

Lösungen zum BewG

- 1) Gem. § 2 BewG ist jede wirtschaftliche Einheit für sich zu bewerten. Im vorliegenden Fall liegen 2 wirtschaftliche Einheiten vor, somit erhält X 2 Einheitswertbescheide.
- 2) Nach A 4 Abs. 1 BewRG sind EH und Garage nach der Verkehrsanschauung als ein Grundstück zu bewerten, wenn die räumliche Trennung nicht zu groß ist, somit wird nur ein EW erteilt
- 3) Die übertragenen Aktien sind Wertpapiere, die nach § 11 Abs.1 BewG mit dem Kurswert z. 1.5.2002 zu bewerten sind:

$$150 \times 1.250 \text{ DM} = 187.500 \text{ DM}$$

- 4) 1. Frage: Gem. § 11 Abs. 2 BewG sind die Geschäftsanteile mit dem gemeinen Wert zu bewerten. Dieser ist aus Verkäufen abzuleiten, vgl. § 11 Abs. 2 S. 2 BewG, d.h. die Verkäufe müssen weniger als 1 Jahr zurückliegen. Die Ermittlung erfolgt nach dem gewogenen Durchschnitt:

Summe der Erlöse	250.000
Summe der veräußerten Nennwerte	125.000

$$\frac{250.000 \text{ DM}}{125.000 \text{ DM}} \times 100 = 200\%$$

Der Anteil von A Reff ist mit 100.000 DM zu bewerten.

2. Frage: Soweit sich Anteile an KapGes im Betriebsvermögen befinden, erfolgt die Bewertung nach § 11 BewG, vgl. § 12 Abs.5 S.3 ErbStG, somit gleicher Wertansatz. Soweit nicht eine wesentliche Beteiligung vorliegt, entfällt die Begünstigung nach § 13a ErbStG.

5)

Die stille Beteiligung an der X-GmbH ist als Kapitalforderung grd. mit dem Nennwert zu bewerten, vgl. § 12 Abs.1 BewG . Maßgebend für die Gewinne sind die Gewinnanteile 05, 06 u. 07 einschließlich KapESt und SolZ.

WJ	Auszahlungsbetrag	einbeh. KapESt u. SolZ	Gewinnanteil	Auszahlungsdatum
05	133.672			30.06.06
06	209.868			30.06.07
07	280.800			30.06.08
Summe	624.340		848.000	
	= 73,625% d. Gewinnanteils	Durchschnittsertrag f. 3 Jahre	282.666	

Die Verzinsung der Einlage beträgt: $\frac{282.666 \times 100}{2.100.000} = 13,46\%$

Wert d. stillen Beteiligung: $100\% + 5 (13,46\% - 9\%) = 122,3\%$

Nennwert d. Einlage = 2.100.000 DM x 122,3% = 2.568.300 DM

Der Gewinnanteil f. 07 unterliegt als weitere Kapitalforderung ebenfalls der Schenkungsteuer, die Bewertung erfolgt nach § 12 Abs.1 BewG zum Nennwert = Auszahlungsbetrag 280.800 DM + einbehaltene Steuern 100.592 DM = 381.392 DM.

6)

Verbindlichkeiten sind mit dem Nennwert anzusetzen, wenn nicht besondere Umstände einen höheren oder niedrigeren Wert begründen, vgl. § 12 Abs.1 BewG. Solche Gründe liegen vor, nämlich Unverzinslichkeit.

Besteuerungszeitpunkt	20.5.01
Nennwert	100.000 DM
halbjährliche Tilgungsrate	5.000 DM
Tilgungsdauer in Halbjahren: (100.000 DM/5.000)	20
Fälligkeit der ersten Rate nach dem Besteuerungszeitpunkt	30.6.01
Fälligkeit der letzten Rate	31.12.10
Laufzeit (20.05.01 – 19.5.11) 10 Jahre	

Berechnung:

Vervielfältiger für 10 Jahre (Tabelle 2)	7,745
Jahreswert (2 x 5.000 DM =)	10.000 DM
Gegenwartswert am 20.5.01 (7,745 x 10.000 DM)	77.450 DM

7)

Es handelt sich um eine der Schenkungsteuer unterliegende Schenkung unter Lebenden, vgl. § 1 Abs.1 Nr.2 i.V.m. § 7 Abs.1 Nr.1 ErbStG.

