vervielfältiger zu multiplizieren, der sich entsprechend der Formel für eine Zeitrente in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und dem Liegenschaftszinssatz gemäß § 188 BewG ergibt.¹² Als Liegenschaftszinssatz ist ent-

⁹ Für eine detailliertere Darstellung des neuen steuerlichen Ertragswertverfahrens vgl. bspw. *Broekelschen/Maiterth* (2008), S. 705 f.; *Broekelschen/Maiterth* (2009), S. 833 f.; *Tremel* (2008), S. 756-757; *Mannek/Jardin* (2009), S. 310-312.

¹⁰ Die Bewirtschaftungskosten sind dabei vorrangig nach Erfahrungssätzen der Gutachterausschüsse zu berechnen oder – soweit die Gutachterausschüsse keine Erfahrungssätze zur Verfügung stellen – pauschal nach den in Anlage 23 des BewG angegebenen Sätzen zu berechnen (§ 187 Abs. 2 BewG).

¹¹ Der dabei zu verwendende Zinssatz wird Liegenschaftszinssatz genannt. Dieser wird entweder von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte mitgeteilt oder ist – soweit die Gutachterausschüsse keine Liegenschaftszinssätze ermitteln können – dem BewG (§ 188 Abs. 2 S. 2 BewG) zu entnehmen.

¹² Für ausgewählte Liegenschaftszinssätze können die Vervielfältiger auch Anlage 21 des BewG entnommen werden.

weder der von den Gutachterausschüssen gem. §§ 192 ff. BauGB ermittelte örtliche Liegenschaftszinssatz oder – falls dieser nicht vorliegt – der betreffende pauschale Zinssatz aus § 188 Abs. 2 BewG anzuwenden. Zu dem so ermittelten Gebäudeertragswert wird der Bodenwert (= Bodenrichtwert x Grundstücksfläche (§ 179 BewG)) addiert, um den Ertragswert und damit den Steuerwert des bebauten Grundstücks zu erhalten.

Der Steuerwert im neuen Ertragswertverfahren ergibt sich demnach folgendermaßen:

$$(5) \quad EW_{EWVneu} = (E - BK - BW \cdot i) \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \cdot i} + BW = (E - BK) \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \cdot i} + \frac{BW}{(1+i)^n} ;$$

mit: BK = Bewirtschaftungskosten,

BW = Bodenwert,

i = Liegenschaftszins und

n = Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Gleichung (2) zeigt, dass das neue Ertragswertverfahren, das auf den ersten Blick wie eine Mischung aus Vergleichswertverfahren (für den Grund- und Boden) und Ertragswertverfahren (für das Gebäude) erscheint, ein auf die zukünftig aus dem Grundstück resultierenden Erträge gerichtetes Verfahren ist. Es werden sämtliche zukünftigen Erträge des Grundstücks, die aus den Gegenwartswerten abgeleitet werden, auf den Wertermittlungszeitpunkt diskontiert. Die Erträge setzen sich aus den Erträgen aus der Gebäudenutzung und dem Ertrag, der sich aus dem Verkauf des Grund und Bodens nach der Gebäudenutzung ergibt (Wert des Grund und Bodens)¹³, zusammen.

Auch bei der neuen steuerlichen Grundstücksbewertung gibt es einen Mindest- und einen Höchstwert. Als Mindestwert ist der Bodenwert anzusetzen (§ 184 Abs. 3 BewG) und der Steuerpflichtige hat die Möglichkeit, von der Öffnungsklausel des § 198 BewG Gebrauch zu machen. Dabei muss er nachweisen, dass der Verkehrswert seines Grundstücks den Ertragswert unterschreitet.

2.3 Gemeinsamkeiten und Unterschiede beider Bewertungsverfahren

Beide Bewertungsverfahren sind als vergangenheitsorientierte Ertragswertverfahren konzipiert, d.h., die Ausgangsgröße für die Wertermittlung stellt jeweils ein aus Vergangenheitsgrößen ermittelter Ertrag dar. Bei der Bedarfsbewertung ist dies die Jahresnettomiete, beim

¹³ Der Bodenwert fällt dabei umso weniger ins Gewicht, je länger die Restnutzungsdauer des Gebäudes bemessen wird.

neuen Ertragswertverfahren insbesondere der Jahresreinertrag. Die Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten erfolgt bei der Bedarfsbewertung in Form eines pauschalen Abschlags beim Vervielfältiger für die Jahresnettomiete, während beim Jahresreinertrag die Bewirtschaftungskosten bereits abgezogen sind.¹⁴ Beide Verfahren haben gemeinsam, dass das Gebäudealter Berücksichtigung findet. Bei der Bedarfsbewertung erfolgt dies durch Abzug eines Alterswertabschlags von der kapitalisierten Jahresnettomiete. Die neue Bewertung unterstellt hingegen eine begrenzte Nutzungsdauer des Gebäudes und diskontiert die Erträge des Gebäudes über die Restnutzungsdauer und addiert den Barwert des Bodenwerts als verbleibenden Grundstückswert.¹⁵

Konzeptionell besteht also eine gewisse Ähnlichkeit zwischen beiden Verfahren. Wesentlich aufwendiger zu handhaben ist jedoch das neue Ertragswertverfahren, da, soweit möglich, auf differenzierte Werte für Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssätze zurückgegriffen werden muss. Ob sich die damit verbundene Steigerung der Steuervollzugskosten¹⁶ dahingehend lohnt, dass die Bewertung durch das neue Verfahren gleichmäßiger wird, kann nur empirisch überprüft werden. Zudem ist die Verwendung unterschiedlicher Liegenschaftszinssätze kritikwürdig, da dies ohne ein theoretisches Konzept geschieht, wie folgendes Zitat belegt: „Der Liegenschaftszinssatz wird mit Abs. 1 definiert als der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird. Wie sich eine Liegenschaft verzinst, bestimmt zu allererst der Grundstücksmarkt selbst. Wird für eine Immobilie, die einen bestimmten Jahresreinertrag abwirft, ein überdurchschnittlicher Kaufpreis entrichtet, so begnügt sich der Erwerber dieser Immobilie mit einer entsprechend verminderten Rendite – und umgekehrt. Der Liegenschaftszinssatz wird deshalb aus Vergleichspreisen abgeleitet, die für das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt repräsentativ sind.“ (Kleiber in: Kleiber/Simon 2007, Kommentierung zu § 11 WertV, Rz. 1)¹⁷ Die Unterstellung, der Erwerber einer überdurchschnittlich teuren Immobilie begnüge sich mit einer unterdurchschnittlichen Rendite ist aus ökonomischer Sicht abwegig. Dagegen könnten unterschiedliche Einschätzungen im Hinblick auf die zukünftigen Erträge unterschiedlicher Grundstücke die Verwendung differenzierter Liegenschaftszinssätze rechtfertigen.

¹⁴ Zum Unterschied zwischen Nettokaltmiete und Reinertrag vgl. auch *Kleiber*, in: *Kleiber/Simon* (2007), S. 1409.

¹⁵ Der Bodenwert spielt für den Steuerwert eine untergeordnete Rolle. In Berlin trägt dieser im Durchschnitt lediglich zu 15,72 % und in Niedersachsen gar nur zu 6,59 % zum Steuerwert bei.

¹⁶ Zu Kategorisierung von Steuervollzugskosten als ein Teil der Steuererhebungskosten vgl. *Wagner* (2005), S. 94.

¹⁷ Zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze durch die Gutachterausschüsse vgl. auch *Broekelschen/Maiterth* (2008), S. 701.

3 Empirische Analyse beider Verfahren

3.1 Datengrundlagen

Bei den verwendeten Daten handelt es sich um die Einzeldaten der Kaufpreissammlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin der Jahre 1996 bis 2008 sowie die Einzeldaten der Kaufpreissammlungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen der Jahre 1995 bis 2006.¹⁸ Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind nach § 193 Abs. 3 BauGB zur Führung einer Kaufpreissammlung verpflichtet. Nach § 196 Abs. 1 S. 1 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, hierzu zählt auch der Tausch, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Somit enthalten die Kaufpreissammlungen sämtliche Kauffälle von bebauten und unbebauten Grundstücken und stellen somit eine Vollerhebung der Kauffälle im jeweiligen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses dar. Die Kaufpreissammlungen enthalten unterschiedlichste Merkmale der einzelnen Grundstücke, darunter auch die für die steuerliche Wertermittlung relevanten Merkmale und den Kaufpreis, der im vorliegenden Beitrag als Verkehrswert des Grundstücks interpretiert wird.

a) Berliner Kaufpreissammlungen

Die verwendeten Kaufpreissammlungen des Berliner Gutachterausschusses enthalten für den Zeitraum vom 1.1.1996 bis zum 31.3.2008 nach Eliminierung von Dubletten und nach Aussortieren von Fällen, in denen die für die Simulation der Bewertungsverfahren relevanten Merkmale¹⁹ nicht besetzt sind, 11.277 Kauffälle. Dieser Datensatz wurde aufgeteilt in Mietwohngrundstücke, die einer Art „Normhaus“ bzw. „Normgrundstück“ entsprechen, und Mietwohngrundstücke, die dies nicht tun. Diese werden als „Ausreißerhäuser“ bzw. synonym als „Ausreißergrundstücke“ bezeichnet. Damit soll herausgefunden werden, ob die Bewertungsverfahren für Normgrundstücke besser geeignet sind als für Ausreißergrundstücke oder ob dies keinen Unterschied macht. Zur Definition des „Normhauses“ wurde u.a. die Verteilung bestimmter Merkmale²⁰ der Mietwohngrundstücke herangezogen. Das

¹⁸ An dieser Stelle sei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte Berlin und Niedersachsen für die Bereitstellung der Daten ganz herzlich gedankt.

¹⁹ Bei diesen Merkmalen handelt es sich um den Kaufpreis, die Wohn- und Nutzfläche, den Bodenrichtwert, die Grundstücksfläche und die Miete.

²⁰ Die Merkmale zur Definition des „Normhauses“ sind die Grundstücksfläche, der Bodenrichtwert, die Wohnfläche, die Miete pro Quadratmeter Wohnfläche, der Preis, der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche und der Anteil der bebauten Grundstücksfläche. Außerdem wurde ein Haus als „normal“ eingestuft, wenn es

Normgrundstück weist in diesen Merkmalen keine Extremwerte auf. Somit werden all diejenigen Mietwohngrundstücke nicht dem Normhaus-Datensatz zugeordnet, bei denen die Ausprägung mindestens eines dieser Merkmale unterhalb des 1 %-Perzentils bzw. oberhalb des 99 %-Perzentils liegen. Daraus ergeben sich der Normhaus-Datensatz mit 5.723 Mietwohngrundstücken, und der Ausreißerhaus-Datensatz mit 5.554 Mietwohngrundstücken.

In den Fällen, in denen das Merkmal „Nettokaltmiete“ besetzt ist, wurde bei der Simulation des Steuerwerts immer dieses Merkmal verwendet. Ist hingegen nur das Merkmal „Bruttokaltmiete“ besetzt, wurden die aus den Berliner Mietspiegeln abgeleiteten Betriebskosten abgezogen.²¹ In rund 30 % der Fälle enthalten die Berliner Kaufpreissammlungen keinerlei Angaben zur Miete. In diesen Fällen wurde die Miete mithilfe der Berliner Mietspiegel bestimmt.²² Die für das neue Ertragswertverfahren notwendigen Bewirtschaftungskosten sowie die zur Ermittlung differenzierter Vervielfältiger notwendigen Liegenschaftszinssätze wurden ausgehend von den Veröffentlichungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin den Kaufpreissammlungen zugespielt.²³

b) Niedersächsische Kaufpreissammlungen

Die Kaufpreissammlungen des Oberen Gutachterausschusses Niedersachsen beinhalten für den zur Verfügung stehenden Zeitraum vom 1.11.1997 bis zum 31.10.2006, nach dem Aussortieren nicht verwertbarer Datensätze, 3.813 Kauffälle von Mietwohngrundstücken. Als nicht verwertbar wurde – analog zur Vorgehensweise bei den Berliner Daten – ein Datensatz angesehen, wenn bestimmte zur Abbildung der steuerlichen Bewertungsverfahren notwendige Merkmale nicht besetzt waren. Zudem wurde ein Datensatz als nicht verwertbar eingestuft, wenn beim Kauf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Grunde lagen, der Anlass des Eigentumsübergangs nicht ein Kauf war, sondern bspw. eine Zwangsversteigerung, oder

unterkellert ist und es sich bei Käufer und Verkäufer nicht um eine gemeinnützige oder staatliche Institution handelt.

²¹ Allerdings sind für die betreffenden Jahre die Betriebskosten lediglich im Berliner Mietspiegel 1996 sowie 2003 angegeben. Für alle anderen Jahre wurden die für 1996 und 2003 vorliegenden Werte anhand der Verbraucherpreisindizes für Wohnungsnebenkosten, bis 1999 Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Berlin genannt, fortgeschrieben. An dieser Stelle sei dem Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg für die Übermittlung der entsprechenden Preisindizes herzlich gedankt.

²² Die Berliner Mietspiegel werden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung veröffentlicht und die Mietangaben sind differenziert nach Jahr der Bezugsfertigkeit, der Größe der Wohnung, deren Ausstattung und Wohnlage. Da diese Merkmale den Kaufpreissammlungen zu entnehmen sind, lässt sich die Vergleichsmiete für die betreffenden Grundstücke exakt ermitteln.

²³ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2000) sowie Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2001) für Kauffälle bis 2000; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2005) für Kauffälle nach 2000.

wenn Erbbaurechte vorlagen.²⁴ Des Weiteren ist in den niedersächsischen Kaufpreissammlungen das Merkmal „Status“ enthalten, welches angibt, ob der Kauffall nach Erfassung durch den Gutachterausschuss auf Widersprüche überprüft wird bzw. ob Widersprüche festgestellt werden. Aus dem Datensatz wurden diejenigen Kauffälle eliminiert, bei denen Widersprüche in den „Musselementen“²⁵ festgestellt wurden. Auch die niedersächsische Datenbasis wurde aufgeteilt in einen Normhaus-Datensatz und einen Ausreißerhaus-Datensatz. Dabei wurde wie bei den Berliner Daten vorgegangen. Als Normhaus können 2.509 Mietwohngrundstücke qualifiziert werden, im Ausreißerhaus-Datensatz verbleiben die übrigen 1.304 Mietwohngrundstücke.

Bei der in den Niedersächsischen Kaufpreissammlungen ausgewiesenen Jahresmiete handelt es sich in allen betrachteten Fällen um die Nettokaltmiete, so dass eine hilfswise Herleitung der Vergleichsmiete aus den vereinzelt in Niedersachsen vorhandenen Mietspiegeln nicht nötig war. Die Liegenschaftszinssätze zur Simulation der differenzierten Bewertung nach § 188 BewG wurden den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse in Niedersachsen entnommen und in die Datengrundlage eingepflegt.²⁶

Eine Übersicht über ausgewählte Eckdaten der beiden Datengrundlagen bietet Tabelle 1.

Tabelle 1: Eckdaten der Kaufpreissammlungen Berlin und Niedersachsen

	Berlin			Niedersachsen		
	Gesamt	Normhaus	Ausreißerhaus	Gesamt	Normhaus	Ausreißerhaus
Anzahl	11.328	5.723	5.554	3.848	2.509	1.339
Alter	90,73	89,03	92,48	65,89	66,25	65,19
Grundstücksfläche	1.376	1.046	1.715	1.167	899	1.682
Wohnfläche	2.012	1.686	2.348	618	524	798
Bodenrichtwert	559	471	649	146	148	144
Kaufpreis	1.398.094	1.317.638	1.480.997	419.012	356.720	538.867
Nettokaltmiete	105.119	97.087	113.396	35.314	29.724	46.071
Preis pro qm Wohnfläche	742,68	802,77	682,80	681,51	674,78	655,96
Miete pro qm Wohnfläche	4,36	4,84	3,88	4,60	4,66	4,49
Preis pro Euro Miete	173,61	137,62	179,79	149,49	150,26	148,00
Preis im Verhältnis zum Bodenwert	2,85	3,43	2,26	4,32	4,26	4,42

Quelle: Kaufpreissammlungen Berlin 1996-2008 und Niedersachsen 1997-2006, eigene Berechnungen

Der Ausweis der Durchschnittswerte in Tabelle 1 bewirkt, dass sich Norm- und Ausreißerhaus scheinbar stark ähneln. Das liegt daran, dass im Ausreißerhaus-Datensatz Objekte enthalten sind, deren Merkmale nach oben sowie nach unten sehr stark vom Mittelwert abweichen. Im Normhausdatensatz befinden sich hingegen diejenigen Objekte mit mittleren Ausprägungen in den Merkmalen. Angaben zur Streuung würden zeigen, dass die Merkmale

²⁴ Die Merkmale „ungewöhnliche/persönliche Verhältnisse“, „Eigentumsübergang“ und „Erbbaurechte“ existieren in den Berliner Kaufpreissammlungen nicht.

²⁵ Zu den Musselementen gehören die Merkmale, die bei Erfassung des Kauffalls unbedingt ausgewiesen werden müssen, z.B. Kaufpreis, Grundstücksfläche, Gebäudeart oder Baujahr.

²⁶ Vgl. bspw. Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig (2008), S. 136 f. oder Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover (2008), S. 162-164.

der Ausreißerhäuser eine wesentlich stärkere Varianz aufweisen als die des Normhausdatensatzes.

3.2 Steuerwert/Verkehrswert-Relationen beider Verfahren

a) Variationskoeffizient als Maßstab für die Qualität eines Bewertungsverfahrens

Auf Grundlage der oben beschriebenen Daten wurden die Bewertungsverfahren – das Ertragswertverfahren der Bedarfsbewertung sowie das neue Ertragswertverfahren – simuliert. Die so berechneten Steuerwerte wurden jeweils ins Verhältnis zum Kaufpreis des Grundstücks gesetzt (Steuerwert/Verkehrswert-Relationen).²⁷ Um die Wirkungsweise der untersuchten Bewertungsverfahren aufzuzeigen, wurden die statistischen Lageparameter „Mittelwert“ und „Variationskoeffizient“ der Steuerwert/Verkehrswert-Relation ermittelt. Der Mittelwert der Steuerwert/Verkehrswert-Relation zeigt, ob das betreffende Bewertungsverfahren im Durchschnitt eine Unterbewertung (Steuerwert/Verkehrswert-Relation < 100 %), eine Überbewertung (Steuerwert/Verkehrswert-Relation > 100 %) oder eine Bewertung zum Verkehrswert (Steuerwert/Verkehrswert-Relation = 100 %) bewirkt. Für die Beurteilung der Qualität eines steuerlichen Bewertungsverfahrens kommt es jedoch entscheidend auf den Variationskoeffizient als Maß für die Streuung der Ergebnisse an.²⁸ Ein steuerliches Bewertungsverfahren, dessen Ergebnisse nur wenig streuen²⁹, genügt in jedem Fall der Forderung des Bundesverfassungsgerichts nach einer gleichmäßigen Bewertung innerhalb des Grundvermögens. Wenn dabei im Durchschnitt eine Über- oder Unterbewertung auftritt, lässt sich die verfassungskonforme verkehrsnaher Bewertung einfach durch die Implementierung eines Vervielfältigers in das Bewertungsverfahren erreichen.³⁰ Bewirkt ein steuerliches Bewertungsverfahren dagegen im Mittel eine Bewertung zum Verkehrswert bei einer hohen Streuung der Ergebnisse, dann ist dieses Verfahren ungeeignet.

²⁷ Die Steuerwert/Verkehrswert-Relation gibt folglich an, mit wie viel Prozent des Verkehrswertes ein Grundstück steuerlich bewertet wird.

²⁸ Der Variationskoeffizient gibt die durchschnittliche Abweichung der Steuerwert/Verkehrswert-Relation der einzelnen Grundstücke vom Mittelwert für alle Grundstücke an.

²⁹ Inwieweit die Streuung als „akzeptabel“ anzusehen ist, lässt sich wissenschaftlich nicht klären. Dies ist vielmehr eine politische Frage. Das Bundesverfassungsgericht verwendet als Streuungsmaß nicht den Variationskoeffizienten, sondern die Spannweite und erachtet Abweichungen i.H.v. +/- 20 % um den Verkehrswert als tolerierbar. Bei einem Variationskoeffizient > 20 % kann also mit Sicherheit gesagt werden, dass die Spannweite mehr als +/- 20 % beträgt. Ein Variationskoeffizient von < 20 % besagt noch nicht, dass das betreffende Verfahren tatsächlich verfassungskonform ist. Jedoch ist es zumindest möglich, dass dann alle Werte innerhalb einer Spannweite i.H.v. +/- 20 % liegen.

³⁰ Beträgt die durchschnittliche Steuerwert/Verkehrswert-Relation beispielsweise 80 %, dann ergibt sich durch Multiplikation des Steuerwertes mit einem Vervielfältiger i.H.v. 1,25 (= 1/0,8) ein durchschnittlicher Steuerwert in Höhe des Verkehrswertes.

Bei der Berechnung der Steuerwerte haben wir die Öffnungsklausel des § 138 Abs. 4 BewG bzw. des § 198 BewG nicht berücksichtigt, um die Wirkung der „reinen“ Verfahren zu verdeutlichen. Bei Berechnung der Konfidenzintervalle wurde davon ausgegangen, dass die in den Kaufpreissammlungen aufgeführten Mietwohngrundstücke repräsentativ für alle Mietwohngrundstücke in Berlin bzw. Niedersachsen sind. Darüber hinaus wurden bei Simulation des neuen Ertragswertverfahrens zum einen – wie in § 188 Abs. 2 S. 1 BewG gefordert – die von den Gutachterausschüssen ermittelten (differenzierten) Liegenschaftszinssätze verwendet. Darüber hinaus haben wir die Steuerwerte unter ausschließlicher Zugrundelegung des gesetzlich vorgegebenen (pauschalen) Liegenschaftszinssatzes i.H.v. 5 % gemäß § 188 Abs. 2 BewG berechnet.

b) Steuerwert/Verkehrswert-Relationen in Berlin

Die Ergebnisse für Berlin sind in Tabelle 2 dargestellt.

Tabelle 2: Steuerwert/Verkehrswert-Relation von Mietwohngrundstücken in Berlin nach alter und neuer Bewertung

	Normhaus		Ausreißerhaus		gesamt	
	Mittelwert (95%iges Konfidenzintervall)	Variations- koeffizient (95%iges Konfidenzintervall)	Mittelwert (95%iges Konfidenzintervall)	Variations- koeffizient (95%iges Konfidenzintervall)	Mittelwert (95%iges Konfidenzintervall)	Variations- koeffizient (95%iges Konfidenzintervall)
Bedarfsbewertung	81,61%	37,92%	93,62%	52,68%	87,53%	47,38%
neue Bewertung	(80,81%; 82,42%)	(37,61%; 38,25%)	(92,32%; 94,92%)	(52,45%; 52,95%)	(86,76%; 88,29%)	(47,18%; 47,59%)
pauschal	98,52%	38,34%	117,03%	51,42%	107,64%	47,30%
differenziert	(97,54%; 99,50%)	(38,02%; 38,67%)	(115,45%; 118,61%)	(51,17; 51,69%)	(106,70%; 108,58%)	(47,11%; 47,51%)
	89,98%	41,13%	110,50%	52,94%	100,09%	49,81%
	(89,02%; 90,94%)	(40,82%; 41,45%)	(108,96%; 112,04%)	(52,87%; 53,20%)	(99,17%; 101,01%)	(49,63%; 50,01%)

Quelle: Kaufpreissammlungen Berlin 1996-2008, eigene Berechnungen

Wie schon das Bundesverfassungsgericht festgestellt hat, bewirkt die Bedarfsbewertung im Durchschnitt eine Unterbewertung, die bei Mietwohngrundstücken in Berlin insgesamt rund 12,5 % beträgt.³¹ Dabei werden Normhäuser im Schnitt wiederum um ca. 12 Prozentpunkte niedriger bewertet als Ausreißerhäuser. Bei ausschließlicher Betrachtung des Mittelwerts scheint die Bedarfsbewertung bei Ausreißerhäusern besser zu funktionieren, weil die steuerliche Unterbewertung hier im Mittel weniger stark ausgeprägt ist als bei Normhäusern. Bei Betrachtung des Variationskoeffizienten zeigt sich jedoch, dass die Bedarfsbewertung bei Ausreißerhäusern erheblich schlechter „funktioniert“ als bei Normhäusern. Aber auch bei Normhäusern bewirkt die Bedarfsbewertung eine unverhältnismäßig hohe Streuung, die nicht den Anforderungen an eine gleichmäßige Besteuerung genügt.

³¹ Dabei ändert sich die mittlere Steuerwert/Verkehrswert-Relation im Zeitablauf. Für die Jahre 1996-1999 beträgt diese knapp 80 %, ab 2000 liegt diese Relation dagegen über 90 %, ab 2003 sogar nahe an 100 % und sinkt ab 2006 wieder. Dies entspricht auch ungefähr dem Verlauf des differenzierten Liegenschaftszinssatzes, der von 1996 bis 1999 nur 4 % beträgt und danach Werte zwischen 6 % und 7 % annimmt.

Bei Betrachtung der Ergebnisse des neuen Ertragswertverfahrens fällt auf, dass die durchschnittlichen Steuerwert-/Verkehrswert-Relationen in allen Fällen deutlich über denen der Bedarfsbewertung liegen. Beim Ausreißerhaus liegt der Steuerwert im Mittel mit 117 % sogar deutlich über dem Verkehrswert. Die vom Bundesverfassungsgericht beanstandete steuerliche Unterbewertung wurde hier also durch eine Überbewertung ersetzt. Dies führt dazu, dass der Steuerwert in 38,4 % der Fälle bei Anwendung differenzierter Liegenschaftszinssätze bzw. in 47,3 % der Fälle bei Anwendung pauschaler Liegenschaftszinssätze über dem Verkehrswert liegt. Der Anteil des über die Restnutzungsdauer diskontierten Bodenwerts am Steuerwert ist mit 15,72 % überschaubar. In Bezug auf den – für die Qualität eines Bewertungsverfahrens maßgeblichen – Variationskoeffizienten und damit die vom Bundesverfassungsgericht ebenfalls beanstandete Streuung ergibt sich zwischen alter und neuer Bewertung kein nennenswerter Unterschied. Bei Normhaus liegt der Variationskoeffizient sogar leicht über dem der Bedarfsbewertung, beim Ausreißerhaus verhält es sich umgekehrt. Damit kann man die Erbschaftsteuerreform zumindest im Hinblick auf die Bewertung von Grundvermögen in Berlin für gescheitert ansehen.

