

Fälle zum Bewertungsgesetz

1)

X ist Eigentümer eines Doppelhauses. Jede Gebäudehälfte besitzt eigene Versorgungsanlagen, eigenen Eingang, Hausnummer. Die Hälften sind durch Brandmauer und Trennwände voneinander getrennt. Wieviele EW-Bescheide erhält der Stpfl. ?

2)

Y ist Eigentümer eines EH. Es handelt sich um ein Reihenhaus in einer Siedlung. Ca. 150 m vom Reihenhaus entfernt befindet sich eine Garage, die ebenfalls Y gehört. Erhält der Stpfl. einen EW-Bescheid ?

3)

Uschi Pfaff ist seit 7 Jahren Eigentümer von 150 Aktien der X-AG im Nennwert v. 100 DM, die sie zum 1.5.2002 auf ihren Sohn Alexander überträgt. Der Kurswert der Aktie betrug:

31.12.2000	1.200 DM
31.12.2001	1.150 DM
31.12.2002	1.250 DM

4)

A. Reff ist an der X-GmbH beteiligt (Stammkapital 500.000 DM). Reff hat seine Anteile (Nennwert 50.000 DM) vor Jahren für 120.000 DM erworben und will sie zum 31.12.2002 an seinen Bruder Otto übertragen. Kurze Zeit vor dem Übertragungszeitpunkt haben einige Mitgesellschafter ihre Anteile veräußert:

	Nennwert	Erlös
02.10.	25.000 DM	45.000 DM
04.11.	37.500 DM	82.500 DM
01.12.	15.000 DM	28.500 DM
30.12.	47.500 DM	94.000 DM

a) Wie ist der GmbH-Anteil von A. Reff zu bewerten ?

b) Spielt die Zugehörigkeit zum Betriebsvermögen oder Privatvermögen hierbei eine Rolle ?

5)

A.Reff hält seit Jahren eine stille Beteiligung an der X-GmbH in München im Nennwert v. 2,1 Mio DM.

A.Reff hat die Beteiligung einschließlich nicht ausgezahlter und zukünftiger Gewinnanteile mit Wirkung ab 1.5.08 an seinen Sohn Max abgetreten. Die stille Beteiligung kann frühestens zum 31.12.15 gekündigt werden.

Die Gewinnanteile betragen jährlich mindestens 12% des Bilanzgewinns der GmbH, mindestens jedoch 170.000 DM jährlich.

WJ	Auszahlungsbetrag	Auszahlungsdatum
04	193.050	30.06.05
05	133.672	30.06.06
06	209.868	30.06.07
07	280.800	30.06.08

Bei den Auszahlungsbeträgen wurde KapEst u. SolZ (5,5%) bereits abgezogen. Ermitteln Sie den erforderlichen Wert für die Schenkungssteuer (keine Berechnung der Schenkungssteuer).

6) Der Besteuerungszeitpunkt für ein unverzinsliches Darlehen i.H.v. 100.000 DM ist der 20.5.01. Das Darlehen ist in halbjährlichen Raten zu jeweils 5.000 DM und zwar immer zum 30.6./31.12. zu tilgen, erstmalig am 30.6.01.

7)
Am 1.7.2002 räumt A.Reff seiner Freundin Uschi (geb. 1.8.1964) den Nießbrauch an seinem Zweifamilienhaus in München/Feldmoching ein. Das Gebäude enthält 2 gleichgroße Wohnungen, die eine Wohnung wurde seit 1998 für eine angemessene monatliche Miete i.H.v. 1.800 DM (ohne Nebenkosten) vermietet. Die andere Wohnung wurde bereits seit 1998 von Uschi bewohnt. Das Grstck. ist 1.000 qm groß und wird ebenfalls je zur Hälfte von den Fremdmietern und Uschi bewohnt. Der zuständige Gutachterausschuß hat dem FA den Bodenrichtwert zum 1.1.1996 i.H.v. 700 DM mitgeteilt.

Das Gebäude wurde im April 1977 fertiggestellt und ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Der Verkehrswert beträgt 1.600.000 DM und der zuletzt auf den 1.1.1978 festgestellte Einheitswert der Grundstücks beträgt 75.000 DM.

Ermitteln Sie die notwendigen Wertansätze nach dem BewG für Zwecke der Schenkungssteuer.

8a)
August, Irma u. Ulla sind zu je 1/3 an der X-OHG beteiligt. Der Wert des BV beträgt 13,5 Mio DM. Die Kapitalkonten sehen aus wie folgt:
August 4,5 Mio DM
Irma 3,0 Mio DM
Ulla 1,5 Mio DM
Wie hoch ist jeweils der Anteil am BV i.S.d. § 97 Abs.1a BewG

8b)
August, Irma u. Ulla sind zu je 1/3 an der Y-OHG beteiligt. Der Wert des BV beträgt 6,75 Mio DM. Die Kapitalkonten sehen aus wie folgt:
August 7,5 Mio DM
Irma 4,5 Mio DM
Ulla 1,5 Mio DM
Wie hoch ist jeweils der Anteil am BV i.S.d. § 97 Abs.1a BewG

**STEUERKOLLEG FORSTER
MÜNCHEN**

8c)

August, Irma u. Ulla sind zu je 1/3 an der Z-OHG beteiligt. Der Wert des BV beträgt 4,5 Mio DM. Die Kapitalkonten sehen aus wie folgt:

August 7,5 Mio DM

Irma 1,5 Mio DM

Ulla 4,5 Mio DM

Im Wert des BV ist ein von der Gesellschafterin Ulla an die OHG verpachtetes Grstck. mit 2,25 Mio DM enthalten.

Wie hoch ist jeweils der Anteil am BV i.S.d. § 97 Abs.1a BewG

8d)

August, Irma u. Ulla sind zu je 1/3 Miteigentümer eines Grstcks. Irma betreibt als Einzelunternehmerin auf diesem Grstck. einen Gewerbebetrieb, an dem August und Ulla nicht beteiligt sind.

August und Ulla haben ihren Grundstücksanteil an Irma verpachtet. Wie ist das Grundstück zuzuordnen ?

8e)

August, Irma und Ulla betreiben die Z-OHG auf einem Grundstück, das August und Irma je zur Hälfte gehört. Wie ist das Grstck. zuzuordnen ?

8f)

August, Irma und Ulla sind zu je 1/3 Miteigentümer eines Grstcks. August und Irma betreiben auf diesem Grstck. die Y-OHG. Wie ist das Grstck. zuzuordnen ?

9)

O.Kraus hat zum 1.1.2002 eine Eigentumswohnung (Bezugsfertigkeit 5.1.1997, damaliger VP 300.000 DM) für 400.000 DM erworben und sofort zum 1.1.2002 ihrer Tochter übereignet. Die anteilige Grundstücksgröße beträgt 40 qm. Der maßgebende EW zum 1.1.1996 (140%) beträgt 30.000 DM und der Bodenrichtwert lt. Gutachterausschuß 1.700 DM. Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt monatlich (ohne Nebenkosten) 1.200 DM.

Ermitteln Sie den Grundbesitzwert.

10)

A.Reff hatte zum 1.1.2002 ein gemischt-genutztes Mehrfamilienhaus in München-Gern, Baujahr 1909, an seinen Neffen Alexander übereignet. Der EW z. 1.1.1964 (140%) beträgt 250.000 DM, 800 qm Wohnfläche, 500 qm anteilige Bodenfläche (Verkehrswert in 2001 = 3 Mio DM). Die jährlichen Nettomieteinnahmen betragen 250.000 DM.

Ermitteln Sie den Grundbesitzwert.

11)

A.Reff hatte seiner Nichte Emma z. 1.1.2002 ein Grundstück (4.000 qm) übereignet. Der Bodenwert beträgt zum Bewertungszeitpunkt 400 DM/qm, der Bodenrichtwert beträgt 375 DM/qm.

Das Grundstück ist von einer 300 m langen Steinmauer umgeben (HK/m = 40 DM). Ermitteln Sie den Grundbesitzwert.

12)

O.Rutsch ist Eigentümer eines 30 Jahre alten Mehrfamilienhauses mit einer Grundstücksgröße von 700 qm. Der Bodenrichtwert beträgt 500 DM/qm. Das Haus wurde wie folgt genutzt:

3.Jahr Vermietung u.a. an die Tochter Ulla, die trotz Vereinbarung keine Miete bezahlt hat, die vereinbarte Miete war 12.000 DM, die unter Fremden übliche Miete hätte 18.000 DM betragen.

2.Jahr Fremdvermietung, vereinbarte Kaltmiete 21.000 DM

1.Jahr Fremdvermietung, vereinbarte Kaltmiete 20.000 DM

Ermitteln Sie den Grundbesitzwert zum 1.1.2002, da Rutsch sein Mehrfamilienhaus an diesem Tag an seine Freundin Else überträgt.

13)

A.Reff übereignet seiner Schwester Monika zum 1.1.2002 ein 60 Jahre altes Einfamilienhaus mit einer durchschnittlichen Jahresmiete i.S.d. § 146 Abs.2 BewG von 15.000 DM. Der qm-Preis lt. Richtwert beträgt 450 DM. Das Grundstück hat eine Fläche von 380 qm. Ermitteln Sie den Grundbesitzwert.

14)

A.Reff hatte zum 1.7.2002 einen Gewerbebetrieb mit einem dazu gehörenden Grundstück geerbt. Reff führt den Gewerbebetrieb fort. Das Grundstück, auf dem der Gewerbebetrieb betrieben wird, hat eine Fläche von 12.000 qm. Der qm-Preis lt. Bodenrichtwerte beträgt 220 DM, eine übliche Miete läßt sich nicht ermitteln. Der Grund- und Boden und das Grundstück sind in einer Bilanz zum 1.7.2002, wie folgt, enthalten:

G+B	1.500.000 DM
Gebäude mit fortgeführten AK	2.800.000 DM
Lastenaufzug	150.000 DM
Parkplatz	100.000 DM

Ermitteln Sie den Grundbesitzwert.

15)

A.Reff hat dem Unternehmer Runke ein 5.000 qm großes Grundstück für 99 Jahre in Erbpacht zur Nutzung überlassen. Der jährliche Erbauzins beträgt 20.000 DM. Der Bodenrichtwert beträgt 250 DM/qm. Das Grundstück ist mit Gebäuden bebaut, für die eine übliche Miete nicht zu ermitteln ist. Zum Besteuerungszeitpunkt betragen die Gebäudewerte lt. Bilanz 1.800.000 DM. Ermitteln Sie den Grundbesitzwert für das Erbbaurecht.