Die Schenkungsteuer entsteht mit Ausführung der Zuwendung (Einräumung des Nießbrauchs), d.h. am 1.7.2002, vgl. § 9 u. 11 ErbStG. Gem. § 16 BewG ist die Beschränkung des Jahres-

**STEUERKOLLEG FORSTER
MÜNCHEN**

Schleißheimer Str. 274
80809 München

e-mail: info@steuerforster.de
internet: <http://www.steuerforster.de>

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

werts nach § 16 BewG auf 1/18,6 des nach dem BewG anzusetzenden Wertes des genutzten Zweifamilienhauses zu beachten. Somit ist der Grundbesitzwert nach §§ 138 ff BewG zu ermitteln:

Der Grundbesitzwert ist gesondert festzustellen, da er für eine Bedarfsbewertung erforderlich ist, vgl. § 138 Abs.5 S.1 BewG. Es ist im Feststellungsbescheid auch festzustellen, wem die wirtschaftliche Einheit zuzurechnen ist, nämlich A.Reff als Eigentümer, vgl. § 138 Abs.5 S.2 Nr.2 BewG und die Grundstücksart. Es handelt sich um ein bebautes Grundstück, vgl. § 146 Abs.1 BewG. Maßgebend sind dabei die Wertverhältnisse vom Besteuerungszeitpunkt 1.7.2002, vgl. § 146 Abs.2 S.1 BewG und die tatsächlichen Verhältnisse vom 1.7.2002, vgl. § 138 Abs.1 S.2 BewG.

Ermittlung nach § 146 Abs.2 BewG:

Durchschnitt der letzten 3 Jahre vor dem Besteuerungszeitpunkt erzielten Miete ohne Nebenkosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung.

1.800 x 2 = 3.600 DM x 12 Monate	43.200 DM
Wert des bebauten Grundstücks: 43.200 DM x 12,5 =	540.000 DM
./.. Altersminderung § 146 Abs.4 BewG	
0,5% für jedes volle Jahr seit seiner Bezugsfertigkeit bis	
zum Besteuerungszeitpunkt = 25 x 0,5 % = 12,5% v. 540.000 DM =	- 67.500 DM
	<u>472.500 DM</u>
Zuschlag von 20% vgl. § 146 Abs.5 BewG (das Grstck. dient	
ausschließlich Wohnzwecken und hat nicht mehr als	
2 Wohnungen)	+ 94.500 DM
Grundstückswert nach § 138 Abs.3 S.1 BewG	567.000 DM
Abrundung vgl. § 139 BewG	567.000 DM

Ermittlung Mindestwert nach § 146 Abs.6 BewG

Der Wert eines bebauten Grundstücks darf nicht niedriger sein, als der Wert, mit dem der G+B allein als unbebautes Grundstück nach § 145 Abs.3 BewG zu bewerten wäre.

Bodenrichtwert 700 DM (§ 145 Abs.3 BewG) x 1.000 qm x 80% =	560.000 DM
Abrundung § 139 BewG	560.000 DM

Da der Mindestwert nicht höher ist als der für das beb. Grstck. festzusetzende Grundstückswert, ist der Grundstückswert i.H.v. 567.000 DM anzusetzen. Im konkreten Fall kann Reff durch ein Sachverständigengutachten auch keinen niedrigeren gemeinen Wert nach § 146 Abs.7 BewG ansetzen, da der Verkehrswert 1,6 Mio DM beträgt.

