

## **Bewertung eines Einzelunternehmens**

Sachverhalt: Horst B. ist am 30. 6. 1997 gestorben. Bis zu seinem Tod betrieb Horst B. in Recklinghausen auf eigenem Grundstück eine Tankstelle. Alleiniger Erbe ist Sohn Holger B., der die Tankstelle fortführt. Es liegt eine Steuerbilanz (StB) vor auf den 31. 12. 1996 (s. Anlage).

Auf den Todestag ist keine besondere StB erstellt worden. Der Erbe hat gegenüber dem zuständigen Finanzamt die bis zum 30. 6. 1997 eingetretenen bilanziellen Änderungen zutreffend wie folgt beschrieben:

### **1. Tankstellengrundstück**

Der Grund und Boden umfaßt 832 qm. Die Baulichkeiten wurden sämtlich am 1. 9. 1993 bezugsfertig. Bilanziert wurden die Herstellungskosten abzüglich linearer AfA. Es betragen Nutzungsdauer und Herstellungskosten im einzelnen:

	Herstellungskosten	ND
Tankwartraum	73.000	25
Autowaschhalle	42.000	25
Autowaschanlage (Betriebsvorrichtung)	26.800	8
Zapfsäulen (Betriebsvorrichtung)	12.400	8
Unterirdische Benzintanks (Betriebsvorrichtung)	29.400	12
Ölundurchlässige Hofbefestigung (Betriebsvorrichtung)	22.600	10

Eine Miete kann für das Tankstellengrundstück nicht festgestellt werden. Der Bodenrichtwert zum 1. 1. 1996 beträgt 524 DM/qm.

### **2. Lagerhausgrundstück**

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Lagerhausgrundstück. Dieses hatte Horst B. seit 1990 für eine monatliche Miete von 4.000 DM umsatzsteuerfrei für seinen Tankstellenbetrieb gemietet. Mit Wirkung vom 1. 12. 1996 konnte Horst B. dieses Grundstück käuflich erwerben. Der Kaufpreis von 630.000 DM verteilte sich wie folgt:

Grund und Boden (226 qm)	140.000 DM
Gebäude (fertiggestellt 1.9.1961)	420.000 DM
Außenanlagen	70.000 DM

Horst B. bilanzierte jeweils 60% der vorstehenden Anschaffungskosten, da er 40% des Grundstücks vermietete und nur 60% für die Tankstelle nutzte. Hierbei sind Nutzflächen- und Mietwertverhältnisse identisch. Gebäude und Außenanlagen schrieb er linear ab, dabei ging er (zutreffend) für das Gebäude von einer RN von 70 Jahren und für die Außenanlagen von 7 Jahren aus.

STEUERKOLLEG FORSTER  
MÜNCHEN

Der Mieter schuldet Horst B. wegen des 40%igen Nutzungsanteils ab 1.12.1996 eine kalenderjährlich im voraus zu zahlende (angemessene) Monatsmiete v. 2.000 DM (ustfrei). Aus diesem Grund erhielt Horst B. am 1.12.1996 für Dezember 1996 2.000 DM und am 2.1.1997 24.000 DM für 1997.

Zur Finanzierung des Kaufpreises nahm Horst B. mit Wirkung vom 1.12.1996 einen Kredit von 500.000 DM zu 9% Zinsen jährlich auf. Halbjährlich sind 25.000 DM zu tilgen und zwar jeweils am 1.6. u. 1.12., beginnend am 1.6.1997. Die Zinsen berechnen sich von der jeweiligen Restschuld und sind jährlich zu zahlen, erstmals am 1.12.1997.

Für den Grund u. Boden beträgt der Bodenrichtwert am 1.1.1996 600 DM/qm.