Interessant erscheint zudem die Tatsache, dass zwischen der Anwendung des pauschalen Liegenschaftszinssatzes i.H.v. 5 % und der differenzierten Liegenschaftszinssätze im Hinblick auf die Streuung praktisch kein Unterschied besteht.³² Aus diesem Grunde erscheint die Verwendung differenzierter Liegenschaftszinssätze verzichtbar.

Abbildungen 1 und 2 verdeutlichen die enorme Streuung, die sich bei der Bedarfsbewertung bzw. der neuen Bewertung mit differenzierten Liegenschaftszinssätzen für Berliner Mietwohngrundstücke ergibt. Es ist deutlich zu sehen, dass die Streuung bei Ausreißerhäusern wesentlich stärker ist als bei Normhäusern.

³² Lediglich die durchschnittliche Überbewertung bei den Ausreißerhäusern ist weniger stark ausgeprägt.

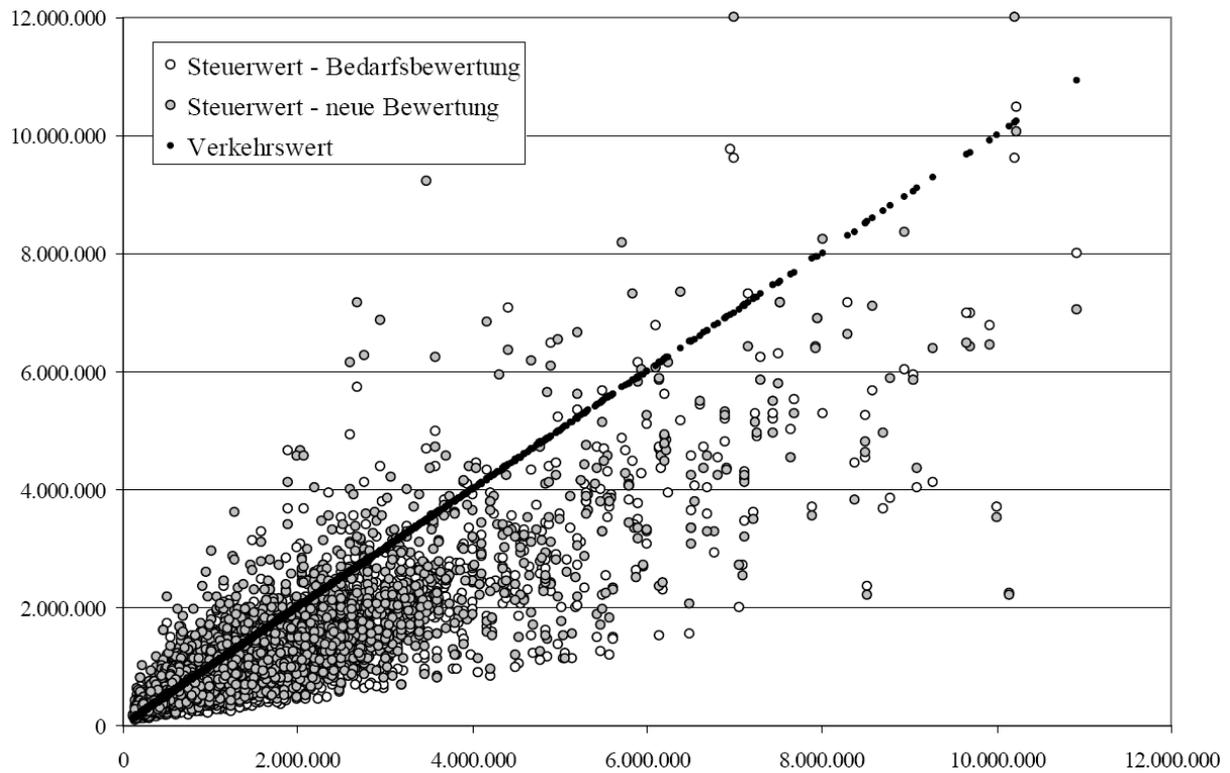


Abbildung 1: Verkehrswert und dazugehörige Steuerwerte bei Bedarfsbewertung und neuer differenzierter Bewertung bei Mietwohngrundstücken in Berlin – Normhaus

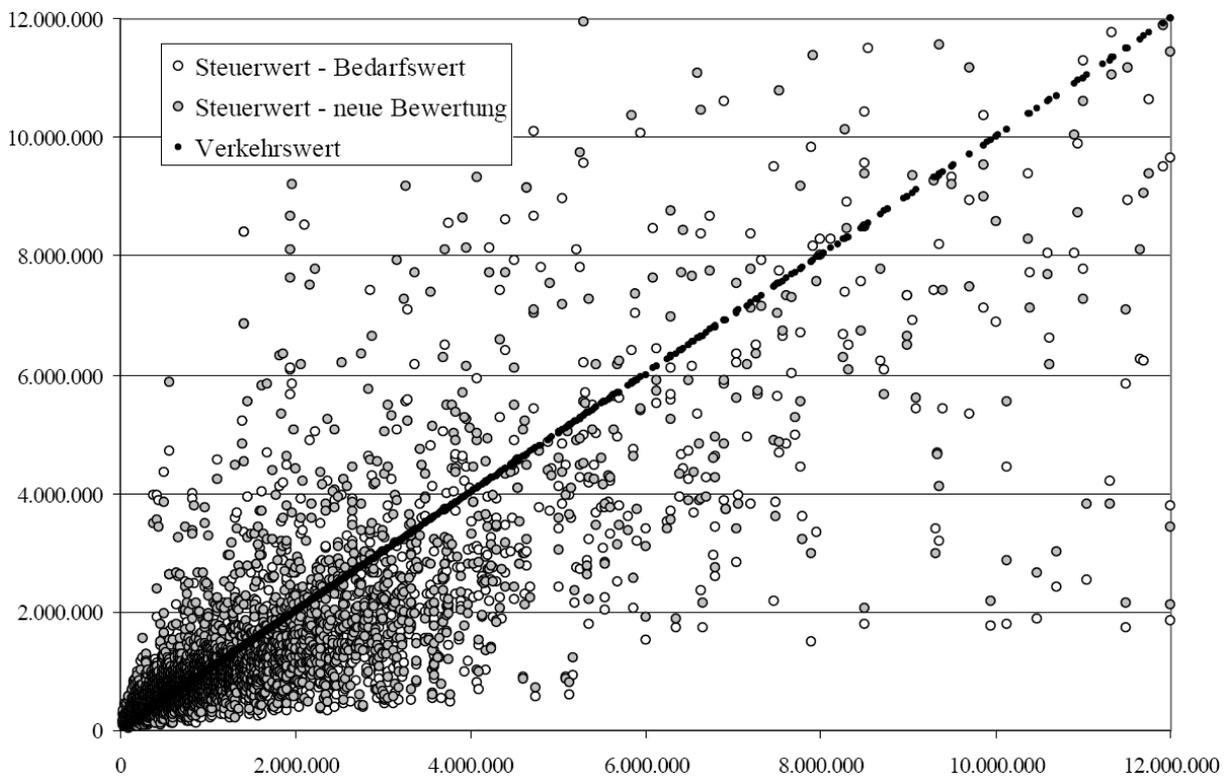


Abbildung 2: Verkehrswert und dazugehöriger Steuerwert bei Bedarfsbewertung und neuer differenzierter Bewertung bei Mietwohngrundstücken in Berlin - Ausreißerhaus

c) Steuerwert/Verkehrswert-Relationen in Niedersachsen

Für Niedersachsen ergibt sich folgendes Bild.

Tabelle 3: Steuerwert/Verkehrswert-Relation von Mietwohngrundstücken in Niedersachsen nach alter und neuer Bewertung

	Normhaus		Ausreißerhaus		gesamt	
	Mittelwert (95%iges Konfidenzintervall)	Variations- koeffizient (95%iges Konfidenzintervall)	Mittelwert (95%iges Konfidenzintervall)	Variations- koeffizient (95%iges Konfidenzintervall)	Mittelwert (95%iges Konfidenzintervall)	Variations- koeffizient (95%iges Konfidenzintervall)
Bedarfsbewertung	84,69% (83,77%; 85,61%)	27,82% (27,37%; 28,31%)	98,16% (94,74%; 101,58%)	64,05% (63,91%; 64,37%)	89,30% (87,97%; 90,63%)	46,95% (46,61%; 47,32%)
neue Bewertung						
pauschal	105,27% (104,13%; 106,41%)	27,63% (27,18%; 28,11%)	122,08% (117,97%; 126,19%)	61,94% (61,73%; 62,32%)	111,02% (109,41%; 112,63%)	45,71% (45,36%; 46,09%)
differenziert	94,27% (93,26%; 95,28%)	27,27% (26,83%; 27,75%)	109,07% (105,18%; 112,96%)	65,69% (65,60%; 65,96%)	99,33% (97,83%; 100,83%)	47,64% (47,30%; 48,00%)

Quelle: Kaufpreissammlungen Niedersachsen 1997-2006; eigene Berechnungen

Insgesamt fällt auf, dass die durchschnittliche Bewertung in Niedersachsen bei sämtlichen Verfahren etwas höher ausfällt als in Berlin. Hiervon gibt es eine Ausnahme. Diese betrifft Ausreißerhäuser, die im Rahmen der neuen steuerlichen Grundstücksbewertung unter der Verwendung von differenzierten Liegenschaftszinssätzen bewertet werden; hier stimmen die Mittelwerte in Berlin und Niedersachsen nahezu überein.³³

Zudem bewirkt die neue Bewertung – wie in Berlin – im Mittel deutlich höhere Steuerwerte als die Bedarfsbewertung. Außer bei der differenzierten neuen Bewertung von Normhäusern liegt der durchschnittliche Steuerwert sogar immer über dem Verkehrswert. Dies hat zur Folge, dass der Steuerwert bei Anwendung des pauschalen Liegenschaftszinssatzes in 55,9 % der Fälle und bei Anwendung der differenzierten Liegenschaftszinssätze in 38,7 % der Fälle über dem Verkehrswert liegt. Der Anteil des über die Restnutzungsdauer diskontierten Bodenwerts am Steuerwert beträgt nur 6,59 % und ist praktisch zu vernachlässigen.

Bei der Streuung weist Niedersachsen für alle untersuchten Mietwohngrundstücke zusammengenommen unabhängig vom Bewertungsverfahren nahezu identisch hohe Werte wie Berlin auf. Dabei ist jedoch bemerkenswert, dass sich die Streuung von Normhäusern und Ausreißerhäusern erheblich von der in Berlin unterscheidet. Der Variationskoeffizient beim Normhaus liegt in Niedersachsen unabhängig vom Bewertungsverfahren im Bereich von 27 %, und damit um mehr als 10 Prozentpunkte unter dem Berliner Wert. Bei Ausreißer-

³³ Der Grund für die (geringfügige) Höherbewertung in Niedersachsen liegt in der unterschiedlichen Relation von Kaufpreis zu Miete in beiden Bundesländern. In Berlin wird im Mittel pro Euro Miete ein Kaufpreis von 173 Euro gezahlt, während in Niedersachsen nur 149 Euro bezahlt werden. Dies deutet auf unterschiedliche Zukunftserwartungen hin und spricht gegen die Verwendung eines einheitlichen Vervielfältigers für beide Bundesländer. Die Verwendung differenzierter Liegenschaftszinssätze im neuen Ertragswertverfahren verringert den Unterschied zwischen den Ergebnissen in Berlin und in Niedersachsen etwas.

häusern übersteigt der Variationskoeffizient in Niedersachsen mit Werten von über 60 % dagegen den Berliner Wert um mehr als 10 Prozentpunkte.

Beim Vergleich von alter und neuer Bewertung zeigt sich das gleiche Bild wie in Berlin. Das neue Ertragswertverfahren weist sowohl bei Normhäusern als auch bei Ausreißerhäusern und damit auch für beide zusammengenommen nahezu die identische Streuung wie die Bedarfsbewertung auf. Das neue Ertragswertverfahren wirkt folglich für Mietwohngrundstücke auch in Niedersachsen trotz eines erheblich höheren Erhebungsaufwands nicht gleichmäßiger als die Bedarfsbewertung. Auch die Verwendung differenzierter Liegenschaftszinssätze bringt keinerlei Verbesserung in Bezug auf die hohe Streuung.

Analog zu den Abbildungen 1 und 2 verdeutlichen die Abbildungen 3 und 4 die beachtliche Streuung, die sich bei der Bedarfsbewertung bzw. der neuen Bewertung mit differenzierten Liegenschaftszinssätzen für die niedersächsischen Mietwohngrundstücke ergibt.

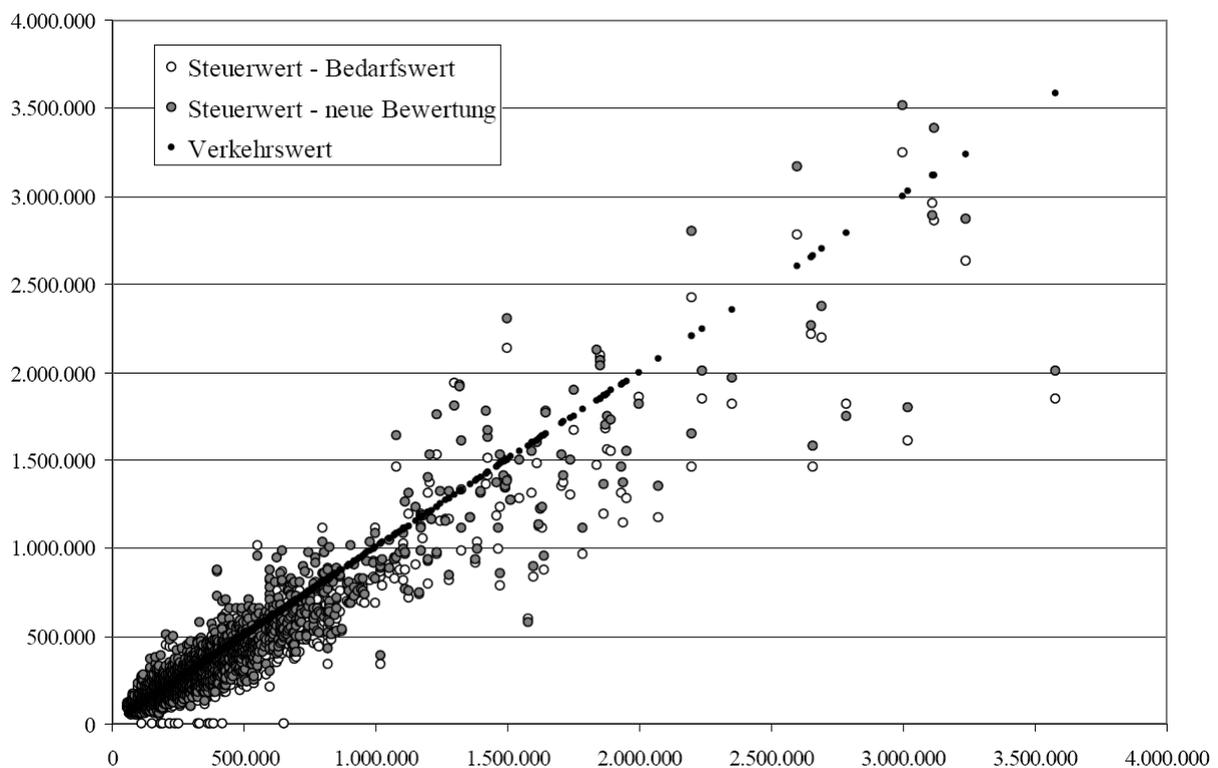


Abbildung 3: Verkehrswert und dazugehöriger Steuerwert bei Bedarfsbewertung und neuer differenzierter Bewertung bei Mietwohngrundstücken in Niedersachsen – Normhaus

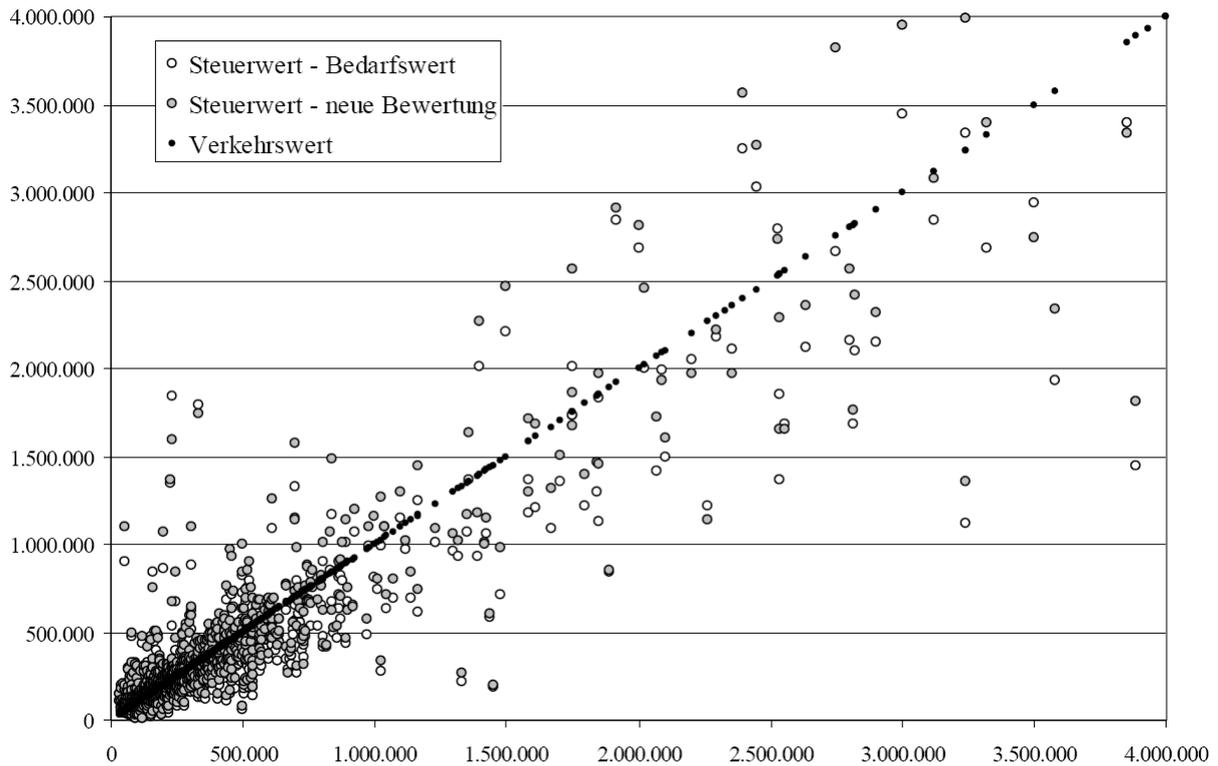


Abbildung 4: Verkehrswert und dazugehöriger Steuerwert bei Bedarfswertung und neuer differenzierter Bewertung bei Mietwohngrundstücken in Niedersachsen – Ausreißerhaus

3.3 Vergleich der Bewertungsverfahren in Bezug auf einzelne Grundstücke

Interessant ist im Zusammenhang mit der Umstellung auf ein neues Bewertungsverfahren nicht nur, wie die alte und die neue steuerliche Bewertung im Durchschnitt wirken, sondern auch, welche Bedeutung die unterschiedlichen Verfahren für den Steuerwert einzelner Grundstücke haben.

Tabelle 4 zeigt, dass die durchschnittliche Höherbewertung im Rahmen des neuen Ertragswertverfahrens, wie zu erwarten, nur sehr selten mit niedrigeren aber häufig mit deutlich höheren Steuerwerten für einzelne Grundstücke einhergeht.

Tabelle 4: Auswirkungen der neuen Bewertung im Vergleich zur Bedarfsbewertung

		Neue Bewertung		
		mehr als 10% geringer als Bedarfs- bewertung	entspricht Bedarfs- bewertung +/- 10%	mehr als 10% höher als Bedarfs- bewertung
Berlin	Normhaus	4,37%	55,60%	40,03%
	Ausreißerhaus	3,26%	31,38%	65,36%
	Gesamt	3,82%	43,67%	52,51%
Niedersachsen	Normhaus	0,68%	42,45%	56,88%
	Ausreißerhaus	1,15%	41,95%	56,90%
	Gesamt	0,84%	42,28%	56,88%

Quelle: Kaufpreissammlungen Berlin und Niedersachsen; eigene Berechnungen

Sehr oft ergeben sich höhere Steuerwerte für die einzelnen Grundstücke, was auf eine systematische Höherbewertung durch das neue Ertragswertverfahren hindeutet. Der Steuerwert des neuen Ertragswertverfahrens liegt in mehr als 50 % der Fälle (Ausnahme Normhaus in Berlin) um mehr als 10 % über dem Bedarfswert. In Berlin ist zudem ein deutlicher Unterschied zwischen dem Normhaus und dem Ausreißerhaus zu erkennen. Das Normhaus wird in Berlin nur in 40 % der Fälle um mehr als 10 % höher bewertet, während dies beim Ausreißerhaus in 65 % der Fälle zutrifft.³⁴

Die systematische Höherbewertung wird auch aus Abbildung 5 deutlich. Diese zeigt die durchschnittliche Steuerwert/Verkehrswert-Relation in den jeweiligen Klassen bei Bedarfsbewertung und bei neuer Bewertung. Die Klassen sind derart gebildet, dass sich in der Klasse „kleiner 20 %“ diejenigen Grundstücke befinden, deren Steuerwert/Verkehrswert-Relation bei Bedarfsbewertung weniger als 20 % beträgt, in der Klasse „kleiner 30 %“ befinden sich die Grundstücke mit einer Steuerwert/Verkehrswert-Relation nach Bedarfsbewertung zwischen 20 % und 30 % usw. Die dunklen Balken geben den Klassenmittelwert bei der Bedarfsbewertung an, die hellen den im neuen Ertragswertverfahren bei Verwendung der differenzierten Liegenschaftszinssätze.

³⁴ Die Erklärung dafür liegt in den Berliner Liegenschaftszinssätzen. Beim Berliner Normhaus liegt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bei 6,11 %, beim Ausreißerhaus hingegen bei 5,18 %. In Niedersachsen betragen die Liegenschaftszinssätze für Normhäuser im Schnitt 5,87 %, für Ausreißerhäuser 5,90 % und unterscheiden sich somit kaum.

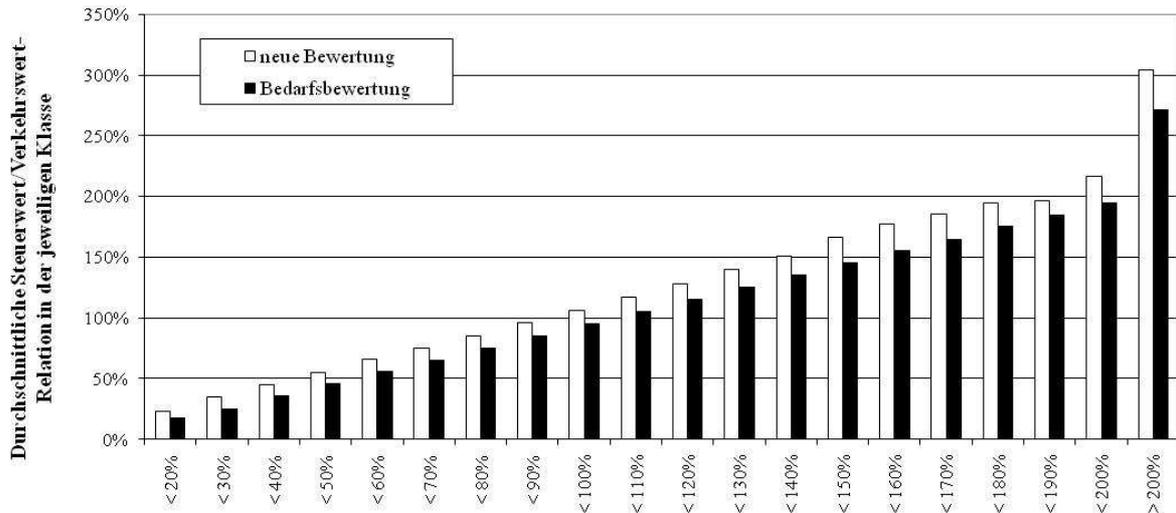


Abbildung 5: Durchschnittliche Steuerwert/Verkehrswert-Relation bei der Bedarfsbewertung und im neuen Ertragswertverfahren bei Klassierung entsprechend der Steuerwert/Verkehrswert-Relation bei der Bedarfsbewertung in Berlin und Niedersachsen

In jeder einzelnen Klasse übersteigt der Mittelwert des neuen Ertragswertverfahrens den der Bedarfsbewertung, was wiederum die mit der neuen Bewertung einhergehende systematische Höher- bzw. Überbewertung widerspiegelt. Deutlich zu sehen ist zudem, dass Grundstücke, die bislang nach alter Bedarfsbewertung zur Klasse der unter- bzw. überbewerteten Grundstücke zählten, auch nach neuer Bewertung im Durchschnitt zu diesen zählen werden.

Ergänzend soll noch dargestellt werden, ob Grundstücke, die im Rahmen der Bedarfsbewertung *relativ* hoch bzw. niedrig bewertet werden, auch nach der Erbschaftsteuerreform zu den *relativ* hoch bzw. niedrig bewerteten Grundstücken zählen. Wird ein Grundstück im neuen Ertragswertverfahren, relativ zu den übrigen Grundstücken gesehen, ähnlich bewertet wie bei der Bedarfsbewertung, so befindet sich seine Steuerwert/Verkehrswert-Relation im selben Quartil wie vorher. Andernfalls wird das betreffende Grundstück durch das neue Ertragswertverfahren relativ gesehen höher oder niedriger bewertet als durch die Bedarfsbewertung. Tabelle 5 zeigt, welcher Anteil der Grundstücke sich nach der Erbschaftsteuerreform noch im selben Quartil befindet wie vor der Reform und welcher Anteil in ein höheres bzw. niedrigeres Quartil „springt“.³⁵

³⁵ In Berlin weisen das 1., 2. bzw. 3. Quartil im Fall der Bedarfsbewertung eine Steuerwert/Verkehrswert-Relation i.H.v. 64 %, 79 % bzw. 101 % auf. Im neuen Ertragswertverfahren ergeben sich die Quartile bei 70 %, 89 % bzw. 116 % und liegen damit etwas höher. In Niedersachsen betragen die Werte für das 1., 2. bzw. 3. Quartil bei der Bedarfsbewertung 70 %, 83 % bzw. 99 % und bei neuer Bewertung 78 %, 92 % und 111 %.

