

Berlin, 26. September 2006

## **Ansatz und Bewertung von Immobilien- und Betriebsvermögen bei der vermögensbezogenen Besteuerung, insbesondere bei der Erbschaftsteuer**

### **Stellungnahme des DIW Berlin für das Bundesverfassungsgericht**

Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Bundesfinanzhofs vom 22. Mai 2002 –  
II R 61/ 99

Bearbeitet von Stefan Bach\* und Ralf Maiterth\*\*

#### **Zusammenfassung**

*Bei der steuerlichen Bewertung von Grund- und Betriebsvermögen entsteht ein deutlicher Trade-off zwischen Einzelfallgerechtigkeit des Bewertungsverfahrens einerseits und Transparenz, geringer Streit anfälligkeit sowie möglichst niedrigem Verwaltungs- und Befolgungsaufwand andererseits. Einfache und leicht praktikable Bewertungsverfahren führen im Einzelfall zu ausgeprägten Abweichungen des Steuerwerts vom Verkehrswert. Will man diese Ungleichbehandlungen vermindern, bedarf es aufwändiger Einzelbegutachtungen, die im Massenverfahren kaum praktikabel sind und hohe Verwaltungs- und Befolgungskosten für Finanzbehörden und Steuerpflichtige auslösen.*

*Eine empirische Analyse von steuerlichen Bewertungsverfahren auf Grundlage von Kaufpreissammlungen für Berlin macht diese Problematik deutlich. Beim derzeitigen Bedarfswertverfahren für die Erbschaftsteuer liegen die Steuerwerte im Durchschnitt deutlich unter den Verkehrswerten. Die Streuung der Relation von Steuerwert zu Verkehrswert ist jedoch beträchtlich. Daher würde eine generelle Höherbewertung in vielen Fällen zu einer Überbewertung führen, die den Einzelnachweis des niedrigeren Verkehrswertes notwendig macht. Auch alternative Verfahren für eine einfache pauschalierende Bewertung haben dieses Problem.*

*Eine weitgehende Begünstigung des Betriebsvermögens, wie sie bisher besteht, widerspricht dem Gleichheitsgrundsatz und kann auch wirtschaftspolitisch nicht gerechtfertigt werden. Statt die Begünstigungen des Betriebsvermögens noch auszuweiten, wie derzeit von der Bundesregierung geplant, sollte über alternative Wege nachgedacht werden, Liquiditätsnachteile und Bewertungsrisiken bei Übertragungen von Betriebs- oder Immobilienvermögen aufzufangen. Im Hinblick auf Liquiditätsprobleme bei Erbschaftsteuerzahlungen könnten die bisherigen Regelungen zur Stundung der Steuerschuld ausgeweitet werden.*

\* Dr. Stefan Bach. DIW Berlin, Abteilung Staat. [sbach@diw.de](mailto:sbach@diw.de)

\*\* Prof. Dr. Ralf Maiterth. Institut für Betriebswirtschaftliche Steuerlehre, Leibniz Universität Hannover, Forschungsprofessor am DIW Berlin und Mitglied des Arbeitskreises quantitative Steuerlehre (arqus).  
[maiterth@ubwp.uni-hannover.de](mailto:maiterth@ubwp.uni-hannover.de)

## **Steuertechnische Herausforderungen der Vermögensbewertung**

Die deutsche Vermögensbesteuerung regelt die Bewertungsverfahren im Bewertungsgesetz (BewG). Dieses orientiert sich grundsätzlich an „Verkehrswerten“, also Marktwerten.<sup>1</sup> Zuverlässige Verkehrs- oder Vergleichswerte sind aber nur bei Vermögensobjekten zu beobachten, die in hinreichender Anzahl auf funktionierenden (Sekundär-) Märkten gehandelt werden, also insbesondere börsennotierte Aktien und andere Finanzanlagen oder einzelne, relativ homogene Wirtschaftsgüter (z.B. KFZ). Für das gesamte Grund- oder Betriebsvermögen lässt sich ein Verkehrswert ungleich schwerer feststellen, da es auf die Verhältnisse des Einzelfalls ankommt. Zwar gibt es Kaufpreissammlungen für Immobilien. Die darin enthaltenen Fallzahlen sind jedoch im Hinblick auf die genaue Wohnlage und andere wertbestimmende Merkmale in der Regel so gering, dass bestenfalls Richtwerte für bestimmte Gebäudetypen und Wohnlagen angegeben werden. Die konkrete Wertbestimmung für ein einzelnes Objekt muss daher besondere Einflussfaktoren wie örtliche Belegenheit, Grundstücksgröße und -bebaubarkeit, Erhaltungszustand, Wohn-/ Nutzfläche, Ausstattung, Gebäudealter etc. berücksichtigen. Noch schwieriger gestaltet sich die Wertermittlung für Betriebsvermögen. Infolge der Heterogenität der Unternehmen fehlen hier Vergleichsmaßstäbe, wie sie im Immobilienbereich noch herangezogen werden können, praktisch vollständig.

Aufgrund fehlender oder unzuverlässiger Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen müssen für die steuerliche Bewertung von Immobilien oder Betrieben/Unternehmen spezifische Bewertungsverfahren eingesetzt werden. Hierzu kommen in Frage

- das *Ertragswertverfahren*, bei dem die zukünftig zu erwartenden Erträge des Vermögens „kapitalisiert“ werden, also mit den üblichen investitionstheoretischen und finanzmathematischen Methoden auf den Gegenwartswert abdiskontiert werden,
- das *Sachwert-* oder *Substanzwertverfahren*, das entweder auf die vergangenen Investitionswerte abstellt (historische Anschaffungs- oder Herstellungskosten, entweder nach dem Niederstwertprinzip bereinigt oder auf Wiederbeschaffungspreise umbasiert) oder vergangenheitsbezogene Vergleichswerte wie z.B. Normalherstellkosten und Bodenrichtwerte für die Immobilienbewertung heranzieht; für altersbedingte Wertminderungen werden dabei in der Regel Abschreibungen vorgenommen.

Der wirtschaftliche Nutzen eines Vermögensobjektes richtet sich primär danach, welchen Ertrag es in der Zukunft erzielen kann. Der Wert eines Vermögensobjektes entspricht insoweit dem Gegenwartswert der in der Zukunft zu erwartenden Erträge des Objekts. Daher gilt in der Volks- und Betriebswirtschaftslehre wie auch in der Bewertungspraxis grundsätzlich der

---

<sup>1</sup> Bewertungsgrundsatz ist der gemeine Wert, § 9 BewG, dieser „wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre“.