### **3. Geschäftsausstattung**

Die Geschäftsausstattung wurde im November 1996 im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme komplett neu angeschafft. Die Anschaffungskosten betragen 21.000 DM zzgl. USt. Die Nutzungsdauer kann mit 10 Jahren angenommen werden. Die Abschreibung erfolgte nach § 7 Abs.2 EStG mit dem höchstmöglichen Satz.

### **4. Warenbestand**

Für den am 30.6.1997 vorhandenen Warenbestand betragen die Einkaufspreise lt. vorliegenden Rechnungen 73.600 DM zzgl. USt. Die Hälfte davon wurde unter Inanspruchnahme von 3% Skonti am 15.6.1997 vom Erblasser bezahlt.

### **5. Forderungen**

Diese belaufen sich zum 30.6.1997 auf 19.550 DM brutto, d.h. inklusive USt.

### **6. Finanzkosten**

Am 30.6.1997 weist das Bankkonto einen Schuldenstand von 12.600 DM aus. Der Kassenbestand betrug zu diesem Zeitpunkt 4.912 DM.

### **7. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Für die betriebliche Haftpflichtversicherung waren am 1.12.1996 6.000 DM für ein Jahr im voraus bezahlt worden. Zum 31.12.1996 sind somit 5.500 DM im Bilanzposten enthalten. Die darüber hinausgehenden Beträge waren bis zum 30.6.1997 aufzulösen.

### **8. Schulden aus Lieferungen und Leistungen**

---

STEUERKOLLEG FORSTER  
MÜNCHEN

Schleißheimer Str. 274  
80809 München

S011501991

Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung des Verfassers

Telefon 089/307 10 15  
Telefax 089/308 48 60

Am 30.6.1997 bestanden diesbezüglich keine Schulden.

## 9. Sonstiges

Der Erblasser hatte einem guten Privatkunden erlaubt, mit Wirkung v. 1.5.1997 für die Dauer von 6 Monaten einen PKW auf dem Tankstellengelände zum Verkauf auszustellen.

Hierfür hatte ihm der Kunde 600 DM zzgl. USt im voraus bezahlt. Sollte das Fahrzeug vor Ablauf der 6 Monate einen Käufer finden, so war eine entsprechende zeitanteilige Rückzahlung vorgesehen. Da das Fahrzeug am 15.8.1997 einen Käufer fand, erstattete der Erbe dem Kunden 250 DM zzgl. USt.

## 10. Umsatzsteuer

Zum 30.6.1997 ergibt sich auch unter Berücksichtigung des vorstehenden Sachverhalts kein USt-Ansatz.

Ermitteln Sie den Wert des Betriebsvermögens für Zwecke der Erbschaftsteuer unter Verwendung nachfolgender Anlage.

StB 31.12.1996

VA 30.6.1997

---

STEUERKOLLEG FORSTER  
MÜNCHEN

Schleißheimer Str. 274  
80809 München

S011501991

Telefon 089/307 10 15  
Telefax 089/308 48 60

Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung des Verfassers

**Aktiva**

## Tankstellengrundstück

G+B	118.000
Tankwärterraum	63.510
Autowaschhalle	36.400
Autowaschanlage	15.075
Zapfsäulen	6.975
Unterirdische Tanks	20.825
Ölundurchlässige Hofbefestigung	14.690

## Lagergrundstück

G+B	84.000
Gebäude	251.580
Außenanlagen	41.500

Geschäftsausstattung 17.850

Waren 98.700

Forderungen 23.000

Finanzkonten 38.610

Aktive Rechnungsabgrenzung 16.500

Summe 847.215

StB 31.12.1996

VA 30.6.1997

**Passiva**

---

STEUERKOLLEG FORSTER  
MÜNCHEN

Schleißheimer Str. 274  
80809 München

S011501991

Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung des Verfassers

Telefon 089/307 10 15  
Telefax 089/308 48 60

---

Kapital	544.965
Darlehen	300.000
Sonstige Verbindlichkeiten (Darlehenszinsen)	<u>2.250</u>
Summe	847.215