Tabelle 5: Anteil der Objekte in den jeweiligen Quartilen vor und nach der Erbschaftsteuerreform in Berlin und Niedersachsen

Berlin	Sprung in niedrigeres Quartil	19%
	Verbleiben im selben Quartil	64%
	Sprung in höheres Quartil	17%
Niedersachsen	Sprung in niedrigeres Quartil	14%
	Verbleiben im selben Quartil	72%
	Sprung in höheres Quartil	14%

Quelle: Kaufpreissammlungen Berlin 1996-2008 und Niedersachsen 1997-2006, eigene Berechnungen

Die Steuerwert/Verkehrswert-Relation der betrachteten Grundstücke verbleibt im Großteil der Fälle im selben Quartil wie bei der Bedarfsbewertung. In Berlin betrifft dies 64 % der Fälle, in Niedersachsen sogar 72 %. In Berlin gehören 19 % der Mietwohngrundstücke beim neuen Ertragswertverfahren einem niedrigeren Quartil und 17 % einem höheren Quartil an.³⁶ In Niedersachsen betrifft dies jeweils 14 % der Fälle. Diese Zahlen zeigen, dass Grundstücke, die im Rahmen der Bedarfsbewertung *relativ* hoch bzw. niedrig bewertet werden, meist auch nach der Erbschaftsteuerreform zu den *relativ* hoch bzw. niedrig bewerteten Grundstücken rechnen.

4 Schlussfolgerungen

Die vorangegangene empirische Analyse hat gezeigt, dass das neue Ertragswertverfahren, welches deutlich aufwendiger zu handhaben ist als die „alte“ Bedarfsbewertung, bezüglich der vom Bundesverfassungsgericht beanstandeten Streuung der Bewertungsergebnisse keine Verbesserung mit sich bringt.³⁷ Das neue Ertragswertverfahren wirkt für Mietwohngrundstücke genauso ungleichmäßig wie das alte Verfahren. Der einzige markante Unterschied ist, dass Mietwohngrundstücke jetzt im Durchschnitt deutlich höher bewertet werden als vor der Reform. Die Höherbewertung im neuen Bewertungsrecht führt in einer beachtlichen Zahl der Fälle zu einem Steuerwert, der über dem Verkehrswert liegt. Somit wird die Zahl der zur

³⁶ Die Prozentzahlen müssen nicht identisch sein, da es auch möglich ist, dass die Steuerwert/Verkehrswert-Relation über zwei Quartile springt.

³⁷ Fraglich ist, ob es überhaupt ein pauschaliertes Ertragswertverfahren geben kann, welches im Hinblick auf die Streuung besser abschneidet. Auch das durch die Länder Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein 2001 vorgeschlagene Bewertungsverfahren (vgl. BR-Drucks. 229/01), welches nach Grundstücksart und Baujahr differenzierte Vervielfältiger und einen Verzicht auf den Alterswertabschlag vorsah, wirkte ähnlich ungleichmäßig wie die Bedarfsbewertung. Die Mittelwerte der Steuerwert/Verkehrswert-Relation sind etwas höher, schwanken genauso stark in Abhängigkeit von Wohnlage und Belegenheit in Ost- oder Westberlin wie bei der Bedarfsbewertung (vgl. Haegert/Maiterth (2002), S. 253 f.). Der Variationskoeffizient sinkt von 28,64 % auf 23,34 % (vgl. Haegert/Maiterth (2002), S. 259), wobei hier die Kappungsvorschrift des § 146 Abs. 7 BewG a.F. berücksichtigt wurde. Die geringere Streuung kann also darauf zurückgeführt werden, dass mehr Grundstücke steuerlich über dem Verkehrswert bewertet werden.

Nutzung der Öffnungsklausel in Auftrag gegebenen Verkehrswertgutachten steigen, was die Steuerdeklarationskosten der betroffenen Steuerpflichtigen drastisch erhöht.³⁸ Zur alleinigen Höherbewertung von Mietwohngrundstücken hätte es aber keines neuen Verfahrens bedurft, eine schlichte Änderung des Multiplikators bei der Bedarfsbewertung hätte genügt.

Bemerkenswert ist die Tatsache, dass es eine Art „Normhaus“ zu geben scheint, für das eine standardisierte steuerliche Bewertung (etwas) gleichmäßiger funktioniert als für Objekte, die nicht der Norm entsprechen. Hier ist die Streuung bei den hier untersuchten standardisierten steuerlichen Bewertungsverfahren ungleich höher als beim Normhaus. Die festgestellten Unterschiede zwischen Normhaus und Ausreißerhaus könnten möglicherweise einen Ansatzpunkt für die Entwicklung eines etwas zielgenaueren standardisierten Bewertungsverfahrens bieten. Dennoch ist nicht zu erwarten, dass sich ein standardisiertes Bewertungsverfahren finden lässt, dessen Ergebnisse nur wenig streuen. Die Bewertungsproblematik verbleibt im Hinblick auf die Gleichmäßigkeit der Besteuerung und die Steuervollzugskosten die Achillesferse jeglicher Substanzbesteuerung.

³⁸ Zu Kategorisierung von Steuerdeklarationskosten als Teil der Vollzugskosten der Besteuerung, die wiederum eine Unterkategorie der Steuererhebungskosten darstellen vgl. *Wagner* (2005), S. 94.

Verzeichnis der zitierten Literatur

- Broekelschen, Wiebke; Maiterth, Ralf (2008): Die geplante erbschaftsteuerliche Bewertung bebauter Grundstücke in Anlehnung an die WertV, in: Finanz-Rundschau Ertragsteuerrecht 2008, S. 698-709.
- Broekelschen, Wiebke; Maiterth, Ralf (2009): Funktionsweise und Verfassungskonformität der neuen steuerlichen Grundstücksbewertung, in: Deutsches Steuerrecht 2009, S. 833-837.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig (2008): Grundstücksmarktbericht 2008.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover (2008): Grundstücksmarktbericht 2008.
- Haegert, Lutz; Maiterth, Ralf (2002): Zum Ausmaß der steuerlichen Unterbewertung von Grundstücken nach geltendem Recht und bei Anwendung der Reformvorschriften eines Gesetzesentwurfs von fünf Bundesländern – Eine empirische Untersuchung anhand der Berliner Kaufpreissammlungen von 1996-1999, in: Steuer und Wirtschaft 2002, S. 248-260.
- Jüptner, Roland (2005): Bedarfsbewertung bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer, in: Steuer und Wirtschaft 2005, S.126-147.
- Kleiber, Wolfgang; Simon, Jürgen; Weyers, Gustav (2007): Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV, Köln.
- Maiterth, Ralf; Sureth, Caren (2005): Auswirkungen der Vermögensteuer als Mindeststeuer auf die Investitionstätigkeit und die Attraktivität Deutschlands im internationalen Steuerwettbewerb, in: Steuern und Bilanzen 2005, S. 116-123.
- Mannek, Wilfried; Jardin, Andreas (2009): Die neue Grundbesitzbewertung, in: Der Betrieb 2009, S. 307-315.
- Ramb, Jörg (2008): Grundzüge der Bedarfsbewertung des Grundvermögens (Teil I), in: Steuer und Studium 2008, S. 388-398.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2000): Für die Wertermittlung erforderliche Daten,
Bek. v. 10.03.2000 – Stadt III A Gst 42.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2001): Für die Wertermittlung erforderliche Daten,
Bek. v. 18.12.2001 – Stadt III E Gst 21.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2005): Für die Wertermittlung erforderliche Daten,
Bek. v. 25.11.2005 – Stadt II A.

Tremel, Ulrike (2008): Die zukünftige Grundstücksbewertung nach dem "ErbStRG" und der
"GrBewV", in: Deutsches Steuerrecht 2008, S. 753-759.

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
(Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 6. Dezember 1998, BGBl. I 1988, 2209,
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur
Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 –
BauROG) vom 8. August 1997, BGBl. I 1997, 2081.

Wagner, Franz W. (2005): Steuervereinfachung und Entscheidungsneutralität – konkurrie-
rende oder komplementäre Leitbilder für Steuerreformen? in: Steuer und Wirtschaft
2005, S. 93-108.

Verfassungskonforme Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern nach der Erbschaftsteuerreform 2009?*

Eine empirische Analyse

1 Einleitung

Die Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts zum 1.1.2009 hat unter anderem zum Ziel, die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts hinsichtlich einer gleichmäßigen, am Verkehrswert ausgerichteten Bewertung von vererbtem oder verschenktem Vermögen zu erfüllen¹. Im Rahmen der Reform wurde die Bewertung von Grundvermögen grundlegend neu geregelt. Anstelle der Bedarfsbewertung, die als vergangenheitsbasiertes Ertragswertverfahren für sämtliche Grundstücksarten Anwendung findet, erfolgt die erbschaftsteuerliche Grundstücksbewertung nun in Anlehnung an die außersteuerlichen Bewertungsmethoden der Wertermittlungsverordnung (WertV)². Ein- und Zweifamilienhäuser werden nun nicht mehr mithilfe eines Ertragswertverfahrens, sondern in einer modifizierten Variante des Vergleichs- oder des Sachwertverfahrens der WertV bewertet.

Der vorliegende Beitrag geht zum einen der Frage nach, ob Ein- und Zweifamilienhäuser nach der Erbschaftsteuerreform gleichmäßig(er) bewertet werden als dies bei der verfassungswidrigen Bedarfsbewertung der Fall ist. Zum anderen wird analysiert, ob die neuen steuerlichen Bewertungsverfahren für Ein- und Zweifamilienhäuser den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts genügen. Beides lässt sich nur empirisch beantworten. Als Datenbasis werden dabei die Kaufpreissammlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin und die Kaufpreissammlungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen verwendet.

* Gemeinsam mit Prof. Dr. Ralf Maiterth veröffentlicht als arqus-Working Paper Nr. 87, September 2009.

¹ Vgl. BVerfG, 1 BvL 10/02 vom 7.11.2006.

² Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 6. Dezember 1998, BGBl. I 1988, 2209, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 8. August 1997, BGBl. I 1997, 2081.

2 Die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern im alten und neuen Erbschaftsteuerrecht

2.1 Die Bedarfsbewertung als (ungeeignetes) Ertragswertverfahren

Die Bewertung von Grundvermögen für erbschaft- und schenkungsteuerliche Zwecke erfolgte bis zur jüngsten Erbschaftsteuerreform generell im Rahmen der Bedarfsbewertung (§§ 138 ff. BewG).³ Die Bedarfsbewertung beinhaltet ein stark vereinfachtes und auf Vergangenheitsmieten basierendes Ertragswertverfahren, das auf sämtliche bebaute Grundstücke und damit auch auf Ein- und Zweifamilienhäuser Anwendung findet.

Der Bewertung mittels eines Ertragswertverfahrens liegt der Gedanke zugrunde, dass ein Käufer bereit ist, maximal so viel für eine Immobilie zu zahlen, wie er in Zukunft an Überschüssen aus der Immobilie erwirtschaften wird. Ein Verkäufer veräußert seine Immobilie, wenn er mindestens einen Verkaufspreis erzielt, der den diskontierten zukünftigen Zahlungsüberschüssen entspricht.⁴ Bei der Ertragsbewertung müssen folglich die zukünftigen Überschüsse des zu bewertenden Objekts geschätzt werden. Zudem ist der Zinssatz zu bestimmen, mit dem die zukünftigen Überschüsse abgezinst werden. Da Annahmen über diese Größen notwendigerweise subjektiv und damit streitanfällig sind, greifen steuerliche Bewertungsverfahren auf beobachtbare und damit vergangenheitsbezogene Ertragsgrößen zurück und verwenden gesetzlich vorgegebene Zinssätze. Das Ertragswertverfahren der Bedarfsbewertung unterstellt einen einheitlichen (Kalkulations-)Zinssatz i.H.v. 5 % und eine unendliche Nutzungsdauer des Gebäudes.⁵ Der Bedarfswert eines bebauten Grundstücks ergibt sich durch Anwendung eines einheitlichen Vervielfältigers in Höhe von 12,5⁶ auf die im

³ Die Bedarfsbewertung findet weiterhin für die Wertermittlung im Rahmen der Grunderwerbsteuer Anwendung. Allerdings hat der Bundesfinanzhof in einem aktuellen Beschluss vom 27.05.2009 (Az. II R 64/08) verfassungsrechtliche Bedenken an der Zugrundelegung des Bedarfswertes als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer geäußert.

⁴ Zum Erwerber- und Veräußerergrenzpreis beim Unternehmenskauf vgl. bspw. *Müller/Semmler* (2003), S. 584 f.

⁵ Zur Bedarfsbewertung vgl. bspw. *Jüptner* (2005), S. 131-135; *Broekelschen/Maiterth* (2008b), S. 698 f.; *Ramb* (2008), S. 390-397. Das neue erbschaftsteuerliche Ertragswertverfahren, das auf Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke Anwendung findet (§ 182 Abs. 2 BewG), verwendet dagegen differenzierte Zinssätze und stellt auf eine begrenzte Nutzungsdauer des Gebäudes ab (vgl. für eine detaillierte Darstellung des neuen steuerlichen Ertragswertverfahrens bspw. *Broekelschen/Maiterth* (2008b), S. 705 f.; *Moench/Albrecht* (2009), Rz. 683-696; *Tremel* (2008), S. 756-757; *Mannek/Jardin* (2009), S. 310-312).

⁶ Ausgangspunkt für den Vervielfältiger i.H.v. 12,5 ist ein vom Gesetzgeber unterstellter (Kalkulations-)Zinssatz i.H.v. 5 %. Entsprechend der Formel einer ewigen Rente ergäbe sich so ein Kapitalisierungsfaktor i.H.v. 20. Dieser wurde zur Berücksichtigung bestimmter Aufwendungen und Risiken pauschal um 40 % gekürzt. Die 40 %-ige Kürzung setzt sich zusammen aus 15 % Verwaltungs- und Instandhaltungsaufwand, 10 % begrenzter Nutzungsfähigkeit der Gebäude, 10 % Bewertungsrisiken sowie 5 % Gemeinwohlbindung. Der so ermittelte Kapitalisierungsfaktor von 12 wurde zur „Sicherung des Erbschaftsteueraufkommens“ um 0,5 auf 12,5 erhöht (vgl. dazu BT-Drs. 13/5952, S. 84).

Besteuerungszeitpunkt vereinbarte Jahresmiete (§ 146 Abs. 2 BewG). Von diesem Wert ist eine Alterswertminderung in Höhe von 5 % pro Jahr, höchstens jedoch 25 %, vorzunehmen (§ 146 Abs. 4 BewG).

Aus ökonomischer Perspektive ist die Anwendung des Ertragswertverfahrens für sämtliche Vermögenswerte und damit auch zur Bewertung sämtlicher Grundstücksarten geboten.⁷ Auch wenn das Ertragswertverfahren aus theoretischer Sicht zweifelsfrei das richtige Verfahren zur Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern darstellt, hat sich in der steuerlichen Bewertungspraxis herausgestellt, dass zumindest die auf Vergangenheitsmieten basierende Bedarfsbewertung äußerst ungleichmäßig wirkt (vgl. dazu auch Tabelle 2 und 3 in Abschnitt 3.2).⁸ Die ungleichmäßige Bewertung innerhalb des Grundvermögens war neben der durchschnittlichen Unterbewertung ein maßgeblicher Grund für die Verfassungswidrigkeit des alten Erbschaftsteuerrechts.⁹ Vor diesem Hintergrund kann zweifellos behauptet werden, dass die Bedarfsbewertung für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht „funktioniert“. Ob die mangelnde Eignung der Bedarfsbewertung für Ein- und Zweifamilienhäuser ihren Grund in der konkreten Ausgestaltung dieses Ertragswertverfahrens hat, oder ob ein Ertragswertverfahren zur steuerlichen Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern grundsätzlich ungeeignet ist, soll hier nicht weiter interessieren.¹⁰ Vielmehr ist von Interesse, ob die neuen Bewertungsverfahren für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Verbesserung der Bewertungsergebnisse mit sich bringen und den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts genügen.

2.2 Vergleichs- und Sachwertverfahren im neuen Erbschaftsteuerrecht

2.2.1 Bewertung im Vergleichs- oder Sachwertverfahren anstelle des Ertragswertverfahrens

Der Gesetzgeber hat sich im Zuge der Erbschaftsteuerreform mit Verweis auf die „anerkannten Verfahren zur Verkehrswertermittlung“¹¹ dazu entschlossen, für die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern vom Ertragswertverfahren abzurücken und stattdessen –

⁷ Vgl. im Zusammenhang mit der Unternehmensbewertung bspw. *Drukarczyk/Schüler* (2007), S. 103; *Kruschwitz* (2002), S. 1 f.

⁸ Vgl. bspw. *Broekelschen/Maiterth* (2008a), S. 529 f.; *Haegert/Maiterth* (2002), S. 255 f. Es werden jedoch nicht nur Ein- und Zweifamilienhäuser, sondern auch Mietwohngrundstücke äußerst ungleichmäßig bewertet (vgl. *Broekelschen/Maiterth* (2008a), S. 530; *Haegert/Maiterth* (2002), S. 252). Das neue Ertragswertverfahren gemäß §§ 184-188 BewG wirkt jedoch zumindest für Mietwohngrundstücke in Hannover genauso ungleichmäßig wie die Bedarfsbewertung (vgl. *Broekelschen/Maiterth* (2009a), S. 836).

⁹ Vgl. BVerfG, 1 BvL 10/02 vom 7.11.2006.

¹⁰ So sprechen die enormen Schwierigkeiten, die bei der Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmieten bei den meist selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern auftreten, neben der hohen Streuung der Bedarfswerte dafür, ein Sachwertverfahren in Betracht zu ziehen. Die Probleme bei der Ermittlung von Vergleichsmieten resultieren insbesondere daraus, dass Mietspiegel für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht existieren und selbst Mietspiegel für Mietwohnungen meist nur in Großstädten erstellt werden.

¹¹ BT-Drucks. 16/7918; S. 45.

analog zur Grundstücksbewertung im Rahmen der WertV – Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleichs- oder Sachwertverfahren zu bewerten.

Damit orientiert sich der Gesetzgeber an der in der Literatur zur außersteuerlichen Grundstücksbewertung oftmals vertretenen Auffassung, dass bei Grundstücken die Anwendung des Ertragswertverfahrens ungeeignet ist, wenn es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankomme, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend seien.¹² Dies gelte überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhäusern, besonders dann, wenn sie eigengenutzt seien.¹³ So stehen nach *Kleiber* „nicht der erzielbare Ertrag, sondern ein besonderer persönlicher Nutzen, wie z.B. die Annehmlichkeiten des ‚schöneren‘ Wohnens im Vordergrund“.¹⁴ Eigengenutzte Immobilien werden folglich nicht als Kapitalanlage im ökonomischen Sinne eingestuft. Dies sieht offenkundig auch der Gesetzgeber so.¹⁵

2.2.2 Vergleichswertverfahren gemäß § 183 BewG

Das Vergleichswertverfahren stellt gemäß § 182 Abs. 2 BewG das Standardverfahren der neuen erbschaftsteuerlichen Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern dar.¹⁶ Eine Bewertung im Vergleichswertverfahren ist jedoch nur bei Vorliegen entsprechender Vergleichspreise bzw. Vergleichsfaktoren möglich, was wiederum voraussetzt, dass das zu bewertende Grundstück in den wertbestimmenden Merkmalen anderen (Vergleichs-)Grundstücken möglichst ähnlich ist. Andernfalls ist auf das Sachwertverfahren zurückzugreifen (§ 182 Abs. 4 Nr. 1 BewG).

Bebaute Grundstücke, deren (tatsächlich realisierte) Vergleichspreise herangezogen werden, müssen nach § 183 Abs. 1 S. 1 BewG in ihren wertbestimmenden Merkmalen mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen. Zur Frage, welche Merkmale wertbestimmend sind, verweist die Gesetzesbegründung zum Diskussionsentwurf einer Grund-

¹² Vgl. WertR 2006, Abschnitt 3.1.3. Aus diesem Grund wird in der Literatur zur außersteuerlichen Wertermittlung für Ein- und Zweifamilienhäuser häufig das Sachwertverfahren als das am besten geeignete Verfahren bezeichnet (vgl. bspw. *Kleiber* in: *Kleiber/Simon* (2007), S. 1811 Rz. 1; *Rössler u.a.* (1990), S. 32).

¹³ Vgl. WertR (2006), Abschnitt 3.1.3.

¹⁴ *Kleiber* in: *Kleiber/Simon* (2007), S. 1811 Rz. 1. Es finden sich jedoch auch kritische Stimmen zur Anwendung eines Sachwertverfahrens zur Grundstücksbewertung. So bezeichnen *Zimmermann/Heller* die Anwendung des Sachwertverfahrens zur Bewertung von Grundstücken als „Denkfehler“ (*Zimmermann/Heller* (1999), A.4 Rz. 105).

¹⁵ BT-Drucks. 16/7918; S. 46. Aus ökonomischer Sicht sind selbstverständlich zukünftige Erträge und nicht Herstellungskosten wertbestimmend. So wird sich ein rational handelndes Individuum auch beim Erwerb eines selbstgenutzten Grundstücks am Barwert von Zukunftsgrößen orientieren. Es wird sich bei seiner (Grenzerwerbs-)Preisermittlung an ersparten Mietaufwendungen, dem Zinsniveau und erwarteten zukünftigen Wertsteigerungen des betreffenden Grundstücks orientieren, womit für ihn dieselben Größen wertbestimmend sind wie für den Käufer eines „typischen Renditeobjekts“ (vgl. *Broekelschen/Maiterth* (2008b), S. 705).

¹⁶ Weiterhin ist Wohnungseigentum und Teileigentum im Vergleichswertverfahren zu bewerten.

stückerbewertungsverordnung auf § 13 Abs. 1 der WertV.¹⁷ Dabei handelt es sich um den Zustand und die Entwicklung von Grund und Boden und um weitere Zustandsmerkmale wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Rechte und Belastungen, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks (Größe, Gestalt, baulicher Zustand des Gebäudes, Baujahr etc.) und Lagemerkmale (Verkehrsanbindung, Nachbarschaft etc.) (§ 13 Abs. 1 i.V.m. §§ 4 und 5 WertV). Die Frage, was „hinreichend vergleichbar“ bedeutet, wird dabei nicht beantwortet.¹⁸ Auch auf die nötige Mindestanzahl an Vergleichsgrundstücken geht der Gesetzgeber nicht ein.

Alternativ können Vergleichsfaktoren anstelle von Vergleichspreisen herangezogen werden.¹⁹ Diese werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelt. Dabei handelt es sich um Vergleichswerte für eine bestimmte Bezugseinheit, z.B. den Preis pro Quadratmeter Wohnfläche, die für bebaute Grundstücke, deren Merkmale sich in bestimmten Grenzen befinden, angewendet werden können. Beispielsweise ermittelt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover für das Berichtsjahr 2007 Vergleichsfaktoren für den Quadratmeter Wohnfläche für ein „Normobjekt“. Dieses „Normobjekt“ hat eine Wohnfläche von 140 qm, eine Grundstücksgröße von 700 qm, ist vollständig unterkellert und der Ausstattungsstandard ist durchschnittlich. Ausgehend von diesem „Normobjekt“ werden für unterschiedliche Baujahre und Bodenrichtwerte die Auswirkungen von Variationen der Wohnfläche, des Ausstattungsstandards und der Grundstücksgröße auf den Vergleichsfaktor angegeben.²⁰ Der Wert von Grundstücken, deren Merkmale Abweichungen aufweisen, die außerhalb des angegebenen (Toleranz-)Bereichs liegen, kann nicht mittels Vergleichsfaktoren ermittelt werden.

2.2.3 Sachwertverfahren gemäß §§ 189-191 BewG

Das steuerliche Sachwertverfahren wird zur Bewertung von Grundstücken i.S.d. § 182 Abs. 2 BewG und damit auch für Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen, wenn für diese keine Vergleichspreise bzw. Vergleichsfaktoren ermittelt werden können. Das Sachwertverfahren

¹⁷ Vgl. GrBewV vom 8.2.2008, Begründung zu § 1 Abs. 1 GrBewV. Die neue steuerliche Grundstücksbewertung sollte zuerst im Rahmen der so genannten „Grundstücksbewertungsverordnung“ geregelt werden, jedoch hat sich der Gesetzgeber dann doch für eine gesetzliche Regelung im BewG entschieden. Dabei wurden die Regelungen aus der Grundstücksbewertungsverordnung weitgehend in das BewG übernommen.

¹⁸ Lt. Begründung zur Grundstücksbewertungsverordnung dient die Abstellung auf hinreichende (nicht absolute) Vergleichbarkeit der Verwaltungsvereinfachung, sowie der Verhinderung einer unnötigen Einengung des Kreises der Vergleichsgrundstücke (vgl. Gesetzesbegründung zu § 1 Abs. 1 GrBewV). Eine mögliche daraus resultierende Verringerung der Genauigkeit der Bewertung wird an dieser Stelle nicht erwähnt.

¹⁹ *Moench/Albrecht* gehen davon aus, dass die Bewertung mittels Vergleichswerten die Bewertung mittels Vergleichspreisen dominieren wird (vgl. *Moench/Albrecht* (2009), Rz. 678).

²⁰ Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover (2007), S. 118.

ist in §§ 189-191 BewG geregelt, und die Vorgehensweise bei der Ermittlung des steuerlichen Sachwerts ist Abbildung 1 zu entnehmen.

Abbildung 1: Sachwertverfahren gemäß §§ 189 - 191 BewG

Regelherstellungskosten je Flächeneinheit	Anlage 24 BewG: Abgeleitet aus den NHK 2000, Preis pro qm Brutto-Grundfläche in Abhängigkeit von Gebäudeart und -typ, dem Ausstattungsstandard und dem Baujahr (inkl. Baunebenkosten)
* Brutto-Grundfläche	alle nutzbaren, überdeckten Flächen (DIN 277-2:2005-02, Tabelle 1, Nr. 1 bis 9)
= Gebäuderegelerstellungswert	§ 190 Abs. 1 BewG
./. Alterswertabschlag	§ 190 Abs. 2 BewG: lineare Abschreibung, max. 60% d. Gebäudeherstellungswerts (Gesamtnutzungsdauer lt. Anlage 22 BewG (z.B. EFH/ ZFH u. Mietwohngrundstücke 80 Jahre))
= Gebäudesachwert	§ 190 BewG
+ Bodenwert	§ 179 BewG: Bodenrichtwert * Grundstücksfläche
= vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	§ 189 Abs. 3 S. 1 BewG
* Wertzahl	§ 191 BewG: Sachwertfaktor (= Verkehrswert/Sachwert) der Gutachterausschüsse oder aus Anlage 25 BewG zu entnehmen
= Steuerwert	

Quelle: *Broekelschen/Maiterth* (2009a), S. 834.