Ertragswert als der geeignete Maßstab. Die in der Literatur und der Bewertungspraxis verwendeten Verfahren zur Unternehmensbewertung orientieren sich daher ausschließlich an Zukunftsgrößen. Auch in der Immobilienwirtschaft sind vereinfachte Ertragswertverfahren für Mietobjekte gebräuchlich.

Bei der Ertragsbewertung müssen die zukünftigen Überschüsse des zu bewertenden Objekts geschätzt werden. Ferner ist der Zinsfuß zu bestimmen, mit dem die zukünftigen Überschüsse abgezinst werden. Annahmen über diese Größen sind notwendigerweise subjektiv und damit streitanfällig. Die Steuerbelastung sollte aber erkennbar und planbar sein und nicht auf subjektiven Einschätzungen beruhen. Außerdem sollte der Verwaltungsaufwand der Finanzbehörden und der Befolgungsaufwand der Steuerpflichtigen in Grenzen gehalten werden. Daher muss man sich letztlich auf ein einfaches und transparentes Verfahren beschränken, das unbestimmte und damit streitanfällige Regelungen möglichst vermeidet. Dann muss sich das Bewertungsverfahren auf beobachtbare und damit vergangenheitsbezogene Werte stützen. Die einzige Möglichkeit, eine steuerliche Bewertung mit Hilfe von Erträgen vorzunehmen, besteht darin, auf die in der Vergangenheit bereits realisierten Erträge abzustellen, wie dies im Rahmen des Stuttgarter Verfahrens oder der Bedarfsbewertung für Grundstücke der Fall ist. Es wird damit unterstellt, dass zukünftige und vergangene Erträge korreliert sind. Dies ist jedoch häufig nicht der Fall, insbesondere im unternehmerischen Bereich.

Sachwertverfahren verwenden dagegen bereits konzeptionell vergangenheitsbasierte Werte. Die handelsrechtlichen Bilanzierungsvorschriften, die für die Gewinnbesteuerung und bei der steuerlichen Einheitsbewertung von Unternehmen verwendet werden, gehören hierzu. Vereinfachte Verfahren sind erforderlich für nicht bilanzierende Unternehmen (Kleinlandwirte, Freiberufler) und für die vielen Immobilienobjekte der Privatanleger. Auch bei diesem Bewertungsverfahren sind aufgrund des Vergangenheitsbezugs Abweichungen zwischen dem steuerlichen Wert und dem Verkehrswert zu erwarten.

Bei der Immobilienbewertung nach dem Sachwertverfahren werden zumeist Bodenrichtwerte aus Kaufpreissammlungen angesetzt sowie ein Normalherstellungswert für den Gebäudeanteil ermittelt, der in Abhängigkeit von Gebäudetyp oder Ausstattungsstandard nach der Brutto-Grundfläche und dem Flächenpreis oder dem Brutto-Rauminhalt und dem Raummeterpreis berechnet wird.<sup>2</sup> In der Regel werden altersbedingte Abschreibungen vorgenommen. Sachwertverfahren finden besonders bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen Verwendung, auf die mehr als zwei Drittel des gesamten Immobilienvermögens der privaten Haushalte entfallen.<sup>3</sup> Hier gibt es oftmals keine Mieterträge. Mietspiegel oder ähnliche Informati-

---

<sup>2</sup> Dazu können die Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) verwendet werden, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung herausgegeben werden und Bestandteil der Wertermittlungsrichtlinien (2006) sind.

<sup>3</sup> Bach und Bartholmai (1998), S. 176 ff.

onssysteme der Immobilienwirtschaft enthalten in der Regel keine geeigneten Vergleichsmieten für Ein- und Zweifamilienhäuser. Nach den Wohnungs- und Haushaltserhebungen der amtlichen Statistik Anfang der 90er Jahre sind die Mietpreise tatsächlich vermieteter Ein- und Zweifamilienhäuser im Mittel sogar eher niedriger sind als die von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.<sup>4</sup> Offenbar handelt es sich häufig um Werks- oder Genossenschaftssiedlungen mit günstigen Preisen, oder auch um Gefälligkeitsmieten zwischen Verwandten und Bekannten.

Insbesondere bei vermieteten Objekten kommt auch ein an das Ertragswertverfahren angelehntes Verfahren in Betracht. Hier wird – anders als beim „richtigen“ Ertragswertverfahren – der Wert der betreffenden Immobilie durch Kapitalisierung des derzeitigen oder in der nahen Vergangenheit erzielten Gebäudeertrags mit einem Vervielfältiger ermittelt (vergangenheitsorientierte Ertragswertverfahren). Als Beispiel sei die derzeitige „Bedarfsbewertung“ für Grundstücke nach §§ 138 ff. BewG genannt.<sup>5</sup> Ein derartiges Verfahren kann auch zur Ermittlung eines Gebäudeertragswerts herangezogen werden, der gemeinsam mit dem Bodenwert den Immobilienwert ergibt. Derartige vergangenheitsorientierte Ertragsbewertungen müssen sich, wie bereits erwähnt, notgedrungen auf die Entwicklung in der jüngsten Vergangenheit beziehen, wohl wissend, dass diese nicht repräsentativ für die Zukunft sein muss. Dies gilt auch für die steuerliche Unternehmensbewertung nach dem „Stuttgarter Verfahren“, das für die Bewertung von nicht börsennotierten Anteilen an Kapitalgesellschaften eingesetzt wird (§ 11 Abs. 2 BewG).

Aufgrund der Sachwert- bzw. Vergangenheitsbezogenheit sowie der notwendigen Pauschalierungen und Typisierungen bei einem standardisierten Bewertungsverfahren kann die steuerliche Bewertung nicht jedem Einzelfall gerecht werden. Dies verletzt unvermeidlich den Gleichheitsgrundsatz wie auch die wirtschaftliche Neutralität der Besteuerung. Um Härtefälle und eine Übermaßbesteuerung zu vermeiden, besteht die Möglichkeit einer „Öffnungsklausel“, wie sie die Bedarfsbewertung mit § 146 Abs. 7 BewG vorsieht. Dabei wird dem Steuerpflichtigen die Möglichkeit gegeben, nachzuweisen, dass der tatsächliche Wert seines Vermögensobjektes unter dem im steuerlichen Bewertungsverfahren ermittelten liegt. Dies führt jedoch zu erheblichen Kosten für den Steuerpflichtigen.<sup>6</sup> Unterbewertungen wird der Steuerpflichtige dagegen klaglos akzeptieren. Insoweit kann eine weitgehende Gleichbehandlung

---

<sup>4</sup> Ebenda, S. 109 ff.