STEUERKOLLEG FORSTER MÜNCHEN

Schleißheimer Str. 274
80809 München

e-mail: info@steuerforster.de
internet: <http://www.steuerforster.de>

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

Bewertung des Nießbrauchsrechts

Das Nießbrauchsrecht ist im konkreten Fall ein Nutzungsrecht auf Lebenszeit und ist nach § 14 Abs.1 i.V.m. der Anlage 9 BewG mit dem Kapitalwert für lebenslängliche Nutzungen und Leistungen zu bewerten.

Jahreswert nach § 15 BewG $1.800 \text{ DM} \times 2 = 3.600 \text{ DM} \times 12 =$ 43.200 DM

Begrenzung des Jahreswerts auf 1/18,6 des Grundbesitzwertes
nach § 16 BewG, $567.000 \text{ DM} : 18,6 =$ 30.483 DM

Vervielfältiger nach § 14 Abs.1 u. Anlage 9 BewG, 37 Jahre, weibl., 16,267

Kapitalwert $30.483 \text{ DM} \times 16,267 =$ 495.866 DM

8a)

Der Wert des BV von PersGes ist nach § 97 Abs.1a BewG aufzuteilen, dabei ist von den in der Gesamthandsbilanz, den in Ergänzungsbilanzen und den in Sonderbilanzen enthaltenen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der WiGü des Sonderbetriebsvermögens, die im Wert des Betriebsvermögens der PersGes enthalten sind, auszugehen.

Wert Betriebsvermögen	13.500.000 DM
<u>./. Kapitalkonten lt. Steuerbilanz</u>	<u>9.000.000 DM</u>
Unterschiedsbetrag	4.500.000 DM

Gesellschafter		August	Irma	Ulla
Kapitalkonten lt. Steuerbilanz	9.000.000	4.500.000	3.000.000	1.500.000
Unterschiedsbetrag	4.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Anteil am Betriebsvermögen	13.500.000	6.000.000	4.500.000	3.000.000

8b)

Begründung siehe 14a)

Wert Betriebsvermögen	6.750.000 DM
<u>./. Kapitalkonten lt. Steuerbilanz</u>	<u>13.500.000 DM</u>
Unterschiedsbetrag	- 6.750.000 DM

Gesellschafter		August	Irma	Ulla
Kapitalkonten lt. Steuerbilanz	13.500.000	7.500.000	4.500.000	1.500.000
Unterschiedsbetrag	- 6.750.000	- 2.250.000	- 2.250.000	- 2.250.000
Anteil am Betriebsvermögen	6.750.000	5.250.000	2.250.000	- 750.000

8c)

Begründung siehe 8a), der Wert des Grundstücks ist vom Wert des Betriebsvermögens abzuziehen und der Gesellschafterin Ulla vorab zuzurechnen.

**STEUERKOLLEG FORSTER
MÜNCHEN**

Schleißheimer Str. 274
80809 München

e-mail: info@steuerforster.de
internet: <http://www.steuerforster.de>

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

Wert Betriebsvermögen	4.500.000 DM
<u>./. Vorabzurechnung Grundstück</u>	<u>2.250.000 DM</u>
verbleibendes Betriebsvermögen	2.250.000 DM
<u>./. Kapitalkonten lt. Steuerbilanz</u>	<u>13.500.000 DM</u>
Unterschiedsbetrag	- 11.250.000 DM

Gesellschafter		August	Irma	Ulla
Kapitalkonten lt. Steuerbilanz	13.500.000	7.500.000	1.500.000	4.500.000
Unterschiedsbetrag	- 11.250.000	- 3.750.000	- 3.750.000	- 3.750.000
Vorwegzuordnung Ulla	2.250.000			2.250.000
Anteil am Betriebsvermögen	4.500.000	3.750.000	- 2.250.000	3.000.000

8d)

Ein Grundstück gilt in vollem Umfang als Betriebsgrundstück, wenn es zu mehr als der Hälfte seines Werts dem Gewerbebetrieb dient, vgl. § 99 Abs.2 S.1 BewG. Dient ein im Gesamthands- oder Bruchteilseigentum stehendes Grundstück ganz oder teilweise dem Betrieb nur eines der Beteiligten, rechnet dieses Grundstück stets zum Grundvermögen, ohne Rücksicht darauf, in welchem Umfang es einem Gewerbebetrieb der Beteiligten dient.

Das Grundstück gehört zum Grundvermögen und zwar zu je 1/3 Anteil des Grundbesitzwertes August, Irma und Ulla.

8e)

Das Grundstück gehört bewertungsrechtlich zum Betriebsvermögen der OHG, weil es der Gesellschaft dient und im ausschließlichen Eigentum von Gesellschaftern steht.

8f)

Das Grundstück dient zwar dem Betrieb der Gesellschaft, aber es steht nicht im alleinigen Eigentum eines Gesellschafters, bzw. mehrerer oder aller Gesellschafter, somit gehört das Grundstück nicht zum Betriebsvermögen der Y-OHG sondern mit je 1/3 des Grundbesitzwertes August, Irma und Ulla.

9)

Gem. § 138 Abs.1 BewG sind Grundbesitzwerte für Zwecke der Bedarfsbesteuerung festzustellen. Der nach der Ertragswertmethode nach § 146 Abs.2 BewG ermittelte Wert beträgt:

ortsübliche Vergleichsmiete 1.200 DM x 12 = 14.400 DM x 12,5 = 180.000 DM

./. Altersabschlag 4 x 0,5% = 2% - 3.600 DM

Grundbesitzwert 176.400 DM

10)

Gem. § 138 Abs.1 BewG sind Grundbesitzwerte für Zwecke der Bedarfsbesteuerung festzustellen. Der nach der Ertragswertmethode nach § 146 Abs.2 BewG ermittelte Wert beträgt:

Jahresnettomiete 250.000 DM x 12,5 = 3.125.000 DM

./. Altersabschlag max. 25% 781.250 DM

Grundbesitzwert 2.343.750 DM

Abrundung § 139 2.343.000 DM

**STEUERKOLLEG FORSTER
MÜNCHEN**

Schleißheimer Str. 274
80809 München

e-mail: info@steuerforster.de
internet: http://www.steuerforster.de

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

11)

Gem. § 138 Abs.1 BewG sind Grundbesitzwerte für Zwecke der Bedarfsbesteuerung festzustellen. Der Bedarfswert ist nach den Wertverhältnissen z. 1.1.1996 zu ermitteln, vgl. § 145 Abs.3 BewG. Der Wert der Außenanlagen ist durch den Bodenwert abgegolten.

4.000 qm x 375 DM =	1.500.000 DM
./. 20% vgl. § 145 Abs.3 BewG	<u>300.000 DM</u>
Grundbesitzwert	1.200.000 DM

12)

Gem. § 138 Abs.1 BewG sind Grundbesitzwerte für Zwecke der Bedarfsbesteuerung festzustellen. Der nach der Ertragswertmethode nach § 146 Abs.2 u. Abs.3 BewG ermittelte Wert beträgt:

3.Jahr ortsübliche Vergleichsmiete	18.000 DM	
2.Jahr Fremdvermietung Kaltmiete	21.000 DM	
1.Jahr Fremdvermietung Kaltmiete	<u>20.000 DM</u>	
	59.000 DM	: 3 = 19.366 x 12,5 = 245.825 DM

./. Altersabschlag 30 x 0,5% = 15%	-	<u>36.873 DM</u>
Grundbesitzwert		208.951 DM

Mindestwert vgl. § 146 Abs.6 BewG

700 qm x 500 DM =	350.000 DM
./. 20% vgl. § 145 Abs.3 BewG	- <u>70.000 DM</u>
Grundbesitzwert (Mindestwert)	280.000 DM