Die Ermittlung der einzelnen den Wert beeinflussenden Faktoren bereitet oftmals Schwierigkeiten. Zum größten Streitpunkt bei der Ermittlung der Regelherstellungskosten dürfte die Definition des Ausstattungsstandards werden. Der Gesetzgeber hat nicht geregelt, wie verfahren wird, wenn ein Gebäude in verschiedenen Bereichen unterschiedliche Ausstattungsstandards aufweist.²¹ Außerdem muss man sich Gedanken machen, wie im Falle eines teilweisen Dachgeschossausbaus bzw. einer Teilunterkellerung zu verfahren ist.²² *Lang* weist auf die Problematik hin, dass im Sachwertverfahren mit relativ pauschalen Herstellungskosten eben gerade die Sonderfälle, wie z.B. Schlösser oder aufwendig gebaute Villen, für die gerade keine Vergleichspreise oder -faktoren existieren, zu bewerten sind.²³

Aus konzeptioneller Sicht ist die Multiplikation des vorläufigen Bewertungsergebnisses (vorläufiger Sachwert des Grundstücks) mit einer Wertzahl (§ 191 BewG) befremdlich.²⁴

²¹ Dies ist bspw. der Fall, wenn ein Ein- und Zweifamilienhaus über eine Fußbodenheizung verfügt (gehobener Ausstattungsstandard), auf den Böden der Nassräume jedoch nur einfache Fliesen verlegt sind (mittlerer Ausstattungsstandard).

²² Vermutlich werden die Regelherstellungskosten dann anteilig verwendet, wie dies auch in der außersteuerlichen Bewertungspraxis üblich ist.

²³ Vgl. *Lang* (2008), S. 196.

²⁴ Vgl. zur Kritik an der Verwendung von Marktanpassungsfaktoren *Broekelschen/Maiterth* (2008b), S. 703 und *Broekelschen/Maiterth* (2009a), S. 834. In der außersteuerlichen Bewertung entsprechend der WertV werden die Wertzahlen „Marktanpassungsfaktoren“ bzw. „Sachwertfaktoren“ genannt.

Zum einen stellt sich die Frage, wieso ein Bewertungsverfahren Anwendung findet, dessen Ergebnisse einer Korrektur mittels Wertzahlen bedürfen. Zum anderen ist die Bestimmung der zu verwendenden Wertzahlen kritikwürdig. Es handelt sich bei der Wertzahl um eine durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte empirisch ermittelte *Durchschnittsgröße*, die nichts anderes widerspiegelt als die mittlere Relation zwischen den erzielten Kaufpreisen und den für diese Grundstücke ermittelten Sachwerten. Erfolgt dabei die Ermittlung der Sachwerte anders als es das steuerliche Verfahren vorsieht, dann herrscht mangelnde Systemkonformität²⁵ und die außersteuerliche Wertzahl ist für die Anwendung auf den vorläufigen steuerlichen Sachwert unbrauchbar.

Es lässt sich folglich festhalten, dass aus theoretischer Sicht die Anwendung des Vergleichs- und Sachwertverfahrens aus mehreren Gründen bedenklich ist. Zudem ist die praktische Handhabung der Verfahren – also der damit zusammenhängende Verwaltungsaufwand, die Anforderungen für den Steuerpflichtigen, die Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen etc. – deutlich aufwendiger als die Bedarfsbewertung. Ob sich die damit verbundene Erhöhung der Steuervollzugskosten²⁶ dahingehend lohnt, dass gleichmäßige(re) Bewertungsergebnisse erreicht werden, wird im folgenden Abschnitt empirisch untersucht.

3 Empirische Analyse der Verfahren

3.1 Berliner und niedersächsische Kaufpreissammlungen als Datengrundlage

Den im vorliegenden Beitrag angestellten empirischen Untersuchungen liegen die Kaufpreissammlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin der Jahre 1996 bis 2008 sowie die Kaufpreissammlungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen der Jahre 1997 bis 2006 zu Grunde.²⁷ Dabei handelt sich um Vollerhebungen aller Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäuser in den beiden Bundesländern, die in den betreffenden Jahren erfolgt sind.²⁸ Die Kaufpreissammlungen enthalten neben dem Kaufpreis für das betreffende Grundstück, der im vorliegenden Beitrag mit dem Verkehrswert gleich-

²⁵ Auch *Tremel* kritisiert die mangelnde Systemkonformität, da nach ihrer Einschätzung die von den Gutachterausschüssen anhand des Sachwertverfahrens der WertV ermittelten Marktanpassungsfaktoren bzw. Sachwertfaktoren als Wertzahlen Verwendung finden werden, (vgl. *Tremel* (2008), S. 757).

²⁶ Zur Kategorisierung von Steuervollzugskosten als ein Teil der Steuererhebungskosten vgl. *Wagner* (2005), S. 94.

²⁷ An dieser Stelle sei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte Berlin und Niedersachsen für die Bereitstellung der Daten ganz herzlich gedankt.

²⁸ Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind nach § 193 Abs. 3 BauGB zur Führung einer Kaufpreissammlung verpflichtet. Nach § 196 Abs. 1 S. 1 BauGB ist zur Führung dieser Kaufpreissammlung jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

gesetzt wird, wertbestimmende Merkmale, die es erlauben, die steuerlichen Bewertungsverfahren abzubilden.

a) Berliner Kaufpreissammlungen

Die Kaufpreissammlungen des Berliner Gutachterausschusses enthalten für den vorliegenden Zeitraum vom 1.1.1996 bis zum 31.3.2008 nach Eliminierung von Dubletten und nach Aussortieren von Fällen, in denen für die Simulation der Bewertungsverfahren relevante Merkmale²⁹ nicht besetzt sind, 21.255 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Einige Merkmale, die zur Simulation der neuen steuerlichen Bewertung nötig sind, konnten den Kaufpreissammlungen nicht immer unmittelbar entnommen werden. Dazu gehört zum einen die Bruttogrundfläche³⁰, die bis einschließlich des Jahres 1999 nicht angegeben ist.³¹ In diesen Fällen wurde die Bruttogrundfläche ausgehend von der Wohnfläche durch die empirisch ermittelte mittlere Relation von Wohnfläche zu Bruttogrundfläche aus den Kaufpreissammlungen 2000 bis 2008 imputiert.³² Weiterhin gibt es in den Berliner Kaufpreissammlungen kein Merkmal zum Ausstattungsstandard des Gebäudes. Aus den niedersächsischen Kaufpreissammlungen kann dagegen das Merkmal „Ausstattungsstandard“ hergeleitet werden, und es zeigt sich, dass der Ausstattungsstandard mit zunehmendem Gebäudealter und mit sinkender Qualität der Wohnlage abnimmt. Somit wurde für die Berliner Daten der Ausstattungsstandard in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes und der Wohnlage definiert.³³ Wie vom Gesetzgeber vorgesehen, erfolgte eine Anpassung der Regelherstellungskosten über die Baupreisindizes, und es wurden die (pauschalen) Wertzahlen aus Anlage 25 zum BewG übernommen.³⁴

²⁹ Bei diesen Merkmalen handelt es sich um den Kaufpreis, die Wohn- und Nutzfläche, den Bodenrichtwert und die Grundstücksfläche.

³⁰ Die Bruttogrundfläche ist nötig zur Bestimmung der Regelherstellungskosten im Sachwertverfahren.

³¹ Dies liegt daran, dass vor dem Jahr 2000 die Normalherstellungskosten auf den Kubikmeter Bruttorauminhalt, der in diesen Fällen angegeben ist, abstellten. Erst ab 2000 ist die Bruttogrundfläche in den Kaufpreissammlungen ausgewiesen, da sie ab diesem Zeitpunkt infolge der Überarbeitung der Wertermittlungsrichtlinien für die außersteuerliche Wertermittlung im Sachwertverfahren der WertV zu verwenden ist.

³² In Fällen, in denen die Wohnfläche nicht gegeben war, wurde diese ausgehend von der Geschossfläche mithilfe des durchschnittlichen Umrechnungsfaktors Wohn-/Geschossfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser in Höhe von 80/100 imputiert (vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (2008), S. 42).

³³ So wurde bei Häusern älteren Baujahrs in schlechter und mittlerer Wohnlage einfacher Ausstattungsstandard unterstellt, bei guter Wohnlage mittlerer usw.

³⁴ Nach § 191 Abs. 1 BewG sind vorzugsweise als Wertzahlen die Sachwertfaktoren anzuwenden, die durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte den Finanzämtern mitgeteilt werden. Die Sachwertfaktoren liegen uns jedoch für Berlin nicht vor, da sie in den Berliner Grundstücksmarktberichten nicht veröffentlicht werden. Die niedersächsischen Grundstücksmarktberichte enthalten Sachwertfaktoren erst ab dem Jahr 2006. Daher wird auf die Verwendung der Sachwertfaktoren generell verzichtet und stattdessen auf die pauschalen Wertzahlen Anlage 25 zum BewG zurückgegriffen.

Die zur Simulation des Vergleichswertverfahrens nötigen Vergleichsfaktoren wurden aus den Kaufpreissammlungen hergeleitet. Dieses Vorgehen war erforderlich, da die Berliner Grundstücksmarktberichte anders als die niedersächsischen Berichte keine Angaben zu Vergleichsfaktoren enthalten. Es wird lediglich ein Preis pro Quadratmeter Geschossfläche in Abhängigkeit bestimmter Merkmale ausgewiesen.³⁵ Aber auch diese Angabe liegt nicht für alle Jahre vor.³⁶ Daher wurden analog zur Vorgehensweise in den vorliegenden Berliner Grundstücksmarktberichten bei der Bestimmung der Preise pro Quadratmeter Geschossfläche für alle Jahre durchschnittliche Preise pro Quadratmeter Geschossfläche in Abhängigkeit von der Belegenheit in Ost- und Westberlin, der Wohnlage und dem Baujahr ermittelt³⁷ und als Vergleichsfaktoren verwendet. Als hinreichend vergleichbar und damit als im Vergleichswertverfahren zu bewerten, wurden Ein- und Zweifamilienhäuser erachtet, deren Kaufpreis klassiert nach Ost/West, Verkaufsjahr, Baujahr und Wohnlage in der jeweiligen Klasse im 2. oder 3. Quartil liegt, also keine extremen Werte aufweist. Bei dieser Vorgehensweise kann für die rund Hälfte der Ein- und Zweifamilienhäuser das Vergleichswertverfahren angewendet werden (Vergleichswerthäuser), für die andere Hälfte nicht (Sachwerthäuser). Die Anzahl der Vergleichswerthäuser beträgt 10.869, die der Sachwerthäuser 10.386.³⁸

Zur Simulation der Bedarfsbewertung wurde in den meisten Fällen die Jahresmiete ausgehend von den Berliner Mietspiegeln geschätzt, da Angaben zur erzielten Miete bei Ein- und Zweifamilienhäuser nur in seltenen Fällen vorliegen.³⁹

b) Niedersächsische Kaufpreissammlungen

Die Kaufpreissammlungen des oberen Gutachterausschusses Niedersachsen beinhalten für den zur Verfügung stehenden Zeitraum vom 1.11.1997 bis zum 31.10.2006 nach Aussortieren nicht verwertbarer Datensätze⁴⁰ 102.068 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern.

³⁵ Vgl. bspw. Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin (2006), S. 39.

³⁶ Die Berliner Grundstücksmarktberichte erscheinen ab 2002 immer für zwei Berichtsjahre. Erst ab dem Zeitpunkt werden die Preise pro Quadratmeter Geschossfläche, welche die Autoren als Vergleichsfaktoren interpretieren, veröffentlicht.

³⁷ Die Grundstücksgröße wurde in den Berliner Grundstücksmarktberichten nicht als Klassierungsmerkmal verwendet, daher wurde bei der Ermittlung der Preise pro Quadratmeter Geschossfläche auch darauf verzichtet. In den niedersächsischen Grundstücksmarktberichten wurden bei der Darstellung der Vergleichsfaktoren in einigen Fällen Zu- bzw. Abschläge bei Abweichung der Grundstücksgröße von der des Normobjekts festgelegt.

³⁸ Die Anzahl müsste eigentlich aufgrund der Einteilung nach Quartilen genau übereinstimmen. Rundungsdifferenzen sind dafür verantwortlich, dass dies nur annähernd der Fall ist.

³⁹ Zur genauen Vorgehensweise zur Schätzung der Miete bei Mietwohngrundstücken vgl. *Broekelschen/Maiterth* (2009b), S. 7. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wurde genauso vorgegangen. Allerdings liegen die Mieten für Ein- und Zweifamilienhäuser über den in den Mietspiegeln ausgewiesenen Mieten (vgl. *Haegert/Maiterth* (2002), S. 254). Daher wurden die Mietspiegelmietten für Zweifamilienhäuser um 1,02 Euro (2 DM) und für Einfamilienhäuser um 2,04 Euro (4 DM) erhöht (vgl. OFD Berlin, Rundverf. v. 10.6.1996 – St 445 - S 2253 - 7/85, ESt-Kartei, Bd. III, § 21 EStG, Fach 2 Nr. 1005).

Die Bruttogrundfläche wurde analog zur Vorgehensweise bei den Berliner Daten in den Fällen, in denen sie in den Kaufpreissammlungen nicht ausgewiesen ist, approximiert. Der Ausstattungsstandard ließ sich in Niedersachsen im Gegensatz zu Berlin vergleichsweise gut ableiten, da die niedersächsischen Kaufpreissammlungen Angaben zu den meisten Merkmalen beinhalten⁴¹, die den Ausstattungsstandard nach Anlage 24 zum BewG bestimmen⁴². Dabei wurden alle Merkmale gleich gewichtet.⁴³ Die Fortschreibung der Regelherstellungskosten erfolgte ebenfalls anhand der Baupreisindizes, und es wurden wiederum die pauschalen Wertzahlen aus Anlage 25 zum BewG verwendet.

Die Vergleichsfaktoren zur Simulation des Vergleichswertverfahrens wurden, soweit dies möglich war, den niedersächsischen Grundstücksmarktberichten entnommen und den Kaufpreissammlungen zugespielt.⁴⁴ In den niedersächsischen Grundstücksmarktberichten werden Vergleichsfaktoren in Form von Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben.⁴⁵ Diese Vergleichsfaktoren werden in Abhängigkeit unterschiedlicher Faktoren mittels multipler Regressionsanalyse ermittelt. In den meisten Fällen sind die Vergleichsfaktoren nach Baujahr und Bodenrichtwert klassiert ausgewiesen. Es kommt aber auch vor, dass diese nach Wohnfläche oder Ausstattungsstandard sortiert werden. Des Weiteren werden Anpassungsfaktoren angegeben, die verwendet werden müssen, wenn die Ausprägungen der Merkmale zu stark von den Merkmalen des Normobjekts abweichen. Bei diesen Merkmalen handelt es sich meist um die Wohnfläche, die Grundstücksfläche, den Ausstattungsstandard und den Grad der Unterkellerung. Außerdem sind die Grenzen ausgewiesen, innerhalb derer sich die jeweiligen

⁴⁰ Als nicht verwertbar wurde ein Datensatz angesehen, wenn bestimmte zur Abbildung der Verfahren notwendige Merkmale nicht besetzt waren, bei Kauf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Grunde lagen, der Anlass des Eigentumsübergangs nicht ein Kauf war, sondern bspw. Zwangsversteigerung, oder Erbbaurechte vorlagen. Des Weiteren ist in den Kaufpreissammlungen das Merkmal „Status“ enthalten, welches angibt, ob der Kauffall nach Erfassung durch den Gutachterausschuss auf Widersprüche überprüft wurde bzw. ob Widersprüche festgestellt wurden. Im Datensatz wurden nur diejenigen Kauffälle belassen, bei denen keine Widersprüche in den „Musselementen“ festgestellt wurden. Zu den Musselementen gehören die Merkmale, die bei Erfassung des Kauffalls unbedingt ausgewiesen werden müssen, z.B. Kaufpreis, Grundstücksfläche, Gebäudeart oder Baujahr.

⁴¹ Außerdem enthalten die niedersächsischen Kaufpreissammlungen das Merkmal Ausstattungsstandard, welches jedoch häufig nicht besetzt ist, was eine Herleitung des Ausstattungsstandards durch die einzelnen Ausstattungsstandard bestimmenden Merkmale erforderlich machte.

⁴² Dazu gehören die Merkmale Fassade, Fenster, Qualität der Bäder, Fußboden, Türen und Heizungsart.

⁴³ Den Merkmalsausprägungen der Komponenten des Ausstattungsstandards (z.B. Heizungsart, Fenster, Türen) wurden die Werte 1 für guten Standard bis 3 für schlechten Standard zugeordnet. Diese wurden dann addiert und durch die Anzahl der Komponenten geteilt. Das Ergebnis wurde, falls die Komponenten des Ausstattungsstandards eines Hauses verschiedene Ausprägungen aufwiesen, kaufmännisch gerundet.

⁴⁴ Vgl. bspw. Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover (2006), S. 108.

⁴⁵ § 183 Abs. 2 S. 2 BewG besagt zwar, dass bei Verwendung von Vergleichsfaktoren, die sich auf das Gebäude beziehen, der Bodenwert gesondert zu berücksichtigen ist. In den niedersächsischen Grundstücksmarktberichten wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Vergleichspreise pro Quadratmeter Wohnfläche den Wert des Grund und Bodens bereits beinhalten. Daher wird bei folgender Analyse als Vergleichspreis der Vergleichsfaktor pro Quadratmeter Wohnfläche multipliziert mit der Wohnfläche herangezogen.

Merkmale eines Ein- und Zweifamilienhauses befinden müssen, damit die Vergleichsfaktoren verwendet werden dürfen.

Die niedersächsischen Grundstücksmarktberichte sind erst ab 2006 für alle Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse zugänglich. Daher ist die Anwendung der „echten“ Vergleichsfaktoren erst ab 2005 möglich.⁴⁶ Ab 2005 umfassen die niedersächsischen Kaufpreissammlungen 18.760 Ein- und Zweifamilienhäuser. Davon existiert für 7.671 Häuser ein Vergleichsfaktor. Die übrigen 11.089 Häuser wurden als Sachwerthäuser behandelt.

Für Kauffälle vor 2005 mussten die Vergleichsfaktoren simuliert werden. Als Vergleichsfaktor wurde dabei der mittlere Preis pro Quadratmeter Wohnfläche⁴⁷ verwendet, der in Abhängigkeit vom Kaufjahr, vom zuständigen Gutachterausschuss und vom Baujahr des Gebäudes ermittelt wurde.⁴⁸ Außerdem wurden die Ein- und Zweifamilienhäuser in den Kaufpreissammlungen bis 2004 analog zur Vorgehensweise in Berlin in Vergleichswerthäuser und Sachwerthäuser eingeteilt. Klassiert nach Kaufjahr, zuständigem Gutachterausschuss und Baujahr des Gebäudes wurden Häuser im unteren und oberen Quartil des Kaufpreises pro Quadratmeter Geschossfläche den Sachwerthäusern zugerechnet.⁴⁹ Die Häuser im mittleren Preisbereich wurden als Vergleichswerthäuser eingestuft. Insgesamt wurden die Ein- und Zweifamilienhäuser der niedersächsischen Kaufpreissammlungen in 48.075 Vergleichswerthäuser und 53.993 Sachwerthäuser eingeteilt.

Als problematisch erweist sich in Niedersachsen die Simulation der Bedarfsbewertung, deren Grundlage die Jahresmiete darstellt. Da Ein- und Zweifamilienhäuser in den meisten Fällen eigengenutzt sind, fehlen in diesen Fällen Angaben zur Miete in den Kaufpreissammlungen. Eine Imputation der Miete durch Mietspiegel analog zur Vorgehensweise bei den Berliner Daten scheidet aus, da für Niedersachsen nur sehr vereinzelt Mietspiegel existieren. Die Analyse der Bedarfsbewertung bleibt daher auf die relativ wenigen Fälle beschränkt, in denen das veräußerte Ein- und Zweifamilienhaus vermietet war und somit Mietangaben in den Kaufpreissammlungen vorliegen.

⁴⁶ Die Vergleichsfaktoren gelten immer für das Berichtsjahr. Dieses ist beim Grundstücksmarktbericht 2006 das Jahr 2005 usw.

⁴⁷ In den niedersächsischen Kaufpreissammlungen ist anders als in Berlin das Merkmal Geschossfläche in den seltensten Fällen angegeben. Daher wurde der Preis pro qm Wohnfläche und nicht der Preis pro qm Geschossfläche – wie dies für Berlin der Fall ist – verwendet.

⁴⁸ Vergleichsrechnungen für die Jahre 2005 und 2006 zeigen, dass sich im Hinblick auf die nachfolgenden Analysen kein großer Unterschied ergibt, ob der „echte“ oder der simulierte Vergleichsfaktor verwendet wird.

⁴⁹ Eine Klassierung nach Wohnlage wie in Berlin ist für Niedersachsen nicht möglich, da die Wohnlage in den niedersächsischen Kaufpreissammlungen nur selten besetzt ist. Auf eine hilfswise Erzeugung des Merkmals Wohnlage bspw. mit Hilfe der Quadratmeterpreise wurde an dieser Stelle verzichtet.

Eine Übersicht über ausgewählte Eckwerte der Datengrundlagen bietet Tabelle 1.

Tabelle 1: Eckzahlen der Kaufpreissammlungen Berlin und Niedersachsen

		Berlin			Niedersachsen		
		Vergleichswert- haus	Sachwerthaus	gesamt	Vergleichswert- haus	Sachwerthaus	gesamt
Anzahl		15.017	6.364	21.381	48.075	53.993	102.068
Mittelwert	Bodenrichtwert	249	270	260	74	78	76
	Grundstücksfläche	574	682	627	787	850	820
	Anteil Wohnfläche an Grundstücksfläche	0,27	0,28	0,28	0,21	0,21	0,21
	Anteil bebauter Fläche an Grundstücksfläche	0,18	0,19	0,18	0,16	0,16	0,16
	Kaufpreis	248.400	348.551	297.337	147.870	162.196	155.423
	Kaufpreis ohne Bodenwert	120.125	177.856	147.828	99.794	106.494	103.311
	Preis pro Quadratmeter Wohnfläche	2.087	2.289	2.186	1.170	1.174	1.172
	Preis pro Bodenwert	2,57	2,52	2,55	4,12	4,00	4,06
	Wohnfläche	124	146	135	133	140	137
Gebäudealter	44	45	44	36	44	38	
Anteil	Ausstattungsstandard						
	gut	11,54%	12,08%	11,80%	1,11%	1,87%	1,51%
	mittel	57,54%	57,62%	57,58%	59,49%	58,49%	58,96%
	schlecht	30,92%	30,30%	30,62%	39,40%	39,64%	39,53%
	baulicher Zustand						
	gut	30,38%	31,88%	31,11%	-	-	-
	mittel	59,30%	56,93%	58,14%	-	-	-
	schlecht	10,32%	11,19%	10,75%	-	-	-
	Wohnlage						
	gut	24,91%	25,52%	25,21%	-	-	-
	mittel	47,84%	48,24%	48,04%	-	-	-
	einfach	27,24%	26,25%	26,76%	-	-	-
	Stadtgröße						
	Dorf	-	-	-	18,94%	21,42%	20,25%
	Landstadt	-	-	-	13,61%	12,55%	13,05%
	Kleinstadt	-	-	-	37,28%	34,56%	35,84%
	Mittelstadt	-	-	-	22,80%	22,39%	22,58%
	Großstadt	-	-	-	7,37%	9,08%	8,27%
	Heizungsart						
	Ofenheizung	5,84%	6,92%	6,37%	3,73%	5,72%	4,65%
	Etagenheizung	7,84%	7,04%	7,45%	0,90%	0,87%	0,88%
	Sammelheizung	86,32%	86,04%	86,18%	95,37%	93,41%	94,47%
	Geschosszahl						
1	51,96%	49,25%	50,64%	84,52%	83,02%	83,72%	
2	45,02%	47,22%	46,09%	15,30%	16,75%	16,07%	
über 2	3,02%	3,53%	3,27%	0,18%	0,23%	0,21%	
Unterkellerung							
ja	98,56%	97,72%	98,15%	61,68%	59,18%	65,68%	
nein	1,44%	2,28%	1,85%	38,32%	40,82%	34,32%	
Dachgeschossausbau							
ja	55,41%	53,06%	54,26%	75,15%	72,59%	73,80%	
nein	44,59%	46,94%	45,74%	24,85%	27,41%	26,20%	

Quelle: Kaufpreissammlungen Berlin 1996 - 2008 und Niedersachsen 1997 - 2006, eigene Berechnungen

Die Unterschiede bei den Mittelwerten zwischen Vergleichswerthäusern und Sachwerthäusern fallen nicht sehr stark ins Gewicht. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sich beide Hauskategorien nicht unterscheiden. Bei den Sachwerthäusern weisen die Merkmale nach oben wie auch nach unten Extremwerte auf, so dass nur infolge der Durchschnittsbildung ähnliche Mittelwerte wie beim Vergleichswerthaus entstehen. Sachwerthäuser sind deutlich heterogener, was sich in der deutlich größeren Streuung der Merkmalsausprägungen als bei den Vergleichswerthäusern niederschlägt.

3.2 Wirkungsweise der analysierten Bewertungsverfahren

Wie auch bei vorangegangenen empirischen Untersuchungen⁵⁰ wird auch im vorliegenden Beitrag die Relation von Steuerwert zu Verkehrswert als Maßgröße verwendet, anhand derer die Qualität des jeweiligen Bewertungsverfahrens beurteilt wird. Für jeden Datensatz wurde anhand der in den Kaufpreissammlungen ausgewiesenen bzw. der imputierten Merkmale der Steuerwert des betreffenden Ein- und Zweifamilienhauses simuliert und anschließend ins

⁵⁰ Vgl. bspw. *Haegert/Maiterth* (2002); *Broekelschen/Maiterth* (2008a).