<sup>5</sup> Das Bedarfswertverfahren findet auch bei selbstgenutzten Immobilien Anwendung. An die Stelle der durchschnittlichen Miete der letzten drei Jahre, die zur Bedarfsbewertung für vermietete Objekte Verwendung findet, tritt die ortsübliche Vergleichsmiete.

<sup>6</sup> So kostet ein Wertgutachten für ein Immobilienobjekt im Wert von 250 000 Euro etwa 1 000 Euro; bei einem Objektwert von 3 Mill. Euro sind es 3 500 Euro. Vgl. Honorartabelle zu § 34 Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

ohne den hohen Aufwand einer Einzelbegutachtung nicht erreicht werden. Hier müssen Steuerpolitik und Rechtsprechung eine Güterabwägung vornehmen.

### ***Wirkungen der steuerlichen Immobilienbewertung***

In welchem Umfang die gegenwärtigen Bewertungsregelungen für Immobilien die Verkehrswerte verfehlen, ist eine empirische Frage. Auch die Wirkungsweise etwaiger Reformvorschläge sollte empirisch getestet werden. Gemessen an der im Einzelfall beträchtlichen Eingriffswirkung bei der Erbschaftsteuer und angesichts langjähriger steuerpolitischer Debatten um die Einheitsbewertung sowie um die Reform der vermögensbezogenen Besteuerung ist die empirische Evidenz hierzu erstaunlich gering. Erhebungen oder „Verprobungsrechnungen“ der Finanzbehörden werden in der Regel nicht umfassend publiziert und sind daher für Außenstehende nicht nachzuvollziehen.<sup>7</sup> Wissenschaftliche Untersuchungen sind selten, da sich geeignete Datengrundlagen, wenn überhaupt, nur mit größerem Aufwand erschließen lassen. Entsprechende Informationen der Finanzverwaltung werden bisher für solche Zwecke nicht zur Verfügung gestellt.

Im Folgenden werden Ergebnisse einer empirischen Untersuchung präsentiert, die vor einigen Jahren an der Humboldt-Universität Berlin durchgeführt wurde<sup>8</sup> und zur Zeit an der Leibniz Universität Hannover fortgesetzt wird. Auf Grundlage der Berliner Kaufpreissammlungen der Jahre 1996 bis 1999 wurden die Wirkungen der derzeitigen steuerlichen Bewertung sowie alternativer Bewertungsmethoden analysiert. Die Studie stützt sich auf knapp 10 000 Fälle, davon 3 482 Mietwohngrundstücke sowie 6 296 Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Datensatz enthält die Verkaufspreise der Objekte sowie wesentliche objektbeschreibende Merkmale, wie die Grundstücksgröße, den Bodenrichtwert, die Wohn- und Nutzfläche, das Baujahr des Gebäudes und in vielen Fällen die erzielte Jahresmiete. In den Fällen, in denen keine Jahresmiete angegeben ist, kann die Miete zumeist unter Verwendung des Berliner Mietspiegels geschätzt werden. Mit diesen Informationen lassen sich die gegenwärtige steuerliche Grundstücksbewertung sowie die Wirkungen alternativer Bewertungsverfahren simulieren.

#### *Wirkungen der „Bedarfsbewertung“ für Grundstücke nach §§ 138 ff. BewG*

Nach der Neuregelung der deutschen Vermögensbesteuerung von 1997 an werden die 1964er Einheitswerte des Grundbesitzes nur noch für die Grundsteuer verwendet. Für die Erbschaftsteuer werden die Grundstückswerte gesondert festgestellt („Bedarfsbewertung“ nach §§ 138 ff. BewG). Auch dieses Bewertungsverfahren scheint den Grundbesitz weiterhin

---

<sup>7</sup> Vgl. Daragan (2006).

<sup>8</sup> Dazu ausführlich Haegert und Maiterth (2001).

im bedenklichen Ausmaß zu privilegieren. Nach einer Kaufpreisuntersuchung der Finanzbehörden für das Jahr 1998 erreichen die steuerlichen Grundstückswerte bei bebauten Grundstücken durchschnittlich nur 51 % der tatsächlichen Verkehrswerte, bei unbebauten Grundstücken 72 %. Dabei ergibt sich eine erhebliche Streubreite der Einzelergebnisse, die von weniger als 20 % bis 120 % und mehr des Verkehrswerts reicht.<sup>9</sup>

Die Simulationsrechnungen auf Grundlage der Berliner Kaufpreissammlungen der Jahre 1996 bis 1999 ergeben, dass in Berlin die durchschnittliche Relation zwischen dem steuerlichen Bedarfswert und dem Verkehrswert über 70 % liegt. Der von den Finanzbehörden ermittelte und in der Literatur häufig angeführte Durchschnittswert von 51 % wird im Mittel bei sämtlichen Gebäudearten deutlich überschritten. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt die Relation zwischen Steuer- und Verkehrswert durchschnittlich etwas mehr als 69 % (Tabelle 1). Mietwohngrundstücke werden im Mittel mit 76 % etwas höher bewertet. Der Median, also der Wert der von mindestens der Hälfte der Objekte erreicht bzw. überschritten wird, liegt im Bereich des Mittelwerts.

Tabelle 1: Relation Steuer-/Verkehrswert für Grundstücke in Berlin nach geltender Bedarfswertung nach §§ 138 ff. BewG

	Median	Mittelwert	Variationskoeffizient		Anteil Fälle mit Nutzung Öffnungskl. (Steuerwert > Verkehrswert)
	mit Öffnungsklausel <sup>1)</sup>		ohne Öffnungsklausel		
EfH/ZfH	67,98%	69,19%	28,48%	46,69%	12,44%
Mietwohngrundstücke	78,29%	75,82%	28,65%	49,87%	25,56%

1) Steuerlicher Wert höchstens gleich dem Verkehrswert.  
Quellen: Berliner Kaufpreissammlung 1996 – 1999; eigene Berechnungen.

