

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 10. Februar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Februar 2025)

zum Thema:

Erbschaftssteuerrechtliche Bewertung von Grundstücken

und **Antwort** vom 19. Februar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Februar 2025)

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

über die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21621

vom 10. Februar 2025

über Erbschaftssteuerrechtliche Bewertung von Grundstücken

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung des Abgeordneten: Sollten zu einzelnen Fragen belastbare Antworten nicht möglich sein, wird um fundierte Schätzung gebeten!

1. Wie viele bebaute Grundstücke haben die Finanzämter und die sonstigen Finanzbehörden Berlins in den vergangenen zehn Jahren erbschaftssteuerrechtlich nach §§ 157 und 176 bis 198 BewG bewertet?

Zu 1.: In dem Zeitraum der Jahre 2014 bis 2023¹ wurden insgesamt 59.502 Grundstücke (hiervon 58.207 bebaute Grundstücke) bewertet. Bewertungen sind gemäß § 12 Absatz 3 Erbschaftsteuergesetz für Festsetzungen von Erbschaft- und Schenkungsteuer durchzuführen. Eine Aufteilung in Erbschaften und Schenkungen ist nicht möglich.

2. Für wie viele Grundstücke wurde jeweils das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet?

Zu 2.: In dem Zeitraum der Jahre 2014 bis 2023 erfolgte für 38.477 Fälle die Bewertung im Vergleichswertverfahren, für 13.870 Fälle die Bewertung im Ertragswertverfahren und für 5.437 Fälle im Sachwertverfahren.

3. Wie hoch war der durchschnittliche Verwaltungsaufwand pro Bewertung? (Bitte aufschlüsseln nach Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren!)
 - a. Welche Bewertungs- oder Ermittlungsschritte sind besonders aufwändig?
 - b. Welche Unterlagen sind typischerweise erforderlich?
 - c. Wie viele Beschäftigte sind mit dieser Aufgabe betraut?

¹ Für den Zeitraum 2024 steht noch keine Gesamtauswertung zur Verfügung

Zu 3.: Der durchschnittliche zeitliche Verwaltungsaufwand lässt sich nur aus den der regelmäßig durchgeführten Personalbedarfsberechnung zugrundeliegenden Zeitwerten ableiten. Für Berlin wird für die Bearbeitung einer Anfrage zur Ermittlung eines Grundbesitzwertes für Erbschaft- oder Schenkungsteuer- oder Grunderwerbsteuerzwecke ein Zeitwert von 220 Minuten veranschlagt. Eine weitere Differenzierung nach Bewertungsverfahren erfolgt hier nicht.

Zu 3.a.: Vor der Feststellung des Grundbesitz erfolgt in der Regel die Anforderung einer Feststellungserklärung. Besonderer Aufwand entsteht insbesondere dann, wenn die Angaben in der eingereichten Erklärung unvollständig und/oder nicht schlüssig sind. Dann muss die oder der Steuerpflichtige um Stellungnahme gebeten werden.

Zu 3.b.: Neben der grundsätzlich auszufüllenden Feststellungserklärung sind Unterlagen typischerweise erforderlich bei großen Grundstücken mit vielen Gebäuden im Sachwertverfahren. Soweit Lagepläne oder auch Bauzeichnungen dem Finanzamt nicht vorliegen, werden diese angefordert. Zu im Ertragswertverfahren zu bewertenden größeren Grundstücken werden für die Ermittlung des Rohertrags auch des Öfteren Aufstellungen bezüglich vermieteter Teilflächen angefordert, soweit sich die benötigten Angaben nicht bereits aus der Erklärung ergeben.

Zu 3.c.: Die Entscheidung darüber, wie viele Personen diese Fälle zu bearbeiten haben, wird innerhalb des jeweils zuständigen Finanzamts im Rahmen der Selbstorganisation auf Ebene der Amtsleitung bzw. der Bewertungsstelle getroffen. Zahlen liegen hierzu nicht vor.

4. In wie vielen Fällen wurden Vor-Ort-Begehungen durchgeführt? Aus welchen Gründen waren die Vor-Ort-Begehungen typischerweise erforderlich? Wie hoch ist der typische Verwaltungsaufwand pro Begehung? (Bitte aufschlüsseln nach Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren!)

Zu 4.: Vor-Ort-Begehungen werden nur im Ausnahmefall durch einen zu beauftragenden Bausachverständigen der Finanzverwaltung vorgenommen. Dies kann erforderlich sein, wenn Angaben des Steuerpflichtigen nicht mit der Aktenlage, zum Beispiel hinsichtlich der Grundstücksbebauung oder des Bauzustandes, übereinstimmen. Die Fallzahl hierzu wird nicht erhoben.

5. In wie vielen Fällen wurde ein Gutachten zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts nach § 198 BewG eingereicht? In wie vielen Fällen wurde der Nachweis erfolgreich erbracht? Wie hoch waren die durchschnittlichen Abweichungen?

Zu 5.: In dem Zeitraum der Jahre 2014 bis 2023 wurde in 4.654 Fällen der niedrigere gemeine Wert nach § 198 BewG erfolgreich nachgewiesen. Der Nachweis wurde entweder durch ein Gutachten oder durch einen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines

Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag zustande gekommenen Kaufpreis erbracht. Eine Aufschlüsselung der Fälle ist nicht möglich.

Die Abweichungen werden in den verfügbaren Statistiken nicht erhoben. Das Gleiche gilt für die Gesamtzahl der eingereichten Nachweise.

6. Was waren typische Sachgründe dafür, dass der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts gelang? Aus welchen Gründen kam es typischerweise zu einer Überbewertung bebauter Grundstücke bei Anwendung der §§ 157 und 176 bis 198 BewG? Welche wertbestimmenden Faktoren werden typischerweise über- bzw. unterbewertet? (Bitte aufschlüsseln nach Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren!)

Zu 6.: Der Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes nach § 198 BewG kann durch ein Gutachten, aber auch durch einen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag zustande gekommenen Kaufpreis erfolgen.

Da die Prüfung des Nachweises im jeweiligen Einzelfall dem zuständigen Finanzamt obliegt, können typische Sachgründe, die zum Ansatz eines niedrigeren gemeinen Werts führen, nicht genannt werden. Grundsätzlich führen Abschläge, die im gesetzlichen Pauschalverfahren keine Berücksichtigung finden, zum Ansatz eines niedrigeren gemeinen Wertes. Das können zum Beispiel Bauschäden oder Belastungen privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art sein.

Berlin, den 19. Februar 2025

In Vertretung

Tanja Mildenberger
Senatsverwaltung für Finanzen