Verhältnis zum angegebenen Kaufpreis (Verkehrswert) gesetzt. Idealerweise müsste sich für sämtliche Ein- und Zweifamilienhäuser eine Steuerwert/Verkehrswert-Relation in Höhe von eins ergeben. In diesem Fall entspräche der steuerliche Wert dem Kaufpreis und damit dem Verkehrswert. Eine Relation von kleiner eins zeigt eine steuerliche Unterbewertung, eine Relation von größer eins eine steuerliche Überbewertung.

Die folgenden Tabellen 2 und 3 stellen den Mittelwert und den Variationskoeffizienten (als Streuungsmaß) der sich ergebenden Steuerwert/Verkehrswert-Relationen für die Berliner und niedersächsischen Ein- und Zweifamilienhäuser dar. Dabei wurde weder die Öffnungsklausel des § 198 BewG noch die des § 138 Abs. 4 BewG im Falle der Bedarfsbewertung angewendet, die es den Steuerpflichtigen erlaubt, im Fall eines überhöhten Steuerwertes den niedrigeren gemeinen Wert nachzuweisen.⁵¹ Damit wird die Wirkung der „reinen“ Bewertungsverfahren gezeigt.

Tabelle 2: Steuerwert/Verkehrswert-Relation von Ein- und Zweifamilienhäusern in Berlin nach verschiedenen Bewertungsverfahren

Bewertungsverfahren	Datenbasis	Anzahl	Anteil Steuerwert an Verkehrswert	
			Mittelwert (95%-iges Konfidenzintervall)	Variationskoeffizient (95%-iges Konfidenzintervall)
Vergleichswertverfahren	Vergleichswerthaus	10.869	109,34% (108,62%; 110,06%)	35,22% (34,99%; 35,46%)
Sachwertverfahren	Sachwerthaus	10.386	104,84% (103,82%; 105,87%)	50,97% (50,93%; 51,17%)
	Vergleichswerthaus	10.869	100,08% (99,52%; 100,63%)	29,36% (29,14%; 29,6%)
	alle EFH/ZFH	21.255	102,41% (101,83%; 102,98%)	41,92% (41,76%; 42,08%)
Bedarfsbewertung	Sachwerthaus	10.386	73,18% (72,39%; 73,96%)	55,93% (55,78%; 56,10%)
	Vergleichswerthaus	10.869	69,37% (68,84%; 69,89%)	40,29% (40,06%; 40,52%)
	alle EFH/ZFH	21.255	71,23% (70,76%; 71,70%)	49,07% (48,93%; 49,21%)

Quelle: Kaufpreissammlungen Berlin 1996 - 2008, eigene Berechnungen

Die Ergebnisse, die sich bei Anwendung der neuen steuerlichen Bewertungsverfahren ergeben, sind in den ersten beiden Zeilen von Tabelle 2 dargestellt. Sowohl das Vergleichswertverfahren als auch das Sachwertverfahren bewirken im Durchschnitt eine Bewertung über dem Verkehrswert, was sich in einem Mittelwert der Steuerwert/Verkehrswert-Relation von über 100 % (Vergleichswerthäuser 109,34 %, Sachwerthäuser 104,84 %) niederschlägt. Bei 49 % der Ein- und Zweifamilienhäuser in Berlin liegt der (neue) Steuerwert über dem Verkehrswert. Damit muss jeder zweite Steuerpflichtige die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens

⁵¹ Der Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts ist durch ein Verkehrswertgutachten möglich.

in Auftrag geben, um einer Übermaßbesteuerung zu entgehen. Dagegen bewirkt die Bedarfsbewertung im Durchschnitt eine deutliche Unterbewertung; der Steuerwert (Bedarfswert) macht im Mittel nur 70 % des Verkehrswerts aus.

Der Variationskoeffizient als Maß für die Streuung der Bewertungsergebnisse⁵² liegt beim Sachwertverfahren knapp über 50 % und beim Vergleichswertverfahren etwas über 35 %, so dass die neuen Bewertungsverfahren etwas gleichmäßiger wirken als die Bedarfsbewertung. Der Variationskoeffizient sinkt gegenüber der Bedarfsbewertung bei Vergleichswerthäusern von 40,29 % auf 35,22 % und bei Sachwerthäusern von 55,93 % auf 50,97 %. Damit ist der Variationskoeffizient gerade bei Sachwerthäusern auch im neuen Bewertungsrecht extrem hoch. Interessant ist die Tatsache, dass der Variationskoeffizient bei Anwendung des Sachwertverfahrens auf Vergleichswerthäuser, die gemäß § 182 Abs. 2 im Vergleichswertverfahren zu bewerten sind, von 35,22 % auf 29,36 % sinkt (vgl. dritte Zeile in Tabelle 2). Dieses Ergebnis zeigt, dass zumindest auf Berliner Ein- und Zweifamilienhäuser ausschließlich das Sachwertverfahren angewendet werden sollte.

Tabelle 3 zeigt die Ergebnisse für Niedersachsen.

Tabelle 3: Steuerwert/Verkehrswert-Relation von Ein- und Zweifamilienhäusern in Niedersachsen nach verschiedenen Bewertungsverfahren

Bewertungsverfahren	Datenbasis	Anzahl	Anteil Steuerwert an Verkehrswert	
			Mittelwert (95%-iges Konfidenzintervall)	Variationskoeffizient (95%-iges Konfidenzintervall)
Vergleichswertverfahren	Vergleichswerthaus	48.075	109,17% (108,89%; 109,45%)	28,67% (28,56%; 28,72%)
Sachwertverfahren	Sachwerthaus	53.993	104,18% (103,85%; 104,50%)	37,08% (36,97%; 37,19%)
	Vergleichswerthaus	48.075	98,72% (98,50%; 98,96%)	26,27% (26,17%; 26,38%)
	gesamt	102.068	101,6% (101,39%; 101,81%)	32,82% (32,75%; 32,9%)
Bedarfsbewertung	Sachwerthaus	2.150	64,43% (62,59%; 66,27%)	67,53% (67,50%; 67,68%)
	Vergleichswerthaus	1.350	65,59% (63,02%; 68,16%)	73,33% (73,10%; 73,54%)
	gesamt	3.500	64,87% (63,37%; 66,38%)	69,87% (69,82%; 69,93%)

Quelle: Kaufpreissammlungen Niedersachsen 1997 - 2006, eigene Berechnungen

Die Simulation der Bewertungsverfahren anhand der Daten der niedersächsischen Kaufpreissammlungen bestätigt die Berliner Ergebnisse von der Tendenz her. Auch hier bewirken die neuen Bewertungsverfahren im Durchschnitt eine Überbewertung. Zudem ist die Streuung

⁵² Der Variationskoeffizient gibt die durchschnittliche Abweichung der Steuerwert/Verkehrswert-Relation der einzelnen Grundstücke vom Mittelwert für alle Grundstücke an.

gemessen am Variationskoeffizienten für im Vergleichswertverfahren bewertete Vergleichswerthäuser mit 28,67 % ebenfalls wesentlich geringer als bei (im Sachwertverfahren bewerteten) Sachwerthäusern mit 37,08 %. Jedoch liegt die Streuung bei Sachwerthäusern um mehr als 13 Prozentpunkte niedriger als in Berlin. Wie in Berlin sinkt die Streuung – wenn auch weniger stark (von 28,67 % auf 26,27 %) – für Vergleichswerthäuser, wenn für diese das Sachwertverfahren anstelle des Vergleichswertverfahrens angewendet wird (vgl. dritte Zeile in Tabelle 3).

Im Vergleich zur Bedarfsbewertung wirkt die neue Bewertung erheblich gleichmäßiger als in Berlin, was auf die enorme Streuung der Bedarfswerte in Niedersachsen (der Variationskoeffizient bewegt sich im Bereich von 70 %) zurückzuführen ist.⁵³ Bei Anwendung der neuen steuerlichen Bewertungsverfahren auf diejenigen 3.500 Häusern, für die der Bedarfswert ermittelt werden kann, ergibt sich für das Sachwerthaus eine mittlere Steuerwert/Verkehrswert-Relation von 106,11 % und ein Variationskoeffizienten von 36,56 %. Für das Vergleichswerthaus betragen im Vergleichswertverfahren der Mittelwert 116,67 % und der Variationskoeffizient 30,88 %. Bei Vergleichswerthäusern sinkt der Variationskoeffizient somit von 73,33 % auf 30,88 % und bei Sachwerthäusern von 67,53 % auf 36,56 %.

3.3 Verfassungskonformität der neuen Bewertungsverfahren

In diesem Abschnitt soll der Frage nachgegangen werden, ob die neuen Bewertungsverfahren den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts genügen. Bei Betrachtung des Mittelwertes der Steuerwert/Verkehrswert-Relation scheint dies der Fall zu sein, da der mittlere Steuerwert nun in etwa dem Verkehrswert entspricht. Für die Qualität der neuen Bewertungsverfahren und damit auch für deren Verfassungskonformität ist jedoch nicht der Mittelwert, sondern die Streuung der Ergebnisse maßgeblich. Nur ein steuerliches Bewertungsverfahren, dessen Ergebnisse wenig streuen, genügt der Forderung des Bundesverfassungsgerichts nach einer gleichmäßigen Bewertung innerhalb des Grundvermögens. Sofern ein solches Verfahren im Durchschnitt eine Über- oder Unterbewertung bewirkt, lässt sich die verfassungskonforme verkehrsnaher Bewertung unproblematisch durch die Implementierung eines Vervielfältigers erreichen.⁵⁴

⁵³ Jedoch ist dieses Ergebnis aufgrund der relativ geringen Anzahl der vermieteten Objekte mit gewisser Vorsicht zu interpretieren.

⁵⁴ Beträgt die durchschnittliche Steuerwert/Verkehrswert-Relation beispielsweise 80 %, dann ergibt sich durch Multiplikation des Steuerwertes mit einem Vervielfältiger i.H.v. 1,25 (= 1/0,8) ein durchschnittlicher Steuerwert in Höhe des Verkehrswertes.

Wie im vorangegangenen Abschnitt gezeigt wurde, bewirken die neuen Bewertungsverfahren in beiden Bundesländern gegenüber der Bedarfsbewertung eine doch beachtliche Verringerung der Streuung der Bewertungsergebnisse. Dennoch reicht die Verringerung der Streuung u.E. nicht aus, um den Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts zu genügen.

Das Bundesverfassungsgericht stellt nicht auf den Variationskoeffizienten als Streuungsmaß, sondern auf die Spannweite ab und sieht Abweichungen des Steuerwertes im Intervall von +/- 20 % um „einen rechnerischen Mittelwert“ als akzeptabel an.⁵⁵ Unter der Annahme, dass dieser Mittelwert dem in den Kaufpreissammlungen ausgewiesenen Kaufpreis entspricht, lässt sich überprüfen, welcher Anteil der im Vergleichs- oder Sachwertverfahren bewerteten Ein- und Zweifamilienhäuser die Forderung des Bundesverfassungsgerichts erfüllt, d.h., deren Steuerwert nicht mehr als 20 % vom Verkehrswert abweicht (vgl. Abbildung 2).⁵⁶

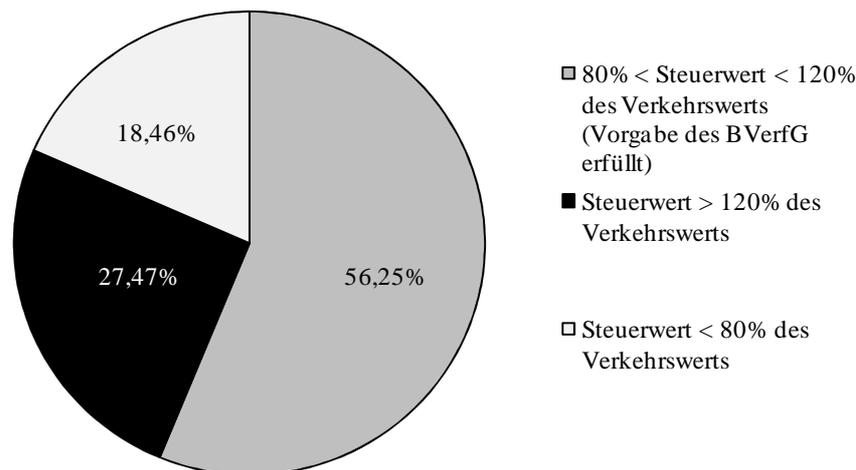


Abbildung 2: Abweichungen des Steuerwerts vom Verkehrswert bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei Anwendung der neuen Bewertungsverfahren in Berlin und Niedersachsen

Abbildung 2 verdeutlicht, dass lediglich bei etwas mehr als der Hälfte der Ein- und Zweifamilienhäuser in Berlin und Niedersachsen der Steuerwert innerhalb des vom Bundesverfassungsgericht akzeptierten Bereichs zwischen 80 % und 120 % des Verkehrswerts liegt. Rund 18 % der Objekte werden zu gering und immerhin mehr als 27 % der Objekte zu hoch

⁵⁵ Vgl. BVerfG, 1 BvL 10/02 vom 7.11.2006, Rz. 55.

⁵⁶ Dass die neuen Bewertungsverfahren den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts nicht genügen, zeigt sich bereits darin, dass der Variationskoeffizient – also die durchschnittliche Abweichung vom Mittelwert – jeweils über 20 % liegt. Daher kann mit Sicherheit bei einem Mittelwert, der hier ca. 100 % beträgt, gesagt werden, dass die Spannweite mehr als +/- 20 % beträgt.

bewertet. Selbst wenn die Überbewertung mit Hinweis auf die Öffnungsklausel als unproblematisch erachtet wird, wird immer noch nahezu ein Fünftel der Ein- und Zweifamilienhäuser zu niedrig also unzulässig bewertet. Es ist also mehr als zweifelhaft, ob die reformierten erbschaftsteuerlichen Bewertungsvorschriften einer erneuten Prüfung durch das Bundesverfassungsgericht standhalten werden.

3.4 Verbesserungsmöglichkeiten für die neuen steuerlichen Bewertungsverfahren für Ein- und Zweifamilienhäuser

In den Abschnitten 3.2 und 3.3 wurde dargelegt, dass auch die neue steuerliche Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern der Forderung des Bundesverfassungsgerichts nach einer gleichmäßigen, am Verkehrswert orientierten Bewertung nicht genügt. Zwar wurden nur die Bundesländer Berlin und Niedersachsen untersucht⁵⁷, doch ist nicht zu erwarten, dass sich die Ergebnisse in anderen Bundesländern erheblich unterscheiden. Außerdem reichen die gewonnenen Ergebnisse aus, um eine (zu) ungleichmäßige Bewertung zu konstatieren. Daher stellt sich die Frage, ob es Möglichkeiten gibt, eine gleichmäßigere Bewertung zu erreichen.

Die von den Berliner und niedersächsischen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte favorisierte Methode zur Bewertung von Grundstücken ist das Vergleichswertverfahren. Die Vergleichspreise/-faktoren werden dabei im Rahmen der hedonischen Grundstücksbewertung ermittelt. In der hedonischen Grundstücksbewertung wird mittels multipler Regressionsanalyse versucht, den Wert eines Grundstücks mittels der wertbestimmenden Eigenschaften des Grundstücks zu erklären.⁵⁸ Auf diese Weise werden beispielsweise die Vergleichsfaktoren für niedersächsische Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt. Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche stellt dabei die abhängige Variable dar, unabhängige Variablen sind bspw. Baujahr, Bodenrichtwert, Ausstattungsstandard, Wohnfläche, Grundstücksfläche oder Grad der Unterkellerung oder des Dachgeschossausbaus. Jedoch haben die Ausführungen in Kapitel 3.2 gezeigt, dass die Verwendung dieser empirisch bestimmten Vergleichsfaktoren eine relativ hohe Streuung der Steuerwert/Verkehrswert-Relation mit sich bringt. Erstaunlicherweise ist die Streuung sogar höher als bei Anwendung des Sachwertverfahrens. Möglicherweise ließe sich eine Verbesserung erreichen, wenn noch mehr erklärende Variablen in das Schätzmodell für die Vergleichsfaktoren einfließen würden. Jedoch sind viele

⁵⁷ Der Grund dafür ist, dass die Gutachterausschüsse der Länder Berlin und Niedersachsen zu den wenigen Gutachterausschüssen gehören, die für das Bundesland einheitliche Kaufpreissammlungen führen.

⁵⁸ Die Grundidee zur hedonischen Bewertung wird *Lancaster* (1966) und *Rosen* (1974), zugeschrieben. *Sirmans u.a.* (2005) haben in einem Überblicksartikel Modelle und Ergebnisse zum derzeitigen Stand der Forschung zusammengefasst. Auch für Deutschland wurden Modelle, die der Idee der hedonischen Grundstücksbewertung folgen, entwickelt (vgl. bspw. *Schulz* (2003)).

Merkmale, die als zusätzliche erklärende Variablen genutzt werden könnten, häufig nicht besetzt. Folglich scheint eine Verbesserung bei der Bestimmung der Vergleichsfaktoren eher unwahrscheinlich. Außerdem würde die Handhabbarkeit des Vergleichswertverfahrens durch Aufnahme zusätzlicher Größen stetig verschlechtert werden. Ein grundsätzliches Problem bei der Bestimmung von Vergleichsfaktoren ist die relativ geringe Fallzahl der hinreichend vergleichbaren Objekte, welche in die Regression einbezogen werden können.

Wie bereits dargelegt, bewirkt das Sachwertverfahren auch für Häuser, die einer Art „Normhaus“ entsprechen und für die folglich Vergleichsfaktoren existieren, die geringste Streuung. Daher sollte das Sachwertverfahren generell Anwendung finden und das Hauptaugenmerk auf die Modifikation dieses Verfahrens gelegt werden. Ein Ansatzpunkt für die Verbesserung des Sachwertverfahrens könnte eine stärkere Differenzierung der Regelherstellungskosten sein. Jedoch legt der Vergleich mit einem sehr einfachen Sachwertverfahren der Bundesländer Bayern und Rheinland-Pfalz zur Neubewertung für Zwecke der Grundsteuer aus dem Jahre 2004⁵⁹ den Schluss nahe, dass eine weitergehende Differenzierung der Regelherstellungskosten die Streuung der Bewertungsergebnisse nur geringfügig verringern dürfte. Obwohl das von Bayern und Rheinland-Pfalz vorgeschlagene Verfahren innerhalb jeder Grundstücksart einheitliche Regelherstellungskosten zur Bestimmung des Gebäudesachwerts vorsah⁶⁰, lag der Variationskoeffizient der Steuerwert/Verkehrswert-Relation für Ein- und Zweifamilienhäuser in Berlin mit 48,69 %⁶¹ um weniger als 7 %-Punkte über dem Variationskoeffizient i.H.v. 41,92 % bei genereller Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß §§ 189-191 BewG.

Die vorangegangenen Ausführungen haben gezeigt, dass nur wenig Anlass zur Hoffnung besteht, dass sich die neuen Verfahren zur Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern verfassungskonform ausgestalten lassen. Wenn man bedenkt, dass das neue relativ aufwendige Sachwertverfahren den Variationskoeffizienten gegenüber einem Sachwertverfahren mit einheitlichen Regelherstellungskosten um nicht einmal 7 %-Punkte reduziert, ist es schwer vorstellbar, dass es überhaupt ein pauschaliertes Sachwertverfahren geben kann, aus dem eine akzeptable Streuung resultiert. Aber auch die Verwendung standardisierter Ertragswertverfahren zur Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern verspricht keine Besserung. Im Gegenteil: Die enorme Streuung der Bedarfswerte um den Verkehrswert legt die Vermutung nahe, dass ein standardisiertes vergangenheitsbasiertes Ertragswertverfahren

⁵⁹ Vgl. Reform der Grundsteuer (2004).

⁶⁰ So sieht das von Bayern und Rheinland-Pfalz vorgeschlagene Verfahren als Regelherstellungskosten für sämtliche Ein- und Zweifamilienhäuser einen Preis pro Quadratmeter Wohnfläche i.H.v. 800 € vor. Für eine genauere Beschreibung des Reformvorschlages vgl. *Broekelschen/Maiterth* (2008a), S. 528 f.

⁶¹ Vgl. *Broekelschen/Maiterth* (2008a), S. 531.

zur Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern noch weniger geeignet ist als die neuen Bewertungsverfahren. Es besteht auch wenig Grund zur Annahme, dass modifizierte Ertragswertverfahren bessere Ergebnisse hervorbringen. So wirkt ein von den Ländern Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein im Jahr 2001 vorgeschlagenes Bewertungsverfahren⁶², welches nach Grundstücksart und Baujahr differenzierte Vervielfältiger und einen Verzicht auf den Alterswertabschlag vorsah, zumindest für Berliner Ein- und Zweifamilienhäuser ähnlich ungleichmäßig wie die Bedarfsbewertung.⁶³ Auch das neue steuerliche Ertragswertverfahren zur Bewertung von Mietwohngrundstücken (§§ 184-188 BewG) bewirkt für diese Grundstücksart zumindest in Berlin und Niedersachsen eine nahezu identische Streuung wie die Bedarfsbewertung.⁶⁴

4 Fazit

Durch die Erbschaftsteuerreform 2009 hat sich die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern grundlegend geändert. Anders als bei der Bedarfsbewertung wird nicht mehr der jährliche Ertrag als Grundlage für die Ermittlung des Steuerwerts herangezogen, sondern die Bewertung erfolgt entweder anhand von Vergleichswerten oder es findet ein Sachwertverfahren Anwendung. Zwar gibt es keine ökonomische Begründung für diesen Systemwechsel, jedoch funktionieren die neuen Bewertungsverfahren für Ein- und Zweifamilienhäuser besser als die Bedarfsbewertung. Dies zeigen die anhand der Berliner und niedersächsischen Kaufpreissammlungen gewonnenen empirischen Ergebnisse. Die „alte“ Bedarfsbewertung liefert in allen Fällen die schlechtesten Resultate bezüglich der Streuung der Bewertungsergebnisse. Dennoch bewirkt auch die neue steuerliche Bewertung eine erhebliche Streuung, so dass ernsthafte Zweifel bestehen, dass die neuen Bewertungsverfahren einer verfassungsrechtlichen Prüfung standhalten werden.⁶⁵

Es zeigt sich einmal mehr, dass die Bewertungsproblematik im Hinblick auf die Gleichmäßigkeit der Besteuerung die Achillesferse jeglicher Substanzbesteuerung und damit auch der Erbschaftsteuer ist. Aufgrund des Vergangenheitsbezugs sowie der notwendigen Pauschalierungen und Typisierungen bei einem standardisierten Bewertungsverfahren kann die steuerliche Bewertung nicht jedem Einzelfall gerecht werden. Die Erfahrungen mit unterschiedlichen standardisierten Bewertungsverfahren zeigen, dass diese allesamt eine relativ

⁶² Vgl. BR-Drucks. 229/01.

⁶³ Vgl. *Haegert/Maiterth* (2002), S. 253 f.

⁶⁴ Vgl. *Broekelschen/Maiterth* (2009b), S. 10-14.

⁶⁵ *Lang* bezeichnet die am gemeinen Wert ausgerichtete realitätsgerechte Bewertung aller Vermögensklassen, wie sie vom Bundesverfassungsgericht gefordert wird, als Utopie. Aufgrund unterschiedlicher Unsicherheitsfaktoren sei es unmöglich, ruhendes Vermögen einheitlich gleichmäßig zu bewerten, wie *Lang* an verschiedenen Beispielen zeigt (vgl. *Lang* (2008), S. 193 f.).

ausgeprägte Streuung der Ergebnisse mit sich bringen. Daher ist zu befürchten, dass sich kein standardisiertes Bewertungsverfahren finden lässt, das den derzeitigen Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts genügt. Als Ausweg verbleiben vermutlich nur aufwändige Einzelbegutachtungen, die hohe Verwaltungs- und Befolgungskosten für Finanzbehörden und Steuerpflichtige auslösen.

Verzeichnis der zitierten Literatur

- Broekelschen, Wiebke; Maiterth, Ralf (2008a): Bewertung bebauter Grundstücke für steuerliche Zwecke nach dem BVerfG-Urteil – Eine empirische Untersuchung anhand Kaufpreissammlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin, in: DBW 2008, S. 525-544.
- Broekelschen, Wiebke; Maiterth, Ralf (2008b): Die geplante erbschaftsteuerliche Bewertung bebauter Grundstücke in Anlehnung an die WertV, in: FR 2008, S. 698-709.
- Broekelschen, Wiebke; Maiterth, Ralf (2009a): Funktionsweise und Verfassungskonformität der neuen Grundstücksbewertung, in DStR 2009, S. 833-837.
- Broekelschen, Wiebke; Maiterth, Ralf (2009b): Gleichmäßige Bewertung von Mietwohngrundstücken durch das neue steuerliche Ertragswertverfahren? – Eine empirische Analyse, arqus-Working paper Nr. 85, 2009.
- Drukarczyk, Jochen; Schüler, Andreas (2007): Unternehmensbewertung, 5. Auflage, Vahlen, München 2007.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin (2006): Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2005/2006.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (2008): Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2007/2008.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover (2006): Grundstücksmarktbericht 2006.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover (2007): Grundstücksmarktbericht 2007.
- Haegert, Lutz; Maiterth, Ralf (2002): Zum Ausmaß der steuerlichen Unterbewertung von Grundstücken nach geltendem Recht und bei Anwendung der Reformvorschriften eines Gesetzesentwurfs von fünf Bundesländern – Eine empirische Untersuchung anhand der Berliner Kaufpreissammlungen von 1996-1999, in: Steuer und Wirtschaft 2002, S. 248-260.
- Jüptner, Roland (2005): Bedarfsbewertung bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer, in: StuW 2005, S. 126-147.
- Kleiber, Wolfgang u.a. (2007): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Bundesanzeigerverlag, Köln 2007.

