

# Ohne Vergleichswert richtet sich die Steuer nach dem Preis

Von **Klaus Bühner** aus Ausgabe **IZ 1-2/2023** (<https://www.iz.de/service/epaper/2023-01-12/immobilienzeitung>)

Donnerstag, 12. Januar 2023



Quelle: Dornbach

Steuerberater Klaus Bühner von  
Dornbach

**Steuerrecht.** Bei der schenkungsteuerlichen Bewertung einer mittelbaren Grundstücksschenkung ist der Vergleichswert anzusetzen. Es kann aber auch der Kaufpreis zugrunde gelegt werden.

*BFH*, Urteil vom 24. August 2022, Az. II R 14/20

## Der Fall

Der Kläger schenkte seiner Tochter in bar den Kaufpreis von 920.000 Euro zum Erwerb eines Grundstücks, eine sogenannte mittelbare Grundstücksschenkung. Für die Schenkungsteuererklärung wurde auf Basis des Sachwertverfahrens ein Grundstückswert von 518.000 Euro erklärt. Aufgrund des vorrangig anzuwendenden Vergleichswertverfahrens legte das Finanzamt aber den Kaufpreis zugrunde, da der örtliche Gutachterausschuss hierfür keine Vergleichswerte veröffentlichte. Der Kläger legte nach erfolglosem Einspruch Klage beim Finanzgericht ein, da beim Fehlen offizieller Vergleichswerte das nachrangig anzuwendende Sachwertverfahren maßgebend sei. Das FG wies die Klage ab.

## Die Folgen

Auch der BFH wies die Revision des Klägers zurück: Der tatsächlich gezahlte Kaufpreis kann als Vergleichswert der Schenkungsteuerbewertung zugrunde gelegt werden. Zwar verlangt die Regelung des § 183 Abs. 1 S. 1 BewG die Heranziehung von "Grundstücken" zur statistischen Ermittlung des Vergleichswerts. Je mehr das verkaufte Grundstück allerdings mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmt, desto eher ist eine größere Stichprobe von verkauften Grundstücken zur Ermittlung eines Vergleichswerts entbehrlich. Zwar sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Vergleichswerte vorrangig. Wenn diese aber nicht vorliegen, kann auch der tatsächliche Kaufpreis verwendet werden. Dieser entspricht grundsätzlich auch der verfassungsrechtlich gebotenen Bewertung mit dem gemeinen Wert. Ein Rückgriff auf das nachrangig anzuwendende Sachwertverfahren ist dann weder erforderlich noch geboten.

## Was ist zu tun?

Das Urteil beendet im Prinzip das früher sehr populäre Gestaltungsmodell der mittelbaren Grundstücksschenkung. Vorteil war, dass eine höhere Geldschenkung zum Grundstückserwerb schenkungsteuerlich mit einem deutlich niedrigeren Wert belegt und somit wesentliche Steuerersparnisse erzielt werden konnten. Nach der Reform des Bewertungsrechts im Jahr 2009 und der damit verbundenen stärkeren Orientierung der Grundstücksbewertung am gemeinen Wert sind bereits wesentliche Vorteile dieser Gestaltung verlorengegangen. Wie aus dem Urteilsfall ersichtlich konnte in Einzelfällen – zum Beispiel über einen günstigeren Sachwert – immer noch eine Schenkungsteuerersparnis erzielt werden. Auf Basis des Urteils ist das nun nicht mehr möglich. Lediglich bei vermieteten Wohnungen, in denen der 10%-Bewertungsabschlag in Anspruch genommen werden kann, dürfte es durch die mittelbare Grundstücksschenkung zukünftig noch Steuerspareffekte geben. (redigiert von Anja Hall)