Downloaded from Blogs on 10.10.2026 00:51h

By PwC Deutschland | 27. August 2020

Kaufpreis eines im Wege einer mittelbaren Grundstücksschenkung zugewandten Grundstücks kann Vergleichswert für dieses Grundstück i.S.d. § 183 Abs. 1 Satz 1 BewG sein

Das Finanzgericht Düsseldorf hat entschieden, dass die Veräußerung des zu bewertenden Grundstücks in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag (hier: im Zuge einer mittelbaren Grundstücksschenkung) einen geeigneten Vergleichspreis i.S.v. § 183 Abs. 1 BewG darstellen kann, wenn der Verkaufspreis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt und nicht durch besondere persönliche Verhältnisse, die in der Person des Steuerpflichtigen begründet sind, beeinflusst wurde.

Downloaded from Blogs on 10.10.2026 00:51h

Die zu Gunsten des Steuerpflichtigen in § 198 BewG eröffnete Möglichkeit, einen niedrigeren gemeinen Wert nachzuweisen, schließt es nicht aus, auch im typisierenden Vergleichswertverfahren des § 183 BewG einen zeitnahen Verkaufspreis zugrunde zu legen.

Sachverhalt

Die Beteiligten stritten über die Bewertungsmethode bei einer mittelbaren Grundstücksschenkung. Die Tochter des Klägers erwarb ein bebautes Grundstück zum Preis von 920.000 Euro. Den für die Zahlung des Kaufpreises erforderlichen Geldbetrag hatte der Kläger ihr zuvor geschenkt.

Zum Zwecke der Festsetzung der Schenkungsteuer ermittelte das beklagte Finanzamt einen Grundbesitzwert für das von der Tochter erworbene Grundstück. Das Finanzamt stellte einen Wert i.H.v. 920.000 Euro fest. Dabei legte es im Vergleichswertverfahren den von der Tochter gezahlten Kaufpreis i.H.v. 920.000 Euro zugrunde.

Der Kläger wehrte sich gegen den aus seiner Sicht zu hohen Wertansatz. Er begehrte die Bewertung des Grundstücks mit dem niedrigeren Sachwert. Er vertrat die Ansicht, es keine gesetzliche Regelung gebe, wonach der Kaufpreis des zu bewertenden Grundstücks selbst der Bewertungsmaßstab sei. Das Vergleichswertverfahren sei nicht anwendbar, weil das Gesetz eine Mehrzahl von vergleichbaren Grundstücken verlange. Das Finanzamt habe aber nur den Kaufpreis eines einzigen Grundstücks herangezogen.

Richterliche Entscheidung

Das Finanzgericht Düsseldorf hat die Klage abgewiesen und entschieden, dass das Finanzamt zu Recht das Grundstück im Wege des Vergleichswertverfahrens mit dem von der Beschenkten gezahlten Kaufpreis bewertet hat.

Die einschlägige Vorschrift (§ 183 BewG) ist nach Ansicht der Richter dahingehend zu verstehen, dass ein einzelner Verkaufspreis als Vergleichswert ausreicht, wenn er das zu bewertende Grundstück selbst betrifft und zeitnah im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt wurde. Es sei kein Grund ersichtlich, warum der tatsächliche Wert eines Grundstücks nur zu Gunsten der Steuerpflichtigen im Wege der Öffnungsklausel zu berücksichtigen sein sollte, aber nicht im Rahmen des Vergleichswertverfahrens.

Der Wortlaut des Gesetzes stehe dieser Gesetzesauslegung nicht entgegen. Zwar verlange die gesetzliche Regelung die Heranziehung von "Grundstücken". Die Verwendung eines Begriffs in der Mehrzahl bedeute aber nicht zwingend, dass tatsächlich mehrere Gegenstände der genannten Art vorliegen müssen. Die Verwendung des Plural könne auch der Verwendung des Wortes als Oberbegriff dienen.

Fundstelle

Finanzgericht Düsseldorf, Gerichtsbescheid vom 26. Mai 2020 (**11 K 3447/19 BG**), siehe auch den Newsletter **August 2020** des Finanzgerichts; die Revision ist beim BFH unter dem Az. II R 14/20 anhängig.

Downloaded from Blogs on 10.10.2026 00:51h

Schlagwörter

Erbschaftsteuerrecht, Grundstücksschenkung, Vergleichswertverfahren