- Kruschwitz, Lutz (2007): Finanzierung und Investition, 5. Auflage, Oldenbourg, München 2007.
- Lancaster, Kelvin J. (1966): A New Approach to Consumer Theory, in: The Journal of Political Economy 1966, S. 132-157.
- Lang, Joachim (2008): Das verfassungsrechtliche Scheitern der Erbschaft- und Schenkungsteuer, in: StuW 2008, S. 189-205.
- Manneck, Wilfried; Jardin, Andreas (2009): Die neue Grundbesitzbewertung, in: DB 2009, S. 307-315.
- Moench, Dietmar; Albrecht, Gerd (2009): Erbschaftsteuer, 2. Auflage, Beck Verlag, München 2009.
- Müller, Heiko; Semmler, Birk (2003): Steuerbedingter Kaufpreisabschlag bei Anteilen an einer Kapitalgesellschaft, in: ZfB 2003, S. 583-599.
- Ramb, Jörg (2008): Grundzüge der Bedarfsbewertung des Grundvermögens (Teil I), in: SteuerStud 2008, S. 388-398.
- Reform der Grundsteuer (2004): Bericht des Bayerischen Staatsministers der Finanzen und des Ministers des Landes Rheinland-Pfalz an die Finanzministerkonferenz, Januar 2004, z.B. unter http://www.waldbauernverband.de/Grundsteuerreform_entwurf_040206.pdf.
- Rosen, Shervin (1974): Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition, in: The Journal of Political Economy 1974, S. 43-55.
- Rössler, Rudolf u.a. (1990): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Auflage, Luchterhand, Neuwied, Frankfurt 1990.
- Schulz, Rainer (2003): Valuation of Properties and Economic Models of Real Estate Markets, Dissertation Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät der Humboldt-Universität zu Berlin 2003.
- Sirmans, G. Stacy u.a. (2005): The Composition of Hedonic Pricing Models, in: Journal of Real Estate Literature 2005, S. 3-46.
- Tremel, Ulrike (2008): Die zukünftige Grundstücksbewertung nach dem "ErbStRG" und der "GrBewV", in: DStR 2008, S. 753-759.
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 6. Dezember 1998, BGBl. I 1988, 2209,

zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 8 August 1997, BGBl. I 1997, 2081.

Wagner, Franz W. (2005): Steuervereinfachung und Entscheidungsneutralitätskonkurrierende oder komplementäre Leitbilder für Steuerreformen? In: StuW 2005, S. 93-108.

Zimmermann, Peter; Heller, Robert E. (1999): Der Verkehrswert von Grundstücken: rechtliche Belastungen und ihr Einfluss auf die Wertfindung, Vahlen, München 1999.

Welche Faktoren beeinflussen die Gleichmäßigkeit der Bewertung von Mietwohngrundstücken?*

1 Einleitung

Die Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts hat einige Änderungen für die Bewertung von Grundvermögen mit sich gebracht. Zum einen wurden zwei für die Bewertung für erbschaftsteuerliche Zwecke neue Verfahren implementiert – das Sachwert- und das Vergleichswertverfahren. Zum anderen wurde auch das Ertragswertverfahren, das im Rahmen der alten Bedarfsbewertung stark vereinfacht angewendet wurde, an die außersteuerliche Praxis beim Ertragswertverfahren angenähert. Diese Änderungen hatten zum Ziel, eine vom Bundesverfassungsgericht geforderte gleichmäßigere Bewertung zu erreichen und gleichzeitig noch für die Finanzbehörden und Steuerpflichtigen handhabbar zu sein. Ob dieses Ziel tatsächlich erreicht wird, wurde bereits in einer Vielzahl von Untersuchungen und Abhandlungen angezweifelt.¹ An Verbesserungsvorschlägen mangelt es jedoch bisher.

Dieser Beitrag soll zunächst die Notwendigkeit der Verbesserung des Ertragswertverfahrens für Mietwohngrundstücke anhand der Ergebnisse von *Broekelschen/Maiterth*² verdeutlichen. Anschließend wird untersucht, ob die ungleichmäßige Bewertung von bestimmten Merkmalen des Grundstücks abhängig ist. Dies dient als Anhaltspunkt für die darauf folgende empirische Ermittlung eines Bewertungsverfahrens aus den Kaufpreissammlungen Berlin und Niedersachsen mittels multipler Regressionsanalyse. Zum Schluss wird dessen Wirkung auf die Relation Steuerwert zu Verkehrswert untersucht.

2 Notwendigkeit der Verbesserung des steuerlichen Ertragswertverfahrens für Mietwohngrundstücke

Eine Notwendigkeit der Verbesserung des Ertragswertverfahrens ergibt sich unter anderem aus *Broekelschen/Maiterth* (2009)³. In deren Beitrag wurden die Steuerwerte aller in Berlin und Niedersachsen verkauften Mietwohngrundstücke aus den zur Verfügung stehenden

* Veröffentlicht als arqus-Working Paper Nr. 90, November 2009.

¹ Vgl. bspw. *Bach* (2008); *Broekelschen/Maiterth* (2008b); *Broekelschen/Maiterth* (2009a); *Broekelschen/Maiterth* (2009b); *Broekelschen/Maiterth* (2009c); *Lang* (2008); *Tremel* (2008).

² Vgl. *Broekelschen/Maiterth* (2009b), S. 10-14.

³ Vgl. *Broekelschen/Maiterth* (2009b), S. 10-14.

Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte⁴ simuliert und ins Verhältnis zum Kaufpreis des jeweiligen Grundstücks gesetzt. Diese Relation entspricht im Idealfall, also in dem Fall, in dem Steuerwert und Verkehrswert sich gleichen, 1. Der Mittelwert der Steuerwert/Verkehrswert-Relation gibt folglich an, ob die betrachteten Grundstücke im Schnitt über- oder unterbewertet werden.⁵ Viel wichtiger zur Beurteilung der Gleichmäßigkeit des Bewertungsverfahrens ist jedoch die Streuung dieser Relation. *Broekelschen/Maiterth* haben diese gemessen am Variationskoeffizienten, also der durchschnittlichen Abweichung aller Werte vom Mittelwert. Dabei stellte sich heraus, dass im Vergleich zur Streuung bei der Bedarfsbewertung keinerlei Verbesserung eingetreten ist. Beim dort definierten „Normhaus“⁶ beträgt die Streuung in Berlin 38 % bei der alten Bedarfsbewertung und 41 % im Falle der neuen Bewertung, in Niedersachsen unabhängig vom Bewertungsverfahren rund 27 % (vgl. auch Tabelle 1). Diese Werte deuten darauf hin, dass das Verfahren die vom Bundesverfassungsgericht akzeptierte Streubreite von +/- 20 %⁷ nicht einhalten kann.

Nachfolgende Tabelle zeigt Mittelwert und Variationskoeffizienten der Steuerwert/Verkehrswert-Relation in Berlin und Niedersachsen für Normhäuser, Ausreißerhäuser und ohne Unterteilung in „normale“ und „außergewöhnliche“ Mietwohngrundstücke nach Bedarfsbewertung und nach neuer Bewertung⁸ nach der Erbschaftsteuerreform.

⁴ Für Berlin liegen die Kaufpreissammlungen von 1996-2008, für Niedersachsen von 1997-2006 vor. Für eine genauere Beschreibung der Datenbasis vgl. *Broekelschen/Maiterth* (2009b), S. 5-8. Die Autoren danken den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte für die Bereitstellung dieser umfassenden Datenbasis.

⁵ Diese Vorgehensweise wurde bereits bei vorangegangenen Untersuchungen zur Wirkung verschiedener Bewertungsverfahren angewendet (vgl. bspw. *Haegert/Maiterth* (2002); *Broekelschen/Maiterth* (2008a)).

⁶ Unter „Normhaus“ wird in *Broekelschen/Maiterth* (2009b), S. 6 ein Mietwohngrundstück verstanden, dessen Merkmale Ausprägungen aufweisen, die zwischen dem 1. und 99. Quantil liegen, also keine extremen Werte aufweisen.

⁷ Vgl. BVerfG, 1 BvL 10/02 vom 7.11.2006, Rz. 55.

⁸ An dieser Stelle werden die Wirkungen des neuen Ertragswertverfahrens bei Anwendung der vom betreffenden Gutachterausschuss mitgeteilten differenzierten Liegenschaftszinssätze dargestellt. Die Wirkungen bei Anwendung des pauschalen Liegenschaftszinssatzes für Mietwohngrundstücke von 5 % (§ 188 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BewG) unterscheiden sich nicht wesentlich (vgl. *Broekelschen/Maiterth* (2009b), S. 10 und 12).

Tabelle 1: Steuerwert/Verkehrswert-Relation von Mietwohngrundstücken in Berlin und Niedersachsen nach alter und neuer Bewertung

	Bewertungsverfahren	Normhaus		Ausreißerhaus		gesamt	
		Mittelwert	Variationskoeffizient	Mittelwert	Variationskoeffizient	Mittelwert	Variationskoeffizient
Berlin	Bedarfsbewertung	81,61%	37,92%	93,62%	52,68%	87,53%	47,38%
	neue Bewertung	89,98%	41,13%	110,50%	52,94%	100,09%	49,81%
Niedersachsen	Bedarfsbewertung	84,69%	27,82%	98,16%	64,05%	89,30%	46,95%
	neue Bewertung	94,27%	27,27%	109,07%	65,69%	99,33%	47,64%

Quelle: Kaufpreissammlungen Berlin 1996-2008 und Niedersachsen 1997-2006; *Broekelschen/Maiterth* (2009), S. 10 und 13

Die Bewertung des Normhauses erfolgt unabhängig vom Bewertungsverfahren in Niedersachsen gleichmäßiger als in Berlin. Im Gegensatz dazu wird allerdings das Ausreißerhaus in Niedersachsen ungleichmäßiger bewertet. Beim Vergleich der alten und neuen Bewertung wird deutlich, dass in Berlin sowie in Niedersachsen im Hinblick auf die Gleichmäßigkeit der steuerlichen Bewertung keinerlei Verbesserung eingetreten ist. In manchen Fällen wie z.B. beim Normhaus in Berlin kann sogar von einer merklichen Verschlechterung gesprochen werden. Außerdem ist die durchschnittliche Steuerwert/Verkehrswert-Relation in allen Fällen nach neuer Bewertung höher - teilweise sogar über 100 % - als es bei der Bedarfsbewertung der Fall war.

Insgesamt wird durch die neue Bewertung, die in differenzierter Form wesentlich aufwendiger zu handhaben ist, bezüglich der vom Bundesverfassungsgericht beanstandeten Streuung nicht einmal für Häuser, die einer Art Normhaus entsprechen, eine Verbesserung im Vergleich zur Bedarfsbewertung eintreten.⁹ Der einzige markante Unterschied ist, dass die Mietwohngrundstücke insgesamt höher bewertet werden, und somit voraussichtlich die Zahl der in Auftrag gegebenen Verkehrswertgutachten steigen wird. Das neue Bewertungsverfahren wirkt für Mietwohngrundstücke im Schnitt genauso ungleichmäßig wie das alte Verfahren. Bei einem Variationskoeffizienten für „normale“ Häuser von knapp 40 % bzw. knapp 30 % können die einzelnen Werte nicht innerhalb des akzeptierten +/-20 %-Korridors liegen.¹⁰ Bei den Ausreißerhäusern ist die Streuung noch gravierender.

⁹ Zumindest gilt dies mit Sicherheit für die untersuchten Grundstücke. Wahrscheinlich werden jedoch Untersuchungen auf anderen Datengrundlagen zu ähnlichen Ergebnissen führen.

¹⁰ Bei einem Variationskoeffizient $> 20\%$ kann unter der Voraussetzung, dass der Mittelwert 100 % beträgt, mit Sicherheit gesagt werden, dass die Spannweite größer ist als +/- 20 %. Ein Variationskoeffizient von $< 20\%$ besagt noch nicht, dass das betreffende Verfahren tatsächlich verfassungskonform ist. Jedoch ist in dem Fall ein Einhalten der vom Bundesverfassungsgericht gesetzten Grenzen zumindest möglich.

3 Datengrundlage

Bei folgenden Untersuchungen wurden dieselben Daten verwendet wie bei *Broekelschen/Maiterth*.¹¹ Dabei handelt es sich um die Kaufpreissammlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin der Jahre 1996 bis 2008 sowie die Kaufpreissammlungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen der Jahre 1995 bis 2006. Die Kaufpreissammlungen enthalten sämtliche Kauffälle von bebauten und unbebauten Grundstücken¹² und stellen somit eine Vollerhebung der Kauffälle im jeweiligen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses dar. Ob die Kaufpreissammlungen eine repräsentative Stichprobe des gesamten Bestandes an Mietwohngrundstücken in Berlin und Niedersachsen darstellt, lässt sich nicht sagen. Den Autoren sind jedoch keine Gründe bekannt, wieso dies nicht der Fall sein sollte. Die Kaufpreissammlungen enthalten unterschiedlichste Merkmale der einzelnen Grundstücke, darunter auch die für die steuerliche Wertermittlung relevanten Merkmale und den Kaufpreis, der als Verkehrswert des Grundstücks interpretiert wird.

a) Berliner Kaufpreissammlungen

Die im vorliegenden Beitrag verwendeten Kaufpreissammlungen des Berliner Gutachterausschusses enthalten für den Zeitraum vom 1.1.1996 bis zum 31.3.2008 nach Eliminierung von Dubletten und nach Aussortieren von Fällen, in denen die für die Simulation der Bewertungsverfahren relevanten Merkmale¹³ nicht besetzt sind, 11.277 Kauffälle. Auch die Aufteilung der Datengrundlage in „Normhäuser“ und „Ausreißerhäuser“ wurde aus *Broekelschen/Maiterth* übernommen.¹⁴ Zur Definition des „Normhauses“ wurde u.a. die Verteilung bestimmter Merkmale der Mietwohngrundstücke herangezogen. Das Normgrundstück weist in diesen Merkmalen keine Extremwerte auf. Somit werden all diejenigen Mietwohngrundstücke nicht dem Normhaus-Datensatz zugeordnet, bei denen die Ausprägung eines der Merkmale unterhalb des 1 %-Perzentils bzw. oberhalb des 99 %-

¹¹ Für eine detaillierte Beschreibung der Datenbasis und zur Herleitung einzelner Merkmale wie z.B. der Jahresmiete vgl. *Broekelschen/Maiterth* (2009b), S. 5-8.

¹² Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind nach § 193 Abs. 3 BauGB zur Führung einer Kaufpreissammlung verpflichtet. Nach § 196 Abs. 1 S. 1 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

¹³ Bei diesen Merkmalen handelt es sich um den Kaufpreis, die Wohn- und Nutzfläche, den Bodenrichtwert, die Grundstücksfläche und die Miete, die entweder im Datensatz angegeben ist oder in bestimmten Fällen mithilfe der Berliner Mietspiegel abgeleitet werden konnte.

¹⁴ Die Aufteilung des Datensatzes in Norm- und Ausreißerhäuser hatte zum Ziel, herauszufinden, ob die Bewertungsverfahren für „normale“ Grundstücke besser geeignet sind als für „unnormale“. Für die folgenden Untersuchungen wird diese Aufteilung ebenfalls genutzt, um die Analysen auf beiden Datenbasen getrennt durchzuführen und anschließend miteinander zu vergleichen.

Perzentils liegen. Die Merkmale zur Definition des „Normhauses“ sind die Grundstücksfläche, der Bodenrichtwert, die Wohnfläche, die Miete pro Quadratmeter Wohnfläche, der Preis, der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche und der Anteil der bebauten Grundstücksfläche. Außerdem wurde ein Haus als „normal“ eingestuft, wenn es unterkellert ist und es sich bei Käufer und Verkäufer nicht um eine gemeinnützige oder staatliche Institution handelt. Daraus ergeben sich der Normhaus-Datensatz, der 5.723 Mietwohngrundstücke umfasst, und der Ausreißerhaus-Datensatz mit 5.554 Mietwohngrundstücken.

b) Niedersächsische Kaufpreissammlungen

Die Kaufpreissammlungen des Oberen Gutachterausschusses Niedersachsen beinhalten für den zur Verfügung stehenden Zeitraum vom 01.11.1997 bis zum 31.10.2006 nach dem Aussortieren nicht verwertbarer Datensätze 3.813 Kauffälle von Mietwohngrundstücken.¹⁵ Auch die niedersächsische Datenbasis wurde analog zu *Broekelschen/Maiterth*¹⁶ aufgeteilt in Normhäuser und Ausreißerhäuser. Dabei wurde wie bei den Berliner Daten vorgegangen. Als Normhaus können 2.509 Mietwohngrundstücke qualifiziert werden, im Ausreißerhaus-Datensatz verbleiben somit die übrigen 1.304 Mietwohngrundstücke.

4 Anhaltspunkte für die Verbesserung des Ertragswertverfahrens

4.1 Abhängigkeit der Steuerwert/Verkehrswert-Relation von ausgewählten Merkmalen

Wie die dargestellten Ergebnisse deutlich machen, hält auch die neue Grundstücksbewertung wohl kaum einer Prüfung auf Verfassungskonformität stand. Einen ersten Anhaltspunkt für eine Verbesserung der Ergebnisse könnte dabei die Erkenntnis liefern, wann ein Mietwohngrundstück über- und wann unterbewertet wird. Zunächst soll also herausgefunden werden, ob die Steuerwert/Verkehrswert-Relation von bestimmten Merkmalen der Grundstücke abhängt und wenn ja, von welchen und in welche Richtung. Dies könnte Anhaltspunkte dafür liefern, welche Faktoren in das neue Bewertungsverfahren einbezogen oder in anderer Weise berücksichtigt werden sollten. Dabei werden die beiden Datengrundlagen Berlin und Niedersachsen getrennt betrachtet, da die Merkmale der beiden Statistiken in einigen Fällen nicht übereinstimmen. Daher ergeben sich auch später für Berlin und Niedersachsen unterschiedliche Verfahren, was sich aus der Verwendung zweier

¹⁵ Als nicht verwertbar wurde ein Datensatz angesehen, wenn bestimmte zur Abbildung der steuerlichen Bewertungsverfahren notwendige Merkmale nicht besetzt waren, beim Kauf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Grunde lagen, der Anlass des Eigentumsübergangs nicht ein Kauf war, sondern bspw. eine Zwangsversteigerung, oder wenn Erbbaurechte vorlagen.

¹⁶ Vgl. *Broekelschen/Maiterth* (2009b), S. 7.

unterschiedlicher Datengrundlagen ergibt, nicht jedoch von vornherein als notwendig betrachtet wird.

a) Berlin

Tabelle 2 zeigt die Korrelationskoeffizienten zwischen ausgewählten¹⁷ Merkmalen und der Steuerwert/Verkehrswert-Relation in Berlin, die sich nach der neuen Bewertung bei Verwendung differenzierter Liegenschaftszinssätze ergibt. Dabei wurde aufgrund der Verteilung und Skalierung¹⁸ der Merkmale der Rangkorrelationskoeffizient nach Spearman berechnet. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist darauf zu achten, dass ein Zusammenhang zwischen einem Merkmal und einer Relation berechnet wird. Das Merkmal kann dabei sowohl Zähler (Steuerwert) als auch Nenner (Verkehrswert) der Relation beeinflussen. Ein Einfluss wird ab einem statistisch signifikanten Korrelationskoeffizienten von $> |0,2|$ vermutet.¹⁹ Ergänzend zu Tabelle 2 gibt Tabelle 4 die Korrelationsmatrix der ausgewählten Merkmale an.

Tabelle 2: Korrelationskoeffizienten zwischen ausgewählten Merkmalen und dem Anteil Steuerwert an Verkehrswert in Berlin

	Normhaus	Ausreißerhaus	gesamt
Anteil Grundfläche an Gesamtfläche	-0,1043 ***	-0,2725 ***	-0,1536 ***
Anzahl der Geschosse	-0,1205 ***	-0,1156 ***	-0,1033 ***
Anzahl der Wohnungen	-0,1161 ***	-0,0152	-0,0543 ***
Baujahr	0,0076	0,0371 ***	-0,0022
baulicher Zustand	-0,3494 ***	-0,2629 ***	-0,3488 ***
Bodenrichtwert	0,0297 **	-0,0823 ***	0,0285 ***
Grundstücksfläche	0,0066	0,0961 ***	0,0358 ***
Kaufjahr	-0,3350 ***	-0,1516 ***	-0,3022 ***
Kaufpreis	-0,5313 ***	-0,4428 ***	-0,5057 ***
Kaufpreis pro qm Wohnfläche	-0,6628 ***	-0,6258 ***	-0,6622 ***
Miete pro qm Wohnfläche	-0,0938 ***	-0,0299 **	-0,1692 ***
Nettokaltmiete	-0,1565 ***	-0,0769 ***	-0,1528 ***
Stadträumliche Wohnlage	-0,0494 ***	-0,0763 ***	-0,0838 ***
Wohnfläche	-0,1428 ***	-0,0853 ***	-0,1124 ***

*, **, *** statistisch signifikant für $\alpha = 0,1$, $\alpha = 0,05$ bzw. $\alpha = 0,01$

Quelle: Kaufpreissammlungen Berlin 1996-2008, eigene Berechnungen

Der Anteil der Grundfläche des Gebäudes an der Gesamtgrundstücksfläche, also die Dichte der Bebauung des Grundstücks, übt einen leichten negativen Einfluss auf die Steuerwert/Verkehrswert-Relation der neuen Bewertung aus. Dies könnte daran liegen, dass

¹⁷ Dabei wurden Merkmale gewählt, die in den Kaufpreissammlungen relativ regelmäßig besetzt sind und bei denen ein Zusammenhang zum Wert des Grundstücks vorstellbar ist.

¹⁸ Die Steuerwert/Verkehrswert-Relation ist nicht immer linear von den Merkmalen abhängig. Die Merkmale, die überprüft werden, sind teilweise ordinal skaliert wie z.B. der bauliche Zustand. Außerdem liegt keine Normalverteilung vor.

¹⁹ Dies entspräche nach der gängigen Klassierung des Korrelationskoeffizienten in statistischer Grundlagenliteratur einem leichten Einfluss (vgl. bspw. *Fahrmeir u.a* (2007), S. 139 oder *Schlittgen* (2008), S. 97).

mit steigender Dichte der Bebauung die Miete etwas stärker sinkt als der Kaufpreis. Die Relation Steuerwert zu Verkehrswert wird also geringer. Beim Ausreißerhaus ist die Abhängigkeit etwas stärker ausgeprägt, was daran liegen könnte, dass zu den Ausreißerhäusern solche Häuser zählen, deren Merkmale, zu denen auch der Anteil der bebauten Fläche an der Gesamtfläche zählt, Extremwerte aufweisen. Bei der Anzahl der Geschosse sowie bei der Anzahl der Wohnungen beträgt der Korrelationskoeffizient weniger als $|0,2|$, deren Einfluss kann daher vernachlässigt werden. Die Abhängigkeit der Steuerwert/Verkehrswert-Relation vom Baujahr ist beim Normhaus statistisch nicht signifikant bzw. für das Ausreißerhaus als sehr gering einzustufen. Bei der Frage, welche Mietwohngrundstücke über- bzw. unterbewertet werden, spielt also das Alter des Gebäudes keine Rolle. Vom Bodenrichtwert wie auch von der Grundstücksfläche geht ebenfalls kaum ein Einfluss aus. Der bauliche Zustand beeinflusst wiederum die Steuerwert/Verkehrswert-Relation negativ, d.h. je besser der bauliche Zustand umso stärker die Unterbewertung und umgekehrt. Dies könnte daran liegen, dass Käufer von Häusern, die sich in schlechtem Zustand befinden, in ihre Kaufentscheidung noch anfallenden Renovierungsaufwand miteinbeziehen und daher weniger zahlen. Eine weitere Erklärung für den Zusammenhang zwischen Steuerwert/Verkehrswert-Relation und baulichem Zustand könnte sein, dass bei schlechtem baulichen Zustand die Miete nicht in dem Maße abnimmt wie dies beim Kaufpreis der Fall ist. Die Miete reagiert also nicht so flexibel wie der Kaufpreis. So sinkt der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche von gutem auf schlechten baulichen Zustand von 1.371 Euro auf 466 Euro, wohingegen sich die Miete pro Quadratmeter Wohnfläche nur von 5,84 Euro auf 3,37 Euro reduziert. Beim Normhaus ergibt sich auch für das Kaufjahr ein negativer Zusammenhang. Bei Betrachtung der Daten zeigt sich dieser Zusammenhang jedoch nicht konstant positiv oder negativ, geschweige denn linear. Vielmehr lässt sich sagen, dass sich die Lage am Grundstücksmarkt im Zeitablauf in der Form verändert, dass in Zeiten mit positiven Zukunftserwartungen mehr Kaufpreis pro Miete gezahlt wird als in pessimistischen Zeiten. Die deutlichste Abhängigkeit der Steuerwert/Verkehrswert-Relation besteht jedoch zur Höhe des Kaufpreises bzw. zum Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche²⁰. Die Korrelationskoeffizienten betragen hier bei Normhäusern 0,53 bzw. 0,66, bei Ausreißerhäusern 0,44 und 0,62. Stärker ist die

²⁰ Dieser wurde errechnet, indem der gesamte Kaufpreis durch die Wohnfläche des Gebäudes geteilt wurde. Alternativ wurde auch die Variante durchgerechnet, bei der vom Kaufpreis der rechnerische Bodenwert (Bodenrichtwert*Grundstücksfläche) abgezogen wurde und der Rest als Gebäudewert durch die Wohnfläche geteilt wurde. Bezüglich des Zusammenhangs zur Steuerwert/Verkehrswert-Relation ergaben sich kaum Unterschiede.

Abhängigkeit jeweils beim Quadratmeterpreis. Besonders wertvolle²¹ Gebäude werden folglich relativ geringer bewertet als Gebäude mit niedrigen Quadratmeterpreisen. Bei wertvollen Gebäuden handelt es sich jedoch auch oft um teure Gebäude, wie der Korrelationskoeffizient zwischen Kaufpreis und Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche von 0,551 in Tabelle 4 zeigt. Von der Jahresmiete bzw. der Miete pro qm Wohnfläche ist die Steuerwert/Verkehrswert-Relation hingegen kaum abhängig. Dies äußert sich in Korrelationskoeffizienten von -0,16 und -0,09 beim Normhaus bzw. -0,08 und -0,03 beim Ausreißerhaus. Teuer bzw. billig vermietete Mietwohngrundstücke werden also gleich stark über- bzw. unterbewertet. Stadträumliche Wohnlage und Wohnfläche spielen ebenfalls nur eine sehr geringe Rolle. Der Korrelationskoeffizient beträgt bei der Wohnlage in allen Fällen nicht mehr als -0,1. Bei der Wohnfläche sind es immerhin beim Normhaus -0,14.

b) Niedersachsen

Auch für Niedersachsen wurde der Rangkorrelationskoeffizient nach Spearman zwischen der Relation Steuerwert zu Verkehrswert und ausgewählten Merkmalen berechnet. Tabelle 3 stellt die Ergebnisse dar. Tabelle 5 zeigt ergänzend die Korrelationsmatrix der betrachteten Merkmale.

Tabelle 3: Korrelationskoeffizienten zwischen ausgewählten Merkmalen und dem Anteil Steuerwert an Verkehrswert in Niedersachsen

	Normhaus	Ausreißerhaus	gesamt
Anteil Grundfläche an Gesamtfläche	0,0415	-0,1246 ***	-0,0174
Anzahl der Geschosse	0,0224	0,0004	0,0020
Anzahl der Wohnungen	0,2562 ***	0,1683 ***	0,2258 ***
Ausstattungsstandard	-0,0012	-0,0705 **	-0,0316 *
Baujahr	0,1460 ***	0,0706 **	0,1221 ***
Bodenrichtwert	-0,1038 ***	-0,1582 ***	-0,1399 ***
Einwohnerzahl	-0,0851 ***	-0,1389 ***	-0,1196 ***
Grundstücksfläche	0,1616 ***	0,1702 ***	0,1774 ***
Kaufjahr	0,1990 ***	0,2493 ***	0,2118 ***
Kaufpreis	-0,1875 ***	-0,2681 ***	-0,2246 ***
Kaufpreis pro qm Wohnfläche	-0,5966 ***	-0,6115 ***	-0,6053 ***
Miete pro qm Wohnfläche	0,0613 ***	-0,0336	0,0082
Nettokaltmiete	0,1859 ***	0,1238 ***	0,1535 ***
Wohnfläche	0,1790 ***	0,1317 ***	0,1578 ***

*, **, *** statistisch signifikant für $\alpha = 0,1$, $\alpha = 0,05$ bzw. $\alpha = 0,01$

Quelle: Kaufpreissammlungen Niedersachsen 1997-2006, eigene Berechnungen

In Niedersachsen zeigt sich ein ähnliches Bild. Wieder besteht eine – wenn auch nicht so stark ausgeprägte – signifikant negative Abhängigkeit zwischen dem Anteil der Grundfläche an der Gesamtfläche und dem Anteil Steuerwert an Verkehrswert nur bei Ausreißerhäusern. Die

²¹ Als wertvoll werden im folgenden Gebäude mit hohen Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche bezeichnet. Teure Gebäude sind hingegen solche, die insgesamt einen hohen Preis erzielen.

Anzahl der Geschosse wirkt sich wie in Berlin nicht aus. Dafür übt die Anzahl der Wohnungen einen größeren Einfluss auf die Steuerwert/Verkehrswert-Relation aus. Der Einfluss ist positiv und beträgt beim Normhaus 0,2562. Mietwohngrundstücke mit vielen Wohnungen werden folglich höher bewertet als solche mit wenigen Wohnungen. Das könnte daran liegen, dass bei Mietwohngrundstücken mit vielen Wohnungen die Miete sich zu der bei Mietwohngrundstücken mit wenigen Wohnungen nicht unterscheidet, der Kaufpreis jedoch bei vielen Wohnungen aufgrund von Größeneffekten geringer ist. Der Einfluss des Ausstattungsstandards des Gebäudes auf die Steuerwert/Verkehrswert-Relation ist sehr gering und kann daher vernachlässigt werden. Das Alter des Gebäudes (Baujahr) beeinflusst die Steuerwert/Verkehrswert-Relation etwas stärker als in Berlin. Je älter das Gebäude umso höher der Steuerwert im Verhältnis zum Verkehrswert. Alte Gebäude werden folglich eher überbewertet. Dies könnte daran liegen, dass alte Gebäude öfter renovierungsbedürftig sind als neue und dass sich dies auf den Preis alter Gebäude negativ auswirkt.²² Der Einfluss des Bodenrichtwerts ist ebenfalls etwas stärker als in Berlin, d.h. je höher der Bodenrichtwert umso geringer die Steuerwert/Verkehrswert-Relation.²³ Von der Einwohnerzahl des Ortes, in dem das zu bewertende Mietwohngrundstück liegt, geht ein leicht negativer Einfluss auf die betrachtete Relation aus. In größeren Städten werden Mietwohngrundstücke folglich tendenziell geringer im Verhältnis zum Verkehrswert bewertet als in Kleinstädten oder Dörfern. So beträgt die durchschnittliche Steuerwert/Verkehrswert-Relation nach neuer Bewertung auf dem Dorf 107 %, in Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern nur 93 %. Im Unterschied zu Berlin ist in Niedersachsen der Einfluss des Quadratmeterpreises auf die Steuerwert/Verkehrswert-Relation wesentlich höher als der des absoluten Kaufpreises. Die Korrelationskoeffizienten betragen hier für den Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche 0,6 bzw. 0,19 für den absoluten Kaufpreis beim Normhaus. Wie auch in Berlin geht von der Miete sowie von der Miete pro Quadratmeter Wohnfläche nur ein sehr geringer Einfluss auf die Steuerwert/Verkehrswert-Relation aus. Die Korrelationskoeffizienten für den Zusammenhang zwischen Wohnfläche und Steuerwert/Verkehrswert-Relation liegen in einer ähnlichen Größenordnung wie in Berlin.

²² Leider kann diese Behauptung nicht empirisch überprüft werden, da in den Niedersächsischen Kaufpreissammlungen das Merkmal „baulicher Zustand“ nicht vorhanden ist.

²³ Verwendet man den Bodenrichtwert als Identifikator für die Wohnlage, so könnte man auch sagen, je besser die Wohnlage, umso niedriger die Steuerwert/Verkehrswert-Relation. Vom Bodenrichtwert auf die Wohnlage zu schließen, ist jedoch in Niedersachsen problematisch, da in großen Städten die Bodenrichtwerte höher sind als auf dem Dorf. Die Wohnlage ist jedoch nicht unbedingt besser. Auch für Berlin kann vom Bodenrichtwert nicht auf die Wohnlage geschlossen werden, wie der geringe Korrelationskoeffizient zwischen den beiden Größen von 0,131 zeigt (Tabelle 4).

Insgesamt kann also festgehalten werden, dass es durchaus Faktoren gibt, von denen abhängig ist, ob ein Mietwohngrundstück eher über- oder unterbewertet wird. Der deutlichste (negative) Zusammenhang besteht bei beiden Datengrundlagen zum Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche, d.h. wertvolle Gebäude werden steuerlich tendenziell geringer bewertet. Es scheint also Faktoren zu geben, die den Wert eines Mietwohngrundstücks beeinflussen, den Steuerwert aber nicht, da sie nicht im steuerlichen Bewertungsverfahren enthalten sind. Grundlage des steuerlichen Ertragswertverfahrens ist die zum Erwerbszeitpunkt erzielte Miete. Dass noch andere Faktoren als die Miete die Kaufentscheidung beeinflussen, soll das neue Ertragswertverfahren durch Anwendung differenzierter Liegenschaftszinssätze, die in Abhängigkeit von bestimmten Faktoren empirisch durch die Gutachterausschüsse ermittelt werden, abbilden, was - wie in Kapitel 2 gezeigt - nicht besonders gut gelingt. Bezüglich der Abhängigkeit der Steuerwert/Verkehrswert-Relation von der Einwohnerzahl – also von der Belegenheit der Immobilie – kann jedoch festgestellt werden, dass dieser sich durch Anwendung der differenzierten Liegenschaftszinssätze im Gegensatz zur Anwendung des pauschalen Liegenschaftszinssatzes von 5 % (§ 188 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BewG) leicht verringert.

4.2 Zusammenhang zwischen den Steuerwert/Verkehrswert-Relation beeinflussenden Merkmalen

In Kapitel 4.1 wurde dargestellt, welche Faktoren die Höhe der Steuerwert/Verkehrswert-Relation beeinflussen, wobei der stärkste Einfluss vom Preis pro Quadratmeter Wohnfläche ausgeht. Das steuerliche Bewertungsverfahren kann folglich in vielen Fällen nicht berücksichtigen, dass unabhängig von Miete, Gebäudealter und Liegenschaftszinssatz noch weitere Faktoren den Wert eines Gebäudes beeinflussen. In die Schätzung des Kaufpreises, dem der Steuerwert entsprechen soll, müssen folglich diese Faktoren eingehen, damit sich der Bewertungsunterschied zwischen wertvollen und geringer wertigen Gebäuden verringert. Folgende Korrelationsmatrix gibt die Zusammenhänge zwischen den Merkmalen eines Normhauses²⁴ in Berlin wieder. Daraus kann abgelesen werden, welche Merkmale den Kaufpreis und den Kaufpreis pro Quadratmeter beeinflussen, um beurteilen zu können, welche dieser Faktoren in die Schätzung des Preises einbezogen werden sollten.

a) Berlin

In Berlin ist die Steuerwert/Verkehrswert-Relation insbesondere von den Merkmalen baulicher Zustand, Kaufjahr, Kaufpreis und Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche

²⁴ Dabei wird für Berlin und Niedersachsen jeweils nur das Normhaus dargestellt. Die Korrelationsmatrizen des Ausreißerhauses bzw. der gesamten Datengrundlage sehen nahezu identisch aus.

abhängig. Die Zusammenhänge zwischen diesen Merkmalen für das Normhaus verdeutlicht die Korrelationsmatrix in Tabelle 4.

Was auf der einen Seite zusammenhängt, sind die Merkmale, die etwas zur Größe des Mietwohngrundstücks aussagen, wie z.B. die Anzahl der Geschosse mit der Anzahl der Wohnungen (0,42) oder die Wohn- mit der Grundstücksfläche (0,55). Auf der anderen Seite hängen aber auch die Steuerwert/Verkehrswert-Relation beeinflussenden Merkmale miteinander zusammen. Der Kaufpreis eines Mietwohngrundstücks wird entscheidend positiv beeinflusst von der Nettajahresmiete. Der Korrelationskoeffizient beträgt hier 0,853. Die Verwendung der Miete als Ausgangsbasis zur Schätzung des Verkehrswerts scheint folglich grundsätzlich sinnvoll zu sein. Die Nettajahresmiete hängt wiederum sehr stark mit der Wohnfläche des Gebäudes zusammen (0,903), welche auch den Kaufpreis stark beeinflusst (0,771). Der Korrelationskoeffizient zwischen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche und Kaufpreis beträgt 0,551. Teure Gebäude scheinen folglich in Berlin auch oft wertvoll in Bezug auf den Quadratmeterpreis zu sein. Allerdings besteht zwischen Quadratmeterpreis und Wohnfläche kein empirischer Zusammenhang, was sich in einem Korrelationskoeffizienten von -0,055 äußert. Der bauliche Zustand hängt mit dem absoluten Kaufpreis des Mietwohngrundstücks positiv zusammen (0,29), noch stärker jedoch mit dem Quadratmeterpreis (0,47). Auch der Quadratmeterpreis wird durch die Miete pro Quadratmeter beeinflusst (0,59), jedoch nicht so stark wie der absolute Kaufpreis durch die Nettajahresmiete. Außerdem übt noch die stadträumliche Wohnlage einen positiven Einfluss auf den Quadratmeterpreis aus.

Den Zusammenhang zwischen Kaufpreis bzw. Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche und Nettokaltmiete bzw. monatlicher Miete pro Quadratmeter Wohnfläche verdeutlichen auch Abbildungen 1 und 2.

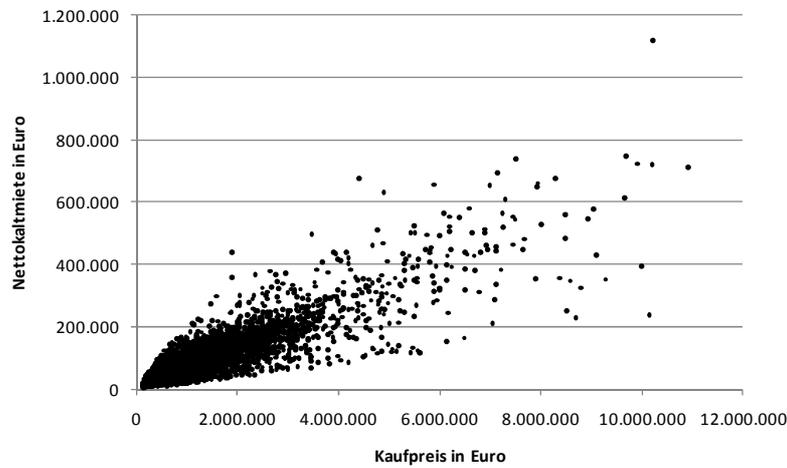


Abb. 1: Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Nettokaltmiete beim Normhaus in Berlin

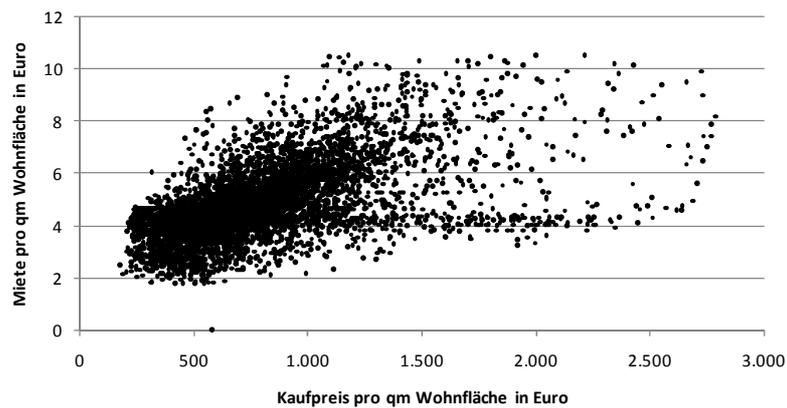


Abb. 2: Zusammenhang zwischen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche und Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche beim Normhaus in Berlin

b) Niedersachsen

In Niedersachsen konnten als die Steuerwert/Verkehrswert-Relation beeinflussend lediglich die Merkmale Anzahl der Wohnungen, Kaufjahr und Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche identifiziert werden. Die Korrelationsmatrix der Merkmale für das Normhaus in Niedersachsen ist in Tabelle 5 dargestellt.

Zunächst fällt im Vergleich zu Berlin auf, dass der absolute Kaufpreis betragsmäßig eine wesentlich geringere Abhängigkeit zur Steuerwert/Verkehrswert-Relation aufweist. Das Merkmal, welches auch in Niedersachsen den Kaufpreis entscheidend beeinflusst, ist die Nettjahresmiete (0,887). Auch hier scheint folglich die Verwendung der Miete als Ausgangsgröße zur Schätzung des Verkehrswerts zweckmäßig zu sein. Die Nettjahresmiete hängt ebenfalls stark mit der Wohnfläche zusammen (0,918). Der Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche ist mit 0,47 etwas geringer als in Berlin, während der zwischen Kaufpreis und Wohnfläche mit 0,81 in Niedersachsen etwas höher ist. In Niedersachsen ist es also noch stärker der Fall, dass wertvolle Gebäude nicht unbedingt groß sein müssen. Da auch in Niedersachsen der Quadratmeterpreis den größten Einfluss auf die ungleichmäßige Bewertung ausübt, lohnt es sich zu untersuchen, wovon dessen Höhe abhängt. Signifikante Zusammenhänge lassen sich dabei zum Baujahr (0,22), zum Bodenrichtwert (0,37), zur Einwohnerzahl (0,28), zum Kaufjahr (0,21) und wiederum zur Miete pro Quadratmeter Wohnfläche (0,61) feststellen. Die Zusammenhänge erscheinen plausibel. Neuere Gebäude, solche in guten Wohnlagen oder größeren Städten und solche, bei denen höhere Mieten pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlt werden, sind bezogen auf den Quadratmeterpreis wertvoll.

Tabelle 5: Korrelationsmatrix ausgewählter Merkmale von Mietwohngrundstücken in Niedersachsen - Normhaus

	Anteil Grundfläche an Gesamtfläche	Anzahl der Geschosse	Anzahl der Wohnungen	Ausstattungsstandard	Baujahr	Bodenrichtwert	Einwohnerzahl	Grundstücksfläche	Kaufjahr	Kaufpreis	Kaufpreis pro qm Wohnfläche	Miete pro qm Wohnfläche	Nettojahreskaufmiete	Wohnfläche
Anteil Steuerwert nach neuer Bewertung an Verkehrswert	0,041	0,022	0,256 ***	-0,001	0,146 ***	-0,104 ***	-0,085 ***	0,162 ***	0,199 ***	-0,187 ***	-0,597 ***	0,061 ***	0,186 ***	0,179 ***
Anteil Grundfläche an Gesamtfläche	-	0,313 ***	0,232 ***	-0,117 ***	-0,253 ***	0,377 ***	0,302 ***	-0,715 ***	-0,025	0,099 ***	-0,089 ***	0,078 **	0,211 ***	0,212 ***
Anzahl der Geschosse	-	-	0,633 ***	-0,198 ***	-0,206 ***	0,530 ***	0,610 ***	-0,255 ***	0,061 ***	0,565 ***	0,005	0,192 ***	0,633 ***	0,645 ***
Anzahl der Wohnungen	-	-	-	-0,120 ***	0,135 ***	0,371 ***	0,426 ***	0,184 ***	0,137 ***	0,740 ***	-0,034	0,285 ***	0,870 ***	0,881 ***
Ausstattungsstandard	-	-	-	-	0,176 ***	-0,261 ***	-0,179 ***	0,128 ***	0,174 ***	-0,092 ***	-0,018	-0,047 **	-0,105 ***	-0,107 ***
Baujahr	-	-	-	-	-	-0,162 ***	-0,213 ***	0,351 ***	0,083 ***	0,166 ***	0,220 ***	0,185 ***	0,111 ***	0,035 *
Bodenrichtwert	-	-	-	-	-	-	0,812 ***	-0,327 ***	0,070 ***	0,544 ***	0,373 ***	0,451 ***	0,496 ***	0,382 ***
Einwohnerzahl	-	-	-	-	-	-	-	-0,327 ***	0,067 ***	0,523 ***	0,276 ***	0,378 ***	0,499 ***	0,417 ***
Grundstücksfläche	-	-	-	-	-	-	-	-	0,093 ***	0,179 ***	-0,053 ***	-0,086 ***	0,167 ***	0,220 ***
Kaufjahr	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,004	-0,210 ***	0,068 ***	0,122 ***	0,101 ***
Kaufpreis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,472 ***	0,461 ***	0,887 ***	0,806 ***
Kaufpreis pro qm Wohnfläche	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,606 ***	0,148 ***	-0,090 ***
Miete pro qm Wohnfläche	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,488 ***	0,142 ***
Nettojahreskaufmiete	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,918 ***

*, **, *** statistisch signifikant für $\alpha = 0,1$, $\alpha = 0,05$ bzw. $\alpha = 0,01$

Quelle: Kaufpreissammlungen Niedersachsen 1997-2006, eigene Berechnungen

Den Zusammenhang zwischen Preis und Miete in Niedersachsen verdeutlichen Abbildungen 3 und 4.

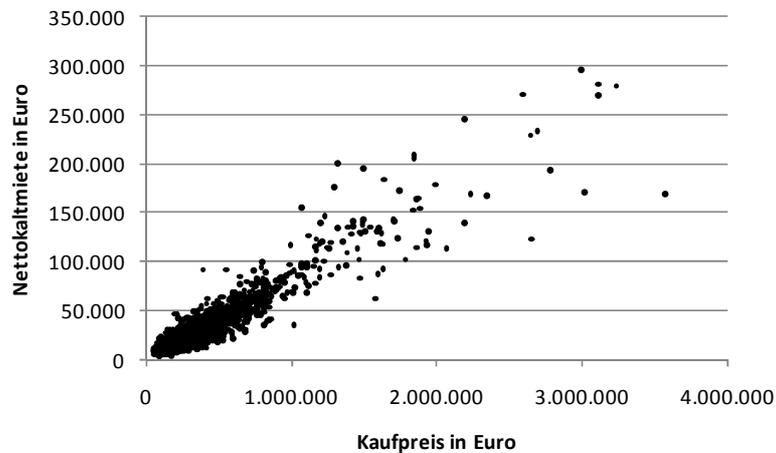


Abb. 3: Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Nettokaltmiete beim Normhaus in Niedersachsen

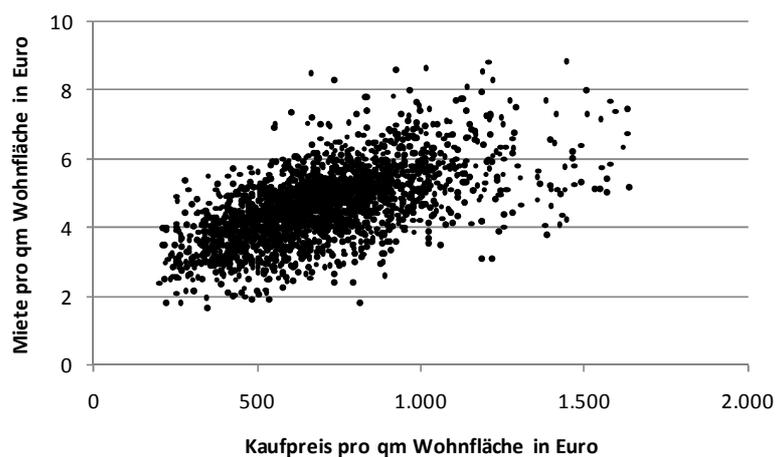


Abb. 4: Zusammenhang zwischen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche und Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche beim Normhaus in Niedersachsen

5 Schätzung des Verkehrswerts

5.1 Modell

In Kapitel 4.1 hat sich herausgestellt, dass die Höhe der Steuerwert/Verkehrswert-Relation, also ob ein Mietwohngrundstück über- oder unterbewertet wird, im Wesentlichen davon abhängt, ob das bebaute Grundstück wertvoll in Bezug auf den Preis pro Quadratmeter Wohnfläche ist oder nicht. Abhängigkeiten von anderen Faktoren wie z.B. dem baulichen

Zustand in Berlin lassen sich wiederum teilweise auf deren Abhängigkeit zum Preis pro Quadratmeter Wohnfläche zurückführen. Dagegen hat sich in Kapitel 4.2 gezeigt, dass der Kaufpreis, der das Ziel der Schätzung sein soll, wesentlich von der Nettjahresmiete abhängt. Dies belegen auch die Abbildungen 1 und 3. Als weitere kaufpreisbestimmende Variable kann der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche genannt werden. Diesen in die Schätzung einzubeziehen, wäre jedoch vor dem Hintergrund ein steuerliches Bewertungsverfahren zu konzipieren nicht zweckmäßig, da dieser bei der Bewertung nicht bekannt ist. Es kann folglich nicht der Quadratmeterpreis in die Schätzung eingehen, sondern höchstens die den Quadratmeterpreis beeinflussenden Faktoren.

Die Schätzung des Kaufpreises kann mit Hilfe der Regressionsanalyse erfolgen, wobei die den Kaufpreis und den Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche beeinflussenden Faktoren, in die Regressionsgleichung zur Schätzung aufzunehmen sind.²⁵ Dabei ist zunächst die Nettjahresmiete zu nennen. Für beide untersuchten Länder hat sich weiterhin herausgestellt, dass die stärkste Abhängigkeit des Quadratmeterpreises zur Miete pro Quadratmeter Wohnfläche besteht. Für Berlin kann außerdem noch der bauliche Zustand und die Wohnlage genannt werden. Der bauliche Zustand wie auch die Wohnlage weisen die drei Ausprägungen „gut“, „mittel“ und „schlecht“ auf. In Niedersachsen beeinflussen der Bodenrichtwert, das Baujahr und die Einwohnerzahl den Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche. Das Baujahr wurde in das Gebäudealter umqualifiziert, der Bodenrichtwert wurde unverändert übernommen und die Einwohnerzahl wurde in die ordinal skalierte Variable Stadtgröße umgerechnet, welche die fünf Ausprägungen „Dorf“, „Landstadt“, „Kleinstadt“, „Mittelstadt“ und „Großstadt“ aufweist²⁶. Das Kaufjahr sollte ebenfalls bei beiden Ländern berücksichtigt werden, auch wenn sich für Berlin keine starke Abhängigkeit herausstellt, da bei Betrachtung der Daten auffällt, dass die Steuerwert/Verkehrswert-Relation über die Jahre schwankt. Eine Klassierung nach Kaufjahren kam bei der Schätzung der Funktion nicht in Betracht, da in diesem Falle das Problem der zu geringen Fallzahlen auftreten würde. Hilfreich könnte z.B. das Vorliegen von Preisindizes für Mietwohngrundstücke in der Art sein, wie sie gerade für

²⁵ Die Idee der hedonischen Grundstücksbewertung (Bewertung anhand der Charakteristika des bebauten Grundstücks) ist nicht neu. *Lancaster* (1966) und *Rosen* (1974) gelten als Begründer dieser Theorie. Im Bereich der Wertfindung von Mietwohngrundstücken ist die Anwendung hedonischer Bewertungsmethoden jedoch eher eine Seltenheit. Zu nennen sind hier *Dunse/Jones* (1998) oder *Haase/Kytzia* (2007), die für Bürogebäude Werte mittels Regressionsanalyse schätzen. Dabei wurden Variablen, die die Standort-, die Gebäude- und die Mietvertragsqualität beschreiben, als wertbestimmend ermittelt. Verbreiteter ist die hedonische Bewertung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (vgl. bspw. *Schulz* (2003) zu Häusern in Berlin oder *Sirmans u.a.* (2005) mit einem Überblicksartikel über hedonische Modelle und deren Ergebnisse).

²⁶ Dorf < 2.000 Einwohner, Landstadt < 5.000 Einwohner, Kleinstadt < 20.000 Einwohner, Mittelstadt < 100.000 Einwohner, Großstadt > 100.000 Einwohner.

Ein- und Zweifamilienhäuser mittels hedonischer Methoden ermittelt wurden.²⁷ Außerdem sollte für Berlin das Merkmal Belegenheit in Ost- oder Westberlin berücksichtigt werden. Eine Ermittlung des Zusammenhangs mittels Korrelationskoeffizient ist aufgrund der nominalen Skalierung des Merkmals Belegenheit nicht möglich. Jedoch hat sich herausgestellt, dass im Hinblick auf die Bewertung von Mietwohngrundstücken zwischen Ost- und Westberlin erhebliche Unterschiede bestehen, was vermutlich an unterschiedlichen Zukunftserwartungen von Käufer und Verkäufer liegen mag, aber auch an der im Ostteil der Stadt noch teilweise schlechteren Bausubstanz, was mit einem erhöhten Renovierungsbedarf einhergeht.²⁸ Die sich so ergebende Regressionsfunktion beinhaltet einen Vervielfältiger für die Jahresmiete, einen für die Miete pro Quadratmeter Wohnfläche und Zu- bzw. Abschläge bei Vorliegen bestimmter Merkmalsausprägungen wie z.B. guter oder schlechter Wohnlage.