Bemerkenswert und im Hinblick auf die Verletzung der Gleichmäßigkeit der Besteuerung besonders gravierend ist die erhebliche Streuung der Steuerwerte im Verhältnis zu den Verkehrswerten. So beträgt der Variationskoeffizient<sup>10</sup>, der die durchschnittliche Abweichung der steuerlichen Werte der einzelnen Grundstücke vom Mittelwert für alle Grundstücke angibt, bei den untersuchten Grundstücksarten „Mietwohngrundstücke“ und „Ein- und Zweifamilienhäuser“ unter Berücksichtigung der Öffnungsklausel des § 146 Abs. 7 BewG rund 28 %. D.h., im Durchschnitt weicht der Steuerwert eines einzelnen Grundstücks um 28 % vom

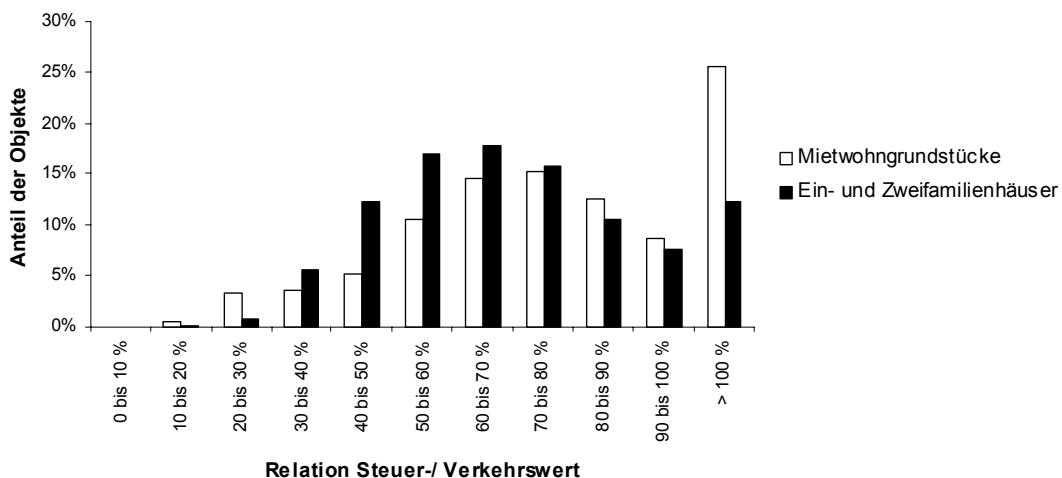
<sup>9</sup> Daragan (2006). Die Untersuchung stützt sich auf eine Stichprobe von 6 000 Fällen, in denen Grundstücke innerhalb eines Jahres nach dem Erb- oder Schenkungsfall veräußert worden waren, darunter 3 950 Fälle mit Eigenheimen, 1 700 Eigentumswohnungen und 250 Mietwohngrundstücke.

<sup>10</sup> Dieses Verteilungsmaß ist definiert als Quotient aus Standardabweichung und Mittelwert.

durchschnittlichen Steuerwert aller Grundstücke ab. Zur Einschätzung der Qualität des Bewertungsverfahrens ist jedoch der Variationskoeffizient heranzuziehen, der sich ohne Öffnungsklausel ergibt. In diesem Fall werden Steuerwerte, die größer als der Verkehrswert sind, nicht „gedeckt“, und der Variationskoeffizient liegt in der Größenordnung von 50 %. Auch der Mittelwert, der ebenfalls unter Berücksichtigung der Öffnungsklausel berechnet wurde, ist insoweit unterschätzt. Diese Ergebnisse zeigen an, dass die gegenwärtige Bedarfswertbewertung das Ziel einer gleichmäßigen verkehrswertnahen Bewertung deutlich verfehlt.

Der markanteste Unterschied hinsichtlich der Bewertung der beiden Grundstücksarten besteht bei der Bedarfswertbewertung im Hinblick auf die Notwendigkeit, den niedrigeren Verkehrswert nachzuweisen (§ 146 Abs. 7 BewG). Bei Mietwohngrundstücken erweist sich dies in einem Viertel der Fälle als notwendig, während bei Ein- und Zweifamilienhäusern lediglich in jedem achten Fall (12,44 %) der Steuerwert den Verkehrswert übersteigt. Ein genaueres Bild über die Wirkungen des Bedarfswertverfahrens zeichnet das Histogramm in Abbildung 1.

**Abb. 1: Geltende Bedarfswertbewertung**  
Mietwohngrundstücke - Ein-/Zweifamilienhäuser in Berlin  
Relation Steuerwert/Verkehrswert



Ähnliche Ergebnisse zeigen auch Untersuchungen anderer Bedarfswertverfahren. So wurde im Jahre 2001 von den Ländern Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein ein Entwurf zur Änderung des Bewertungsgesetzes und des Erbschaftsteuergesetzes in den Bundesrat eingebracht. Neben dem vermeintlich zu geringen Wertniveau von rund 51% wurde vor allem die breite Streuung des Verhältnisses von Steuerwerten zu Verkehrswerten im geltenden Bewertungsrecht kritisiert. Eine empiri-

sche Analyse des Gesetzesentwurfs hat gezeigt, dass die Reformvorschriften in dieser Hinsicht kaum Abhilfe schaffen würde.<sup>11</sup>

#### *Reformvorschlag Bayern und Rheinland-Pfalz zur Grundsteuer*

Ähnliches gilt für den Vorschlag der Bundesländer Bayern und Rheinland-Pfalz aus dem Jahre 2004 zur Neubewertung von Immobilienvermögen für Zwecke der Grundsteuer. Die Initiatoren versprechen sich von dem Konzept, dass „die Ausgestaltung der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer ein ausgewogenes Wertverhältnis der einzelnen Grundstücke untereinander [gewährleistet, d. Verf.], um eine ‚gerechte‘ Besteuerung sicherzustellen“.<sup>12</sup> Der Gesetzesvorschlag zielt nicht darauf ab, dass die Steuerwerte den Verkehrswerten entsprechen.<sup>13</sup> Dies ist für Zwecke der Grundsteuer auch entbehrlich, da eine gleichmäßige (Grund-) Besteuerung bereits gewährleistet ist, wenn die Relation Steuerwert/Verkehrswert für sämtliche Grundstücke gleich ist. Sollte der Gesetzesvorschlag jedoch tatsächlich eine in diesem Sinne gleichmäßige Bewertung bewirken, könnte dieses Verfahren auch für Zwecke der Erbschaftsteuer herangezogen werden. Es wäre lediglich eine geringfügige Modifikation vorzunehmen, um die Steuerwerte den Verkehrswerten anzupassen.<sup>14</sup>

Tabelle 2: Relation Steuer-/Verkehrswert für Grundstücke in Berlin nach dem Reformvorschlag der Länder Bayern und Rheinland-Pfalz zur Grundsteuer

	Median	Mittelwert	Variationskoeffizient		Anteil Fälle mit Nutzung Öffnungskl. (Steuerwert > Verkehrswert)
	mit Öffnungsklausel <sup>1)</sup>		ohne Öffnungsklausel		
EfH/ZfH	81,19%	79,02%	24,13%	50,29%	28,49%
Mietwohngrundstücke	100,00%	92,87%	18,04%	49,97%	77,97%

1) Steuerlicher Wert höchstens gleich dem Verkehrswert.  
Quellen: Berliner Kaufpreissammlung 1996 – 1999; eigene Berechnungen.