13)

Gem. § 138 Abs.1 BewG sind Grundbesitzwerte für Zwecke der Bedarfsbesteuerung festzustellen. Der nach der Ertragswertmethode nach § 146 Abs.2 BewG ermittelte Wert beträgt:

ortsübliche Vergleichsmiete 15.000 DM x 12,5 =	187.500 DM
------------------------------------------------	------------

./. Altersabschlag 60 x 0,5% = 30% max. 25%	-	<u>46.875 DM</u>
		140.625 DM

+ Zuschlag nach § 146 Abs.5 BewG 20% (EH)=	+	<u>28.125 DM</u>
Grundbesitzwert		168.750 DM

Mindestwert vgl. § 146 Abs.6 BewG

380 qm x 450 DM =	171.000 DM
./. 20% vgl. § 145 Abs.3 BewG	- <u>34.200 DM</u>
Grundbesitzwert (Mindestwert)	136.800 DM

Grundbesitzwert Abrundung § 139 BewG	168.000 DM
--------------------------------------	------------

**STEUERKOLLEG FORSTER
MÜNCHEN**

Schleißheimer Str. 274
80809 München

e-mail: info@steuerforster.de
internet: <http://www.steuerforster.de>

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

14)

Für Zwecke der ErbSt ist eine Bedarfsbewertung z. 1.7.2002 vorzunehmen. Gem. § 138 Abs.1 BewG ist der Wert des Grundstücks gesondert festzustellen. Da eine Vergleichsmiete nicht herangezogen werden kann, ist der Grundbesitzwert nach § 147 BewG zu ermitteln. Der Grundbesitzwert umfaßt den G+B, die Gebäude und Außenanlagen. Der Lastenaufzug gehört zu den Betriebsvorrichtungen, vgl. § 68 BewG und wird bei der Aufstellung des Betriebsvermögens als beweglicher Gegenstand erfaßt, vgl. § 109 BewG.

Bewertung nach § 147 Abs.2 BewG

Bodenrichtwert 220 DM x 12.000 qm =	2.640.000 DM
<u>./. Abschlag vgl. § 147 Abs.2 BewG = 30%</u>	<u>792.000 DM</u>
ZwiSu	1.848.000 DM
<u>zuzüglich Gebäudewert mit dem ertragsteuerlichen Wert</u>	<u>2.800.000 DM</u>
Grundbesitzwert	4.648.000 DM
Abrundung § 139 BewG	4.648.000 DM

15)

Die Bewertung erfolgt nach § 148 BewG, dabei ist ein Bedarfswert für Reff für das belastete Grundstück und ein Bedarfswert für Runke für das Erbbaurecht zu ermitteln.

Bedarfswert Reff nach § 148 Abs.1 BewG

Erbbauzins 20.000 DM x 18,6 =	372.000 DM
gesonderte Feststellung nach § 138 BewG und Abrundung nach § 139 BewG	

Ermittlung des Bedarfswerts für Runke nach §§ 147 u. 148 BewG

Bodenrichtwert 250 DM x 5.000 qm =	1.250.000 DM
<u>./. Abschlag vgl. § 147 Abs.2 BewG = 30%</u>	<u>375.000 DM</u>
ZwiSu	875.000 DM
<u>zuzüglich Gebäudewert mit dem ertragsteuerlichen Wert</u>	<u>1.800.000 DM</u>
ZwiSu	2.675.000 DM
<u>./. Wert nach § 148 Abs.1 S.1 BewG</u>	<u>372.000 DM</u>
Grundbesitzwert gesondert festzustellen nach § 138 BewG	2.303.000 DM
Abrundung § 139 BewG	2.303.000 DM

**STEUERKOLLEG FORSTER
MÜNCHEN**

Schleißheimer Str. 274
80809 München

e-mail: info@steuerforster.de
internet: <http://www.steuerforster.de>

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