Das beschriebene Modell wurde zum einen einfach als auch doppelt-logarithmiert geschätzt.²⁹ Es wurde zusätzlich eine Variante geschätzt, in der auf die Schätzung eines konstanten Terms verzichtet wird. Dies liegt darin begründet, dass die Konstante in einem steuerlichen Bewertungsverfahren wie eine willkürlich festgelegte Größe erscheinen würde. Auch die ökonomische Interpretation einer Konstanten wirft einige Fragen auf. Die Regressionsgeraden verlaufen für diese Variante durch den Ursprung.

Für Berlin werden folglich folgende vier Funktionsformen geschätzt.

$$(1) \quad p = \beta_0 + \beta_1 miete + \beta_2 miete \cdot qm + \beta_3 bZs \cdot gut + \beta_4 bZs \cdot schlecht + \beta_5 WL \cdot gut + \beta_6 WL \cdot schlecht + \beta_7 Ost + \varepsilon ;$$

$$(2) \quad p = \beta_1 miete + \beta_2 miete \cdot qm + \beta_3 bZs \cdot gut + \beta_4 bZs \cdot schlecht + \beta_5 WL \cdot gut + \beta_6 WL \cdot schlecht + \beta_7 Ost + \varepsilon ;$$

$$(3) \quad \ln(p) = \beta_0 + \beta_1 \ln(miete) + \beta_2 \ln(miete \cdot qm) + \beta_3 bZs \cdot gut + \beta_4 bZs \cdot schlecht + \beta_5 WL \cdot gut + \beta_6 WL \cdot schlecht + \beta_7 Ost + \varepsilon ;$$

$$(4) \quad \ln(p) = \beta_1 \ln(miete) + \beta_2 \ln(miete \cdot qm) + \beta_3 bZs \cdot gut + \beta_4 bZs \cdot schlecht + \beta_5 WL \cdot gut + \beta_6 WL \cdot schlecht + \beta_7 Ost + \varepsilon ;$$

²⁷ Vgl. Behrmann/Kathe (2004); Dechent (2004); Dechent (2006); Dechent (2008a); Dechent (2008b).

²⁸ Vgl. Broekelschen/Maiterth (2008a), S. 533.

²⁹ Die doppelt-logarithmierte Funktionsform wurde gewählt, weil so die Voraussetzungen der Regression (Normalverteilung der Variablen, Homoskedastizität) erfüllt sind. Ein semi-logarithmisches Modell ist zur Abbildung der Zusammenhänge nicht geeignet, zumindest, wenn diese mittels linearer Regression geschätzt werden sollen.

mit p = Kaufpreis,
 miete = Nettjahresmiete,
 miete_qm = Miete pro Quadratmeter Wohnfläche,
 bZs = baulicher Zustand der Immobilie,
 WL = Wohnlage und
 Ost = Belegenheit in Ostberlin.

Für Niedersachsen ergeben sich die gleichen Funktionsformen, nur unter Einbezug anderer unabhängiger Variablen.

$$(5) \quad p = \beta_0 + \beta_1 miete + \beta_2 miete_qm + \beta_3 alter + \beta_4 BRW + \beta_5 Stadt_Dorf + \beta_6 Stadt_klein + \beta_7 Stadt_mittel + \beta_8 Stadt_groß + \varepsilon ;$$

$$(6) \quad p = \beta_1 miete + \beta_2 miete_qm + \beta_3 alter + \beta_4 BRW + \beta_5 Stadt_Dorf + \beta_6 Stadt_klein + \beta_7 Stadt_mittel + \beta_8 Stadt_groß + \varepsilon ;$$

$$(7) \quad \ln(p) = \beta_0 + \beta_1 \ln(miete) + \beta_2 \ln(miete_qm) + \beta_3 \ln(alter) + \beta_4 \ln(BRW) + \beta_5 Stadt_Dorf + \beta_6 Stadt_klein + \beta_7 Stadt_mittel + \beta_8 Stadt_groß + \varepsilon ;$$

$$(8) \quad \ln(p) = \beta_1 \ln(miete) + \beta_2 \ln(miete_qm) + \beta_3 \ln(alter) + \beta_4 \ln(BRW) + \beta_5 Stadt_Dorf + \beta_6 Stadt_klein + \beta_7 Stadt_mittel + \beta_8 Stadt_groß + \varepsilon ;$$

mit $alter$ = Gebäudealter,
 BRW = Bodenrichtwert und
 Stadt = Stadtgröße.

5.2 Ergebnisse

Die Ergebnisse der unterschiedlichen geschätzten Modelle zeigen Tabellen 6 und 7. Die Modelle wurden für das Norm- und das Ausreißerhaus geschätzt, um zu untersuchen, ob die sich ergebenden Regressionsgleichungen sich voneinander unterscheiden, was eine unterschiedliche Behandlung der beiden Hausarten nahelegen würde.

Tabelle 6: Resultate der Modelle zur Schätzung des Kaufpreises für Mietwohngrundstücke in Berlin - Normhaus und Ausreißerhaus

Modell	abhängige Variable	unabhängige Variable	Normhaus			Ausreißerhaus		
			Koeffizient	t-Statistik	Signifikanz	Koeffizient	t-Statistik	Signifikanz
1	Kaufpreis	Konstante	392.571	11,29	***	380.541	4,00	***
		miete	11	125,53	***	8	108,28	***
		miete_qm	-54.316	-9,69	***	32.669	2,50	**
		bZs_gut	526.398	23,78	***	1.634.453	17,48	***
		bZs_schlecht	-259.148	-8,82	***	-384.977	-7,16	***
		WL_gut	195.549	7,61	***	598.175	6,68	***
		WL_schlecht	-89.482	-4,70	***	-129.278	-2,03	**
		Ost	-10.365	-0,59		-136.085	-2,49	**
		R ²	0,7637			0,7073		
korr. R ²	0,7634			0,7069				
2	Kaufpreis	miete	11	124,36	***	8	108,09	***
		miete_qm	-2.291	-0,71		68.195	7,13	***
		bZs_gut	492.957	22,22	***	1.597.806	17,15	***
		bZs_schlecht	-207.917	-7,09	***	-349.683	-6,59	***
		WL_gut	268.690	10,69	***	738.436	8,95	***
		WL_schlecht	21.985	1,33		21.643	0,42	
		Ost	33.546	1,93	*	-41.467	-0,84	
		R ²	0,8924			0,7571		
		korr. R ²	0,8923			0,7568		
3	ln(Kaufpreis)	Konstante	3,504	48,65	***	4,544	60,44	***
		ln(miete)	0,962	138,98	***	0,890	122,70	***
		ln(miete_qm)	-0,358	-21,87	***	-0,556	-30,27	***
		bZs_gut	0,360	29,33	***	0,722	30,08	***
		bZs_schlecht	-0,240	-14,67	***	-0,252	-17,85	***
		WL_gut	0,136	9,51	***	0,295	12,55	***
		WL_schlecht	-0,094	-8,89	***	-0,118	-7,05	***
		Ost	-0,028	-2,89	***	-0,136	-9,48	***
		R ²	0,8094			0,7908		
korr. R ²	0,8092			0,7905				
4	ln(Kaufpreis)	ln(miete)	1,274	414,61	***	1,288	333,10	***
		ln(miete_qm)	-0,413	-21,22	***	-0,672	-28,63	***
		bZs_gut	0,332	22,74	***	0,658	21,35	***
		bZs_schlecht	-0,165	-8,46	***	-0,154	-8,54	***
		WL_gut	0,160	9,40	***	0,382	12,70	***
		WL_schlecht	-0,068	-5,39	***	0,000	0,01	
		Ost	0,188	1,62		0,031	1,74	**
		R ²	0,9992			0,9982		
		korr. R ²	0,9992			0,9982		

*, **, *** statistisch signifikant für $\alpha = 0,1$, $\alpha = 0,05$ bzw. $\alpha = 0,01$

Quelle: Kaufpreissammlungen Berlin 1996-2008, eigene Berechnungen

Modell (1) weist für das Normhaus ein korrigiertes Bestimmtheitsmaß (korr. R²) von 0,7637 auf. Die Vorzeichen der Regressionskoeffizienten sind bis auf den der Miete pro Quadratmeter plausibel. Es gibt einen Zu- bzw. Abschlag bei gutem bzw. schlechtem baulichen Zustand und bei guter bzw. schlechter Wohnlage und die Belegenheit des Mietwohngrundstücks im Ostteil Berlin hat einen leichten negativen Einfluss, wobei hier der Einfluss nicht signifikant von null verschieden ist. Modell (2) unterscheidet sich von Modell (1) dadurch, dass auf die Schätzung einer Konstante verzichtet wurde. Die Regressionsfaktoren unterscheiden sich stark von denen des Modells (1) und deren Vorzeichen sind auch weniger plausibel. Allerdings steigt das Bestimmtheitsmaß leicht an, was jedoch auch auf ein fehlspezifiziertes Modell schließen lässt, da es nicht möglich ist, dass sich Modell (1) durch Weglassen der Konstante verbessert. Das doppelt-logarithmierte

Modell (3) weist wieder ein korrigiertes Bestimmtheitsmaß, ähnlich dem des Modells (1) auf. Die Vorzeichen der Regressionsfaktoren sind – wieder bis auf den der Miete pro Quadratmeter – plausibel. Modell (4) zeigt sich bei bloßer Betrachtung des Bestimmtheitsmaßes als das beste Modell. Jedoch wird bei Analyse der Residuen deutlich, dass sich dieses Modell nicht eignet, um den Kaufpreis vorherzusagen. Im Vergleich zum Normhaus ist das Bestimmtheitsmaß bei den Schätzungen auf dem Ausreißerhaus-Datensatz in jedem Modell etwas geringer, was darauf hindeuten könnte, dass es schwieriger ist, für Ausreißerhäuser ein einheitliches Modell zu finden als für Normhäuser. Die Regressionsfaktoren sind in vielen Fällen denen des Normhauses sehr ähnlich. In den meisten Fällen jedoch unterscheiden sich die Regressionsfaktoren stark voneinander oder wechseln sogar die Vorzeichen, was nahe legt, Ausreißerhäuser anders zu bewerten als „normale“ Häuser.

Die Ergebnisse für Niedersachsen sind in Tabelle 7 dargestellt. Hier ergeben sich im einfachen Modell mit Konstante (Modell (5)) für die Nettajahresmiete, den Bodenrichtwert und das Gebäudealter plausible Vorzeichen. Wie auch in Berlin ergibt sich im Modell (5) für die Miete pro Quadratmeter ein negativer Regressionsfaktor. Auch die Interpretation der Koeffizienten für die Stadtgröße ist problematisch. Jede Abweichung von der Kleinstadt ist negativ, außerdem sind die Regressionskoeffizienten nicht in jedem Fall signifikant von Null verschieden. Das korrigierte Bestimmtheitsmaß liegt bei 0,8905. Modell (6) weist wieder – wie auch für Berlin Modell (2) – ein etwas höheres korrigiertes Bestimmtheitsmaß auf. Das Vorzeichen des Faktors für die Miete pro Quadratmeter ist jedoch positiv und Stadtgrößen unter Kleinstadt wirken sich positiv auf den Kaufpreis aus, größere Städte als Kleinstadt hingegen negativ. Das doppelt-logarithmierte Modell (7) ist wieder im Hinblick auf Bestimmtheitsmaß und Vorzeichen und Signifikanz der Regressionskoeffizienten mit Modell (5) zu vergleichen. Modell (8), das doppelt-logarithmierte Modell ohne Konstante, ist hingegen trotz des extrem hohen Bestimmtheitsmaßes nicht geeignet, wie sich auch bei der Analyse der Residuen herausstellt. In Niedersachsen fällt im Vergleich Normhaus zu Ausreißerhaus auf, dass beim Ausreißerhaus in den Modellen (5) und (6) viel weniger Faktoren signifikant sind. Außerdem ist das Bestimmtheitsmaß wie auch in Berlin in allen Fällen etwas geringer als beim Normhaus. Die Faktoren für die Nettokaltmiete und die Miete pro Quadratmeter ähneln denen, die sich beim Normhaus ergeben.

Tabelle 7: Resultate der Modelle zur Schätzung des Kaufpreises Wohnfläche für Mietwohngrundstücke in Niedersachsen - Normhaus und Ausreißerhaus

Modell	abhängige Variable	unabhängige Variable	Normhaus			Ausreißerhaus		
			Koeffizient	t-Statistik	Signifikanz	Koeffizient	t-Statistik	Signifikanz
5	Kaufpreis	Konstante	67.219	5,53	***	65.790	1,59	
		miete	11	129,28	***	11	96,49	***
		miete_qm	-8.068	-3,33	***	-2.210	-0,29	
		Stadt_Dorf	-11.885	-1,11		-40.643	-0,94	
		Stadt_Land	-3.966	-0,36		59.427	1,22	
		Stadt_Mittel	-19.548	-2,83	***	-8.715	-0,29	
		Stadt_Groß	-6.514	-0,85		14.826	0,48	
		BRW	269	7,79	***	33	1,02	
		alter	-374	-6,33	***	-443	-2,03	*
		R ²	0,8909			0,8867		
korr. R ²	0,8905			0,8860				
6	Kaufpreis	miete	11	128,87	***	11	96,42	***
		miete_qm	3.095	2,29	*	7.227	1,50	
		Stadt_Dorf	1.313	0,12		-19.605	-0,48	
		Stadt_Land	8.583	0,80		76.984	1,62	
		Stadt_Mittel	-12.682	-1,86		5.413	0,19	
		Stadt_Groß	-4.368	-0,57		23.545	0,77	
		BRW	263	7,57	***	35	1,08	
		alter	-229	-4,30	***	-307	-1,53	
		R ²	0,9489			0,9068		
		korr. R ²	0,9487			0,9062		
7	ln(Kaufpreis)	Konstante	4,266	41,20	***	3,648	23,45	***
		ln(miete)	0,845	90,41	***	0,907	71,45	***
		ln(miete_qm)	-0,164	-6,27	***	-0,266	-7,00	***
		Stadt_Dorf	-0,035	-1,43		-0,022	-0,52	
		Stadt_Land	-0,043	-1,71		-0,005	-0,10	
		Stadt_Mittel	-0,034	-2,16	*	0,009	0,31	
		Stadt_Groß	0,024	1,26		0,081	2,18	*
		ln(BRW)	0,122	10,70	***	0,150	8,41	***
		ln(alter)	-0,136	-15,28	***	-0,154	-9,83	***
		R ²	0,8535			0,8598		
korr. R ²	0,8530			0,8589				
8	ln(Kaufpreis)	ln(miete)	1,143	149,91	***	1,131	113,41	***
		ln(miete_qm)	-0,107	-3,18	***	-0,256	-5,65	***
		Stadt_Dorf	0,107	3,35	***	0,168	3,43	***
		Stadt_Land	0,103	3,21	***	0,086	1,49	
		Stadt_Mittel	-0,086	-4,18	***	-0,054	-1,53	
		Stadt_Groß	-0,293	-13,16	***	-0,205	-4,90	***
		ln(BRW)	0,237	16,49	***	0,278	13,66	***
		ln(alter)	0,056	5,74	***	0,066	4,38	***
		R ²	0,9993			0,9988		
		korr. R ²	0,9993			0,9988		

*, **, *** statistisch signifikant für $\alpha = 0,1$, $\alpha = 0,05$ bzw. $\alpha = 0,01$

Quelle: Kaufpreissammlungen Niedersachsen 1997-2006, eigene Berechnungen

5.3 Die Steuerwert/Verkehrswert-Relation

Die in Kapitel 5.2 geschätzten Modelle sollen nun die Grundlage für ein steuerliches Bewertungsverfahren für Mietwohngrundstücke bilden. Geschätzt wurde jeweils der Kaufpreis. Die Steuerwert/Verkehrswert-Relationen, die sich bei Anwendung der verschiedenen Modelle ergeben, sind für Normhaus und Ausreißerhaus für Berlin und Niedersachsen in Tabelle 8 ausgewiesen. Dabei wurden nur diejenigen Faktoren im Modell belassen, die mit einer Wahrscheinlichkeit von 99,99 % von Null verschieden sind (***) . Obwohl in Kapitel 5.2 Bedenken geäußert wurden hinsichtlich der richtigen Spezifikation der Modelle ohne Konstante, werden zur Veranschaulichung alle Modelle geschätzt.

Tabelle 8: Steuerwert/Verkehrswert-Relation bei Anwendung der durch Regression ermittelten Bewertungsverfahren in Berlin und Niedersachsen

Modell	Normhaus		Ausreißerhaus		
	Mittelwert	Variationskoeffizient	Mittelwert	Variationskoeffizient	
Berlin	1	103,85%	38,96%	153,97%	72,45%
	2	105,22%	40,95%	140,06%	83,99%
	3	105,87%	33,77%	110,93%	47,99%
	4	105,51%	40,64%	113,78%	64,86%
Niedersachsen	5	108,89%	27,04%	141,90%	51,74%
	6	101,33%	27,32%	106,35%	51,43%
	7	103,38%	26,14%	105,14%	44,43%
	8	103,96%	32,65%	110,53%	52,65%

Quelle: Kaufpreissammlungen Berlin 1996-2008 und Niedersachsen 1997-2006, eigene Berechnungen

Das Bewertungsverfahren, das durch Regression ermittelt wurde, bringt im Vergleich zu den steuerlichen Bewertungsmethoden (vgl. Tabelle 1) keine große Verbesserung. Die Mittelwerte der Relation Steuerwert zu Verkehrswert sind in allen Fällen etwas höher als bei den steuerlichen Verfahren, obwohl der Mittelwert der Relation bei der neuen Bewertung schon nahe 100 % (beim Ausreißerhaus über 100 %) gelegen hat. Die Größe, die zur Beurteilung der Gleichmäßigkeit der geschätzten Verfahren herangezogen werden sollte, ist jedoch wiederum der Variationskoeffizient der Steuerwert/Verkehrswert-Relation. Dieser ist für beide Häuserarten in Berlin im einfachen Modell ohne Konstante (Modell (2)) und in Niedersachsen im doppelt-logarithmierten Modell ohne Konstante (Modell (8)) am höchsten. Die geringste Streuung weist in beiden Bundesländern das doppelt-logarithmierte Modell mit Konstante auf. Hier beträgt die Streuung beim Normhaus in Berlin nur 33,77 % in Niedersachsen 26,14 %, was in beiden Fällen unterhalb der Streuung des neuen Bewertungsverfahrens nach dem Erbschaftsteuerreformgesetz liegt. Der Variationskoeffizient für das Ausreißerhaus ist in Berlin höher als in Niedersachsen und sogar höher als nach neuer Bewertung in Berlin. Die Schätzung des Verkehrswertes bringt also für diese Häusergruppe eine Verschlechterung mit

sich. Im Gegensatz dazu wird die Streuung in Niedersachsen für das Ausreißerhaus erheblich geringer. In allen Fällen ist das doppelt-logarithmierte Modell mit Konstante dasjenige, welches die geringste Streuung aufweist. Fraglich ist jedoch, ob solch ein Verfahren aufgrund der Interpretation und Umsetzbarkeit einer Konstanten steuerlich anwendbar wäre. Weiterhin könnte die Verwendung logarithmierter Größen ungewohnt sein. Außerdem könnte es als problematisch anzusehen sein, dass für Niedersachsen und Berlin unterschiedliche Modelle notwendig sind. Aufgrund der Datenlage ist es leider nicht möglich, die Wirkung der niedersächsischen Verfahren auf den Berliner Daten zu testen und umgekehrt. Ein Vergleich der Regressionsfaktoren für die Miete pro Quadratmeter macht jedoch schon deutlich, dass dies wahrscheinlich nicht funktionieren würde, was wiederum für die Notwendigkeit regional differenzierender Verfahren sprechen könnte.

6 Fazit

Die Untersuchung der beiden Kaufpreissammlungen hat gezeigt, dass sowohl alte als auch neue Bewertung verfassungsrechtlich bedenklich sind. In beiden Fällen ist die Streuung zu hoch, um von einer gleichmäßigen Bewertung sprechen zu können. Im Rahmen dieser Untersuchung wird der Versuch unternommen, mittels multipler Regressionsanalyse ein Bewertungsverfahren zu entwickeln, welches gleichmäßiger als die bisherige Bewertung wirkt. Dazu wird der Kaufpreis anhand der ihn beeinflussenden Merkmale geschätzt. Als besonders beeindruckend stellt sich die Abhängigkeit der Steuerwert/Verkehrswert-Relation von Preis pro Quadratmeter Wohnfläche heraus. Die Schätzung des Kaufpreises erfolgt getrennt für Norm- und Ausreißerhäuser. Die sich ergebenden Regressionsgleichungen bringen Steuerwerte hervor, die im Schnitt über den Kaufpreisen liegen. Bezüglich der Streuung gibt es Modelle, die zu einer Erhöhung der Gleichmäßigkeit führen. Die geringste Streuung kann für Normhäuser in Niedersachsen erreicht werden. Für Ausreißerhäuser in Berlin ergibt sich sogar eine Verschlechterung zur bisherigen Rechtslage. Bei Beurteilung der Modelle muss zudem berücksichtigt werden, dass auch die geschätzten Regressionsfunktionen noch nicht einmal für die Daten, auf denen sie geschätzt werden zu einer gleichmäßigen Bewertung, wie es das BVerfG fordert, führen. Dies ist nicht einmal der Fall, wenn nur „normale“ Grundstücke betrachtet werden. Zu erwarten ist, dass die Anwendung der geschätzten Regressionsgleichungen, die leider nur ex post ermittelt werden können, auf anderen Daten wiederum zu einer erheblichen Streuung führen wird.

Die Frage, die sich nun stellt, ist, ob die Ergebnisse der Regression auch für andere Daten Gültigkeit besitzen. Dies müsste empirisch überprüft werden. Sollte dies jedoch der Fall sein

und dieses Verfahren für steuerliche Zwecke Anwendung finden, so dürfte mit den üblichen Problemen gerechnet werden. Wie kann der bauliche Zustand der Immobilie bzw. die Größe der Stadt eindeutig bestimmt werden? Was, wenn eine Angabe zur Miete fehlt? Soll eine zeitliche Anpassung der Regressionsfaktoren erfolgen, wenn ja, wann und wie?

Verzeichnis der zitierten Literatur

- Bach; Stefan (2008): Erbschaftsteuerreform – Was lange währt, wird endlich schlecht, in: DIW-Wochenbericht Nr. 45, S. 714.
- Behrmann, Tim; Kathe, Alfons (2004): Zur Anwendung hedonischer Methoden beim Häuserpreisindex, in: Wirtschaft und Statistik 3/2004, S. 525-529.
- Broekelschen, Wiebke; Maiterth, Ralf (2008a): Bewertung bebauter Grundstücke für steuerliche Zwecke nach dem BVerfG-Urteil – Eine empirische Untersuchung anhand Kaufpreissammlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin - in: Die Betriebswirtschaft 2008, S. 525-544.
- Broekelschen, Wiebke; Maiterth, Ralf (2008b): Die geplante erbschaftsteuerliche Bewertung bebauter Grundstücke in Anlehnung an die WertV, in: Finanz-Rundschau Ertragssteuerrecht 2008, S. 698-709.
- Broekelschen, Wiebke; Maiterth, Ralf (2009a): Funktionsweise und Verfassungskonformität der neuen steuerlichen Grundstücksbewertung, in: Deutsches Steuerrecht 2009, S. 833-837.
- Broekelschen, Wiebke; Maiterth, Ralf (2009b): Gleichmäßige Bewertung von Mietwohngrundstücken durch das neue steuerliche Ertragswertverfahren? Eine empirische Analyse, Arqus-Working Paper Nr. 85, September 2009.
- Broekelschen, Wiebke; Maiterth, Ralf (2009b): Verfassungskonforme Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern nach der Erbschaftsteuerreform 2009? - Eine empirische Analyse, Arqus-Working Paper Nr. 87, September 2009.
- Dechent, Jens (2004): Preisstatistische Erfassung des selbst genutzten Wohneigentums – Zur Entwicklung eines Häuserpreisindex, in: Wirtschaft und Statistik 11/2004, S. 1295-1305.
- Dechent, Jens (2006): Häuserpreisindex – Entwicklungsstand und aktualisierte Ergebnisse, in: Wirtschaft und Statistik 12/2006, S. 1285-1295.
- Dechent, Jens (2008a): Häuserpreisindex – Projektfortschritte und erste Ergebnisse für bestehende Wohngebäude, in: Wirtschaft und Statistik 1/2008, S. 69-81.
- Dechent, Jens (2008b): Häuserpreise – Ergebnisse für 2007 und erste Resultate für Transferkosten, in: Wirtschaft und Statistik 10/2008, S. 875-885.

- Dunse, Neil; Jones, Collin (1998): A hedonic price model of office rents, in: Journal of Property Valuation and Investment 1998, S. 297-313.
- Fahrmeir, Ludwig; Künstler, Rita; Pigeot, Iris; Tutz, Gerhard (2007): Statistik – Der Weg zur Datenanalyse, 6. Auflage, Springer Verlag, Berlin 2007.
- Haase, Ronny; Kytzia, Susanne (2007): Mietertragspotenziale: Hedonische Mietpreismodellierung für Büroimmobilien, disP 168, S. 56-73.
- Haegert, Lutz; Maiterth, Ralf (2002): Zum Ausmaß der steuerlichen Unterbewertung von Grundstücken nach geltendem Recht und bei Anwendung der Reformvorschriften eines Gesetzesentwurfs von fünf Bundesländern – Eine empirische Untersuchung anhand der Berliner Kaufpreissammlungen von 1996-1999, in: Steuer und Wirtschaft 2002, S. 248-260.
- Lancaster, Kelvin J. (1966): A New Approach to Consumer Theory, in: The Journal of Political Economy 1966, S. 132-157.
- Lang, Joachim (2008): Das verfassungsrechtliche Scheitern der Erbschaft- und Schenkungsteuer, in: Steuer und Wirtschaft 2008, S. 189-205.
- Rosen, Shervin (1974): Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition, in: The Journal of Political Economy 1974, S. 43-55.
- Schlittgen, Rainer (2008): Einführung in die Statistik – Analyse und Modellierung von Daten, 11. Auflage, Oldenbourg Verlag, München 2008.
- Schulz, Rainer (2003): Valuation of Properties and Economic Models of Real Estate Markets, Dissertation Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät der Humboldt-Universität zu Berlin 2003.
- Sirmans, G. Stacy; Macpherson, David A.; Zietz, Emily N. (2005): The Composition of Hedonic Pricing Models, in: Journal of Real Estate Literature 2005, S. 3-46.
- Tremel, Ulrike (2008): Die zukünftige Grundstücksbewertung nach dem "ErbStRG" und der "GrBewV", in: Deutsches Steuerrecht 2008, S. 753-759.