

By PwC Deutschland | 13. März 2023

Bei der Bewertung eines Miteigentumsanteils ist ein Marktanpassungsabschlag vorzunehmen

Das Finanzgericht Münster hat in einem aktuellen Urteil entschieden, dass bei der Bewertung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück für Erbschaftsteuerzwecke vom anteiligen Verkehrswert des Grundstücks ein Marktanpassungsabschlag vorzunehmen ist, der die niedrigere Verkehrsfähigkeit eines Miteigentumsanteils abbildet.

Sachverhalt

Der Kläger erwarb im Wege eines Vermächnisses einen hälftigen Miteigentumsanteil an einem Grundstück. Aus einem vom Kläger auf den Bewertungsstichtag eingeholten Wertgutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ergibt sich ein Verkehrswert für das gesamte Grundstück von 150.000 € (Bodenwert abzüglich Abrisskosten) und ein Verkehrswert für den hälftigen Miteigentumsanteil von 60.000 €. Im Gutachten wird ausgeführt, dass vom hälftigen Verkehrswert im Wege der Marktanpassung ein Abschlag vorzunehmen sei, weil der Erwerb eines Miteigentumsanteils für Dritte mit erheblichen Risiken verbunden sei. Diesen Abschlag bezifferte der Gutachterausschuss wegen Erfahrungen aus Zwangsversteigerungsverfahren und Beleihungswertgrenzen von Banken mit etwa 20 %.

Das Finanzamt erkannte den Abschlag nicht an und stellte den Grundbesitzwert für den Miteigentumsanteil auf 75.000 € fest, da die Marktgängigkeit eines Miteigentumsanteils bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen sei.

Richterliche Entscheidung

Der hiergegen erhobenen Klage hat das Finanzgericht Münster vollumfänglich stattgegeben und den durch Vermächtnis erworbenen Miteigentumsanteil für Erbschaftsteuerzwecke mit 60.000 € bewertet. Der Kläger habe den Nachweis gemäß § 198 Satz 1 BewG erbracht, dass der gemeine Wert des Miteigentumsanteils niedriger sei als der nach §§ 182 ff. BewG ermittelte (Bedarfs-)Wert.

Das Gesetz beschränke sich nicht auf den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts des Volleigentums, sondern lasse auch eine Bewertung unterhalb des rechnerischen Bruchteils des Werts des Volleigentums zu. Dies ergebe sich zunächst aus dem Wortlaut, der auf den gemeinen Wert der zu bewertenden wirtschaftlichen Einheit - im Streitfall also den Miteigentumsanteil - abstelle. Auch nach Sinn und Zweck des § 198 Satz 1 BewG sollten sämtliche wertbeeinflussenden Umstände geltend gemacht werden können.

Das vom Kläger eingereichte Sachverständigengutachten sei auch geeignet, den niedrigeren gemeinen Wert nachzuweisen. Es entspreche den Vorgaben der ImmoWertVO und sei im Ergebnis plausibel, was hinsichtlich der Ermittlung des Werts des Volleigentums zwischen den Beteiligten auch nicht streitig sei.

Die modifizierte rechnerische Ableitung des gemeinen Werts des Miteigentumsanteils sei ebenfalls plausibel und nachvollziehbar. Die Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlags entspreche den Vorgaben des § 7 Abs. 2 der ImmoWertVO. Für die spezielle Bewertung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück lägen keine spezifischen Daten vor, sodass ein marktüblicher Abschlag zu schätzen sei.

Das Gericht ist der Begründung des Gutachterausschusses in Bezug auf die Bewertung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren und auf die Beleihungswertgrenzen von Banken zwar nicht gefolgt, weil nicht erkennbar sei, dass sich hieraus Rückschlüsse auf den Verkehrswert ziehen ließen. Allerdings sei die weitere Begründung, dass der Erwerb eines Miteigentumsanteils für Dritte mit erheblichen Risiken verbunden sei und deshalb zu einem geringeren Verkehrswert führe, in der Sache nachvollziehbar. Schon der Umstand, dass die Verwaltung eines gemeinschaftlichen Gegenstands grundsätzlich allen Beteiligten

einer Bruchteilsgemeinschaft gemeinschaftlich zusteht, erfordere einen hohen Abstimmungsbedarf und bürge damit einhergehend ein erhebliches Streitrisiko.

Im Streitfall komme hinzu, dass die vorhandene Bausubstanz wirtschaftlich wertlos gewesen sei. Eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung durch Abriss und Neubau hingen maßgeblich von der Mitwirkung der anderen Miteigentümer ab. Die Höhe des Abschlags von 20 % sei nachvollziehbar, weil der Gutachterausschuss einschlägige Fachliteratur hierzu ausgewertet habe.

Fundstelle

Finanzgericht Münster, Urteil vom 24. November 2022 (3 K 1201/21 F), siehe den Newsletter Januar 2023 des Finanzgerichts; die Revision ist beim BFH unter dem Az. II R 57/22 anhängig.

Schlagwörter

Bewertung (steuerlich), Erbschaftsteuerrecht, Miteigentum