Der Grundsteuer-Reformvorschlag von Bayern und Rheinland-Pfalz bewirkt – entgegen dem gesetzten Ziel – nach der vorliegenden Untersuchung keine gleichmäßige Bewertung. Vielmehr kommt es zumindest im Verhältnis der beiden Grundstücksarten „Mietwohngrundstücke“ sowie „Ein- und Zweifamilienhäuser“ zu einer deutlich ungleicheren Bewertung als bei

<sup>11</sup> Vgl. dazu ausführlich Haegert und Maiterth (2001).

<sup>12</sup> Reform der Grundsteuer (2004), S. 32.

<sup>13</sup> Reform der Grundsteuer (2004), S. 32.

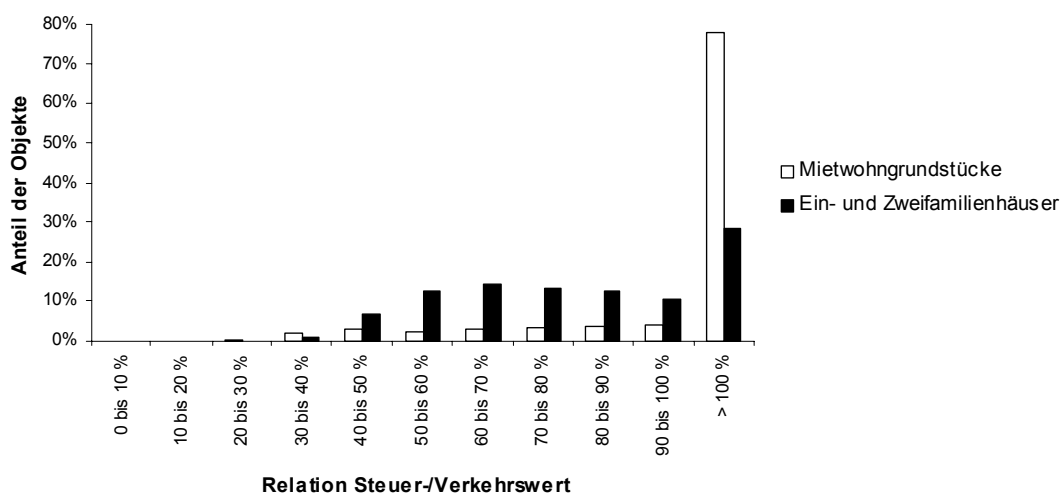
<sup>14</sup> Sollte die neuartige Bewertung für die Grundsteuer zu einem Steuerwert führen, der beispielsweise 2/3 des Verkehrswertes ausmacht, müsste für erbschaftsteuerliche Zwecke der Grundsteuerwert oder der Messbetrag lediglich mit dem Faktor 1,5 multipliziert werden, um zum Verkehrswert zu gelangen.



der Bedarfsbewertung (Tabelle 2, Abbildung 2). Der Mittelwert bei Mietwohngrundstücken liegt mit 93 % um fast 13 %-Punkte über dem Wert von 79 %, der sich für Ein- und Zweifamilienhäuser ergibt. Die bei Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber Mietwohngrundstücken höhere Streuung (Variationskoeffizient 24 % gegenüber 18 %) ist ausschließlich auf die Öffnungsklausel zurückzuführen, die dem Steuerpflichtigen das Recht einräumt, den niedrigeren gemeinen Wert nachzuweisen.<sup>15</sup> Ohne Öffnungsklausel beträgt der Variationskoeffizient für beide Grundstücksarten wie bei der Bedarfsbewertung rund 50 % (Tabelle 2).

**Abb. 2: Reformvorschlag Bayern/Rheinland-Pfalz**

Mietwohngrundstücke - Ein-/Zweifamilienhäuser in Berlin  
Relation Steuerwert/Verkehrswert



Insbesondere die Notwendigkeit, von der Öffnungsklausel Gebrauch zu machen, zeigt, dass das von den Ländern Bayern und Rheinland-Pfalz vorgeschlagene Bewertungsverfahren im Ergebnis unbrauchbar ist. So liegt der Steuerwert bei Mietwohngrundstücken in fast 80 % der Fälle über dem Verkehrswert; bei Ein- und Zweifamilienhäuser sind dies immerhin noch 28 %.

Die massive Tendenz zur Überbewertung bei Mietwohngrundstücken beruht darauf, dass der pauschale Ansatz von 600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zumindest für Berlin im Durchschnitt deutlich zu hoch ist. Berechnet man aus den beobachteten Verkehrswerten residuale Gebäudewerte, indem man von den Verkehrswerten 70 % des Bodenrichtwertes abzieht (entsprechend dem Bodenwertansatz bei bebauten Gebäuden gemäß dem von Bayern und Rheinland-Pfalz vorgeschlagenen Bewertungsverfahren), so resultieren im Mittel Gebäudewerte von 490 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Bezieht man die ertragbringende

<sup>15</sup> Zwar enthält der Entwurf der Länder Bayern und Rheinland-Pfalz keinen Hinweis auf eine Öffnungsklausel i.S.v. § 146 Abs. 7 BewG, jedoch steht u.E. außer Zweifel, dass im Gesetzgebungsverfahren eine derartige Klausel eingeführt werden würde.

Nutzfläche (z.B. Ladenlokale, Büroflächen) mit ein, ergibt sich ein durchschnittlicher Wert von 425 Euro pro Quadratmeter. Der Median liegt mit 287 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und 266 Euro pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche deutlich unter dem jeweiligen Mittelwert. Dies deutet auf eine hohe Schiefe und Streuung der Verteilung hin.

### *Fazit*

Die hier präsentierten empirischen Ergebnisse beziehen sich auf Berlin der Jahre 1996 bis 1999. Aktuellere Daten sowie Daten aus anderen Bundesländern sind derzeit nicht verfügbar. In der Tendenz – vor allem was die Streuung des Bewertungsergebnisses um die tatsächlichen Verkehrswerte betrifft – sind ähnliche Ergebnisse wohl auch für andere Regionen und auch für die letzten Jahre zu erwarten. Dies müsste mit empirischen Untersuchungen auf repräsentativer und aktueller Datenbasis abgesichert werden.

Die Ergebnisse der empirischen Untersuchung für Berlin für den Zeitraum Mitte bis Ende der 90er Jahre sind jedenfalls ernüchternd. Beim derzeitigen Bedarfswertverfahren liegen die Steuerwerte im Durchschnitt deutlich unter den Verkehrswerten. Jedoch lässt sich dieser Mangel nicht einfach durch eine Höherbewertung beheben, indem man die zentralen Parameter des Bewertungsverfahrens erhöht, also den Vervielfältiger für den Gebäudeertrag oder den Ansatz für den Bodenwert. Dies würde in einer Vielzahl der Fälle zu einer Überbewertung führen, die den Einzelnachweis des niedrigeren Verkehrswertes notwendig macht. Auch der Reformvorschlag der Länder Bayern und Rheinland-Pfalz zur Grundsteuer ist keine Alternative, da er eine ähnlich hohe Streubreite des Bewertungsergebnisses um die tatsächlichen Verkehrswerte aufweist. Wegen des deutlich höheren durchschnittlichen Wertes des Verfahrens liegt der Steuerwert bei Mietwohngrundstücken regelmäßig und bei Ein- und Zweifamilienhäusern in mehr als jedem vierten Fall über dem Verkehrswert.

Dies zeigt das Dilemma auf, in dem sich die steuerliche Grundstücksbewertung befindet. Soll eine Unterbewertung von Grundvermögen im Mittel vermieden werden, muss das Verfahren so konstruiert sein, dass der Mittelwert der Relation Steuerwert/Verkehrswert nahe an 100 % liegt. Dies führt jedoch wegen der erheblichen Streuung einfacher pauschalisierender Bewertungsverfahren oft zu einer Überbewertung, so dass in diesen Fällen eine aufwändige Einzelbewertung notwendig wird. Der Gesetzgeber löst diesen Konflikt bisher durch eine systematische Unterbewertung.

Daher sollten alternative Bewertungsverfahren geprüft und vor allem empirisch evaluiert werden.<sup>16</sup> Die durchgängige Orientierung der Bedarfswertbewertung am Ertragswertverfahren – auch für selbstgenutzte Gebäude und Wohnungen – wird seit langem kritisiert. Ein weiterer Kritikpunkt ist der pauschale und recht geringe Vervielfältiger. Daher wäre zu prüfen, ob

---

<sup>16</sup> Vgl. dazu die empirische Evaluierung der Verfahren nach der Wertermittlungsrichtlinie auf Grundlage der Berliner Kaufpreissammlung von Schulz (2003).

Sachwertverfahren für selbstgenutzte Eigenheime und Eigentumswohnungen und Ertragswertverfahren für vermietete Objekte bessere Ergebnisse erzielen, wenn sie stärker an die in der Immobilienwirtschaft üblichen und in den Wertermittlungsrichtlinien kodifizierten Verfahren angelehnt werden.<sup>17</sup>

Allerdings wird der Bewertungsaufwand dann deutlich größer: Die Ermittlung von geeigneten Normalherstellungskosten erfordert die Erhebung von detaillierten und differenzierten Gebäudemerkmale, die den Normalbürger leicht überfordert und Kapazitäten in der Finanzverwaltung bindet.<sup>18</sup> Eine Differenzierung der Vervielfältiger nach Nutzungsdauern ist ebenfalls nicht einfach, da dann die richtige Gesamtnutzungsdauer ermittelt werden muss. Generell ist es schwierig, „weiche“ Faktoren wie Erhaltungszustand, örtliche Belegenheit, Infrastrukturanbindung oder Lärmimmissionen, sofern sie sich nicht im Bodenrichtwert niederschlagen, in einem pauschalierenden Verfahren zu berücksichtigen. Deswegen gibt es Verkehrswertgutachten, für deren Erstellung das Objekt von erfahrenen Gutachtern in Augenschein genommen wird, die derartige Einflussfaktoren einschätzen können. Das ist allerdings mit hohen Kosten verbunden.

Ein internationaler Vergleich der Steuersysteme zeigt, dass Deutschland bei der vermögensbezogenen Besteuerung bisher zurückhaltend ist.<sup>19</sup> Dies liegt vor allem am relativ geringen Aufkommen der Grundsteuer. Andere Länder, etwa die USA, Kanada oder Großbritannien, erheben von ihren Bürgern und Unternehmen ein Vielfaches des deutschen Belastungsniveaus. Die Niederlande haben von 2001 an die Vermögensteuer sowie die Einkommensteuer auf Vermögenserträge durch eine Vermögensbesteuerung in Höhe von 1,2 % des Vermögenswertes ersetzt (Sollertragsbesteuerung in Höhe von 30 % auf eine fiktive Rendite des Vermögenswertes von 4 %). Näher zu untersuchen wäre, inwieweit in diesen Ländern bei den Immobilien eine ähnliche Bewertungsproblematik besteht und die damit verbundene Ungleichheit der Steuerbelastung hingenommen wird. Möglich ist auch, dass bessere Bewertungsverfahren, wesentlich leistungsfähigere Kaufpreissammlungen aufgrund höherer Mobilität auf den Immobilienmärkten oder auch eine generell geringere Heterogenität der Immobilienmärkte die Bewertungsproblematik entschärfen.

---

<sup>17</sup> Vgl. dazu die Vorschläge der vom Bundesfinanzministerium eingesetzten Sachverständigenkommission „Bewertung des Grundbesitzes für Zwecke der Vermögensbesteuerung“ aus dem Jahr 2000 (Sachverständigenkommission Vermögensbesteuerung 2000) sowie den Vorschlag für ein neues Bewertungsgesetz für Zwecke der Erbschaftbesteuerung (Erbschaftsteuer-Bewertungsgesetz Erb-BewG), das von der Landesregierung Schleswig-Holstein im Rahmen ihres Gesetzentwurfs zur Reform der Erbschaftbesteuerung (ErbStRefG) vorgelegt wurde (Gesetzantrag des Landes Schleswig-Holstein 2004) oder Bach und Bartholmai (2001).

<sup>18</sup> Ein Indikator hierfür ist der Umfang der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung im Rahmen der Wertermittlungsrichtlinien (2006) veröffentlichten Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000). Danach sind 24 Gebäudetypen für Einfamilienhäuser und 33 Gebäudetypen für Mehrfamilienhäuser vorgesehen, wobei jeweils drei bis vier Ausstattungsstandards und sechs Baualtersklassen zu unterscheiden sind.

<sup>19</sup> OECD (2005), S. 78.

Ingesamt kann hier zur Immobilienbewertung für Zwecke der Vermögensbesteuerung keine klare Empfehlung gegeben werden. Deutlich wird der Trade-off zwischen Einzelfallgerechtigkeit des Bewertungsverfahrens einerseits und Transparenz, geringer Streitanzahl sowie möglichst niedrigem Verwaltungs- und Befolgungsaufwand andererseits. Daher wird man sich mit einer gewissen Streuung des steuerlichen Bewertungsergebnisses um den tatsächlichen Verkehrswert abfinden müssen. Letztlich müssen Gesetzgeber und Rechtsprechung entscheiden, wie viel systematische Unterbewertung, Ungleichbehandlung im Einzelfall oder Härtefälle zu akzeptieren sind. Dazu wäre es erforderlich, die Wirkungen verschiedener Bewertungsverfahren auf repräsentativer empirischer Basis zu untersuchen. Die Frage ist: In welchem Verhältnis stehen Kosten und Nutzen einer stärkeren Differenzierung des Bewertungsverfahrens? Dazu liegen bisher – mangels verfügbarer Daten – keine umfassenden überregional repräsentativen Untersuchungen vor.

### ***Besondere Vergünstigungen für Betriebsvermögen***

Durch die Übernahme der Steuerbilanzwerte wird das Betriebsvermögen von Einzelunternehmen und Personengesellschaften tendenziell begünstigt. Dies gilt insbesondere für ertragsstarke Personenunternehmen, deren Steuerwert im Vergleich zu Kapitalgesellschaften, die nach dem Stuttgarter Verfahren bewertet werden, deutlich niedriger ausfällt. Bei ertragschwachen Personenunternehmen kann der umgekehrte Fall eintreten – hier liegen die Steuerwerte tendenziell unter dem (kombinierten Ertrags- und Substanz-) Wert, der mit Hilfe des Stuttgarter Verfahrens ermittelt würde. Aber auch für die Bewertung von nicht börsennotierten Kapitalgesellschaften im Rahmen des Stuttgarter Verfahrens finden die Steuerbilanzwerte Verwendung, so dass auch hier tendenziell mit einer Unterbewertung zu rechnen ist. Dennoch ist ein Bewertungsverfahren analog zum Stuttgarter Verfahren wegen der Berücksichtigung von Erträgen der alleinigen Verwendung von Bilanzwerten vermutlich überlegen.<sup>20</sup> Dies wäre jedoch in einer belastbaren empirischen Studie zu untersuchen.

Die oftmals geforderte Bewertung des Betriebsvermögens mit dem Teilwert, der bei der steuerlichen Unternehmensbewertung bis 1993 verwendet wurde, ist dagegen letztlich keine Alternative. Der Teilwert ist definiert als „*der Betrag, den ein Erwerber des ganzen Unternehmens im Rahmen des Gesamtkaufpreises für das einzelne Wirtschaftsgut ansetzen würde*“ (§ 10 Satz 2 BewG). D.h., die Bewertung von Wirtschaftsgütern mit ihrem Teilwert setzt die Kenntnis des gesamten Unternehmenswerts voraus, der eigentlich bestimmt werden soll. Der gesamte Unternehmenswert kann aber nur mit Hilfe eines zukunftsorientierten – und

---

<sup>20</sup> Die Notwendigkeit der Modifikation des Stuttgarter Verfahrens soll an dieser Stelle hervorgehoben werden, da dieses Verfahren bei ertragsschwachen Unternehmen eine Bewertung unterhalb des Steuerbilanzwertes bewirkt, welcher bereits – systembedingt – den Verkehrswert oftmals unter-, jedoch niemals überschreitet.

damit subjektiven – Ertragswertverfahrens bestimmt werden. Im Ergebnis bedeutet die Forderung nach der Verwendung von Teilwerten eine Unternehmensbewertung im Rahmen eines prospektiven Ertragswertverfahrens.

Neben der für Betriebsvermögen von Personenunternehmen im Regelfall bestehenden Unterbewertung<sup>21</sup> gewährt das gegenwärtige Erbschaftsteuerrecht für Betriebsvermögen einen besonderen Freibetrag von 225 000 Euro und einen Bewertungsabschlag von 35 % für übersteigende Werte (1994 bis 2003: 256 000 Euro Freibetrag und 40 % Bewertungsabschlag). Voraussetzung ist, dass die Nachfolger das erworbene Betriebsvermögen mindestens fünf Jahre halten. Hinzu kommt, dass Betriebsvermögen grundsätzlich der günstigen Steuerklasse I zugerechnet wird.

Die aktuellen Pläne der Bundesregierung sehen eine Ausweitung der erbschaftsteuerlichen Erleichterungen für die Unternehmensnachfolge vor. Analog dem Entwurf eines Gesetzes zur Sicherung der Unternehmensnachfolge aus dem Jahr 2005 ist offenbar vorgesehen, die Erbschaft- und Schenkungsteuer auf „produktives“ Betriebsvermögen über einen Zeitraum von zehn Jahren zu stunden und für jedes Jahr der Betriebsfortführung im Umfang von einem Zehntel zu erlassen. Umstritten sind allerdings die Höhe des Betriebsvermögens, bis zu der die Begünstigung gelten soll, sowie eine Bindung an den Erhalt von Arbeitsplätzen.

Als Begründung für die bestehende und künftig wohl noch in höherem Maße zu erwartende Begünstigung von Betriebsvermögen gilt eine besondere Gemeinwohlbindung des Betriebsvermögens, wie sie vom Bundesverfassungsgericht 1995 konstatiert wird.<sup>22</sup> Es ist jedoch grundsätzlich fraglich, ob in einer marktwirtschaftlichen Ordnung überhaupt von einer besonderen Gemeinwohlbindung des Betriebsvermögens gesprochen werden kann. Unternehmen sind in erster Linie Institutionen zur Maximierung des Einkommens bzw. Vermögens der Unternehmenseigner. Auf Dauer bieten Unternehmen Produkte nur an oder beschäftigen Arbeitnehmer nur dann, wenn sich dies für sie „rechnet“, also die Erlöse über den Kosten liegen bzw. die Produktivität der Arbeitsplätze den Lohn abdeckt. Zudem steht es den Unternehmenseignern frei, ihr Unternehmen ins Ausland zu verlagern, was innerhalb der letzten Jahre zunehmend geschehen ist und was durch die Rechtsprechung des EuGH tendenziell von steuerrechtlichen Restriktionen befreit werden dürfte.

Aber auch bei Existenz einer Gemeinwohlbindung kann eine derart weitgehende Begünstigung des Betriebsvermögens nicht gerechtfertigt werden.<sup>23</sup> Bei funktionierenden Märkten

---

<sup>21</sup> Ob das Stuttgarter Verfahren generell eine Unterbewertung für Anteile an Kapitalgesellschaften bewirkt, bedarf der empirischen Überprüfung. Bei ertragsschwachen Unternehmen ist von einer Unterbewertung auszugehen, da das Stuttgarter Verfahren in diesen Fällen einen Wert generiert, der unter dem Steuerbilanzwert und damit dem (in der Regel unterbewerteten) Substanz-/Liquidationswert des Unternehmens liegt.

<sup>22</sup> BVerfGE 93, 165.

<sup>23</sup> Vgl. auch Sachverständigenrat, Jahresgutachten (2005/2006), Tz. 433 f.

schlägt sich eine wie auch immer geartete Sozialbindung in niedrigeren Marktwerten nieder, was bei einer sachgerechten Bewertung die Besteuerungsgrundlage entsprechend mindert. Ein genereller Ausgleich für Einwirkungen von Sozialpflichten und Gemeinwohlbindungen in Vermögenspositionen und Eigentumsrechte kann nicht Aufgabe der Ansatz- und Bewertungsvorschriften der Vermögensbesteuerung sein. Eine Förderung mittelständischer Familienunternehmen oder eine Verbesserung von deren Eigenkapitalausstattung sollte ebenso nicht im Rahmen der Bewertungs- und Ansatzvorschriften der Vermögensbesteuerung verfolgt werden. Abgesehen von der wirtschaftspolitischen Fragwürdigkeit eines solchen Förderinstrumentes bedeutet dies, dass das Steuerrecht die Erreichung dieser Ziele zu berücksichtigen hat und die Finanzbehörden dies kontrollieren müssen. Die gegenwärtige Diskussion um die Klausel des Erhalts von Arbeitsplätzen macht dies deutlich.<sup>24</sup>

Eine besondere, auch steuerrechtlich relevante Eigenschaft des betrieblichen Vermögens ist jedoch dessen eingeschränkte Liquidität und Mobilisierbarkeit, gerade im Gegensatz zu Geldvermögenswerten. Kleine und mittelständische Betriebe mit familiärer Prägung haben häufig nur eingeschränkten Zugang zum Kapitalmarkt; auch die Hereinnahme von fremden Gesellschaftern ist mitunter schwierig. Insoweit ist es nicht ausgeschlossen, dass die Erbschaftsbesteuerung die Weitergabe derartiger Betriebe in der familiären Erbfolge gefährdet und damit deren Existenz bedroht. Auch hierzu gibt es allerdings bisher kaum empirische Evidenz. Eine vom ZEW Mannheim im Auftrag des Bundesministeriums der Finanzen durchgeführte Studie zur Erbschaftsteuerbelastung im internationalen Vergleich hat ergeben, dass bei einem typischen mittelgroßen Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes mit einem Marktwert um die 4 Mill. Euro je nach Rechtsform zwischen rd. 170 000 Euro (Einzelunternehmen) und 240 000 Euro (Kapitalgesellschaft) Erbschaftsteuer fällig werden, wenn das Unternehmen auf ein Kind übertragen wird.<sup>25</sup> In diesen Fällen ist die Erbschaftsteuer wohl nicht existenzgefährdend.

Auch die bestehende Besteuerungspraxis spricht gegen die Hypothese eines steuerbedingten Unternehmenssterbens. So werden die bestehenden Stundungsregelungen bei der Erbschaftsteuer nach § 28 ErbStG offenbar bisher kaum genutzt. Nach der Statistik über die Steuerrückstände des Bundesfinanzministeriums ist kein nennenswerter Anstieg der Steuerrückstände bei der Erbschaftsteuer in den letzten Jahren zu beobachten.<sup>26</sup> Zudem ist ein steuerinduzierter Unternehmensverkauf bei funktionierenden Märkten unproblematisch, es

---

<sup>24</sup> Ein betriebswirtschaftlich notwendiger Abbau von Arbeitsplätzen könnte dann aus erbschaftsteuerlichen Gründen hinausgezögert werden.

<sup>25</sup> Vgl. Monatsbericht des BMF (06.2004), S. 45 f.

<sup>26</sup> Vgl. Monatsbericht des BMF (10.2004), S. 47; Monatsbericht des BMF (9.2005), S. 37, sowie Bundestags- Drucksache 16/1350. In dieser Statistik wird allerdings keine Unterscheidung nach Stundungsgründen gemacht, insofern ist nicht nachzuweisen, ob und in welchem Umfang Steuerschulden nach § 28 ErbStG gestundet wurden.

sei denn, die potentiellen Erben sind besser geeignet, das betreffende Unternehmen zu führen als Dritte. Auch dies scheint nicht systematisch der Fall zu sein.

Interessant ist in diesem Zusammenhang ein Blick ins Ausland. Während Großbritannien als Vorbild bezüglich des stufenweisen Erlasses der Erbschaftsteuer bei einer Betriebsfortführung genannt wird, belasten die USA generationenübergreifende Vermögensübertragungen auch bei Unternehmen deutlich höher als das gegenwärtige deutsche Steuerrecht. So ist die Erbschaftsteuerbelastung in den USA im Fall eines Unternehmens mit rd. 4 Mill. Euro Marktwert mit ca. 1,6 Mill. Euro (Einzelunternehmen) und ca. 1,34 Mill. Euro (Kapitalgesellschaft) rund 9,5 mal (Einzelunternehmen) bzw. 5,6 mal (Kapitalgesellschaft) so hoch wie in Deutschland.<sup>27</sup>

In jedem Fall stellt sich das Problem der gleichheitswidrigen Besteuerung, das im Vorlagebeschluss gerügt wird. Auch Immobilienvermögen ist häufig nicht ohne weiteres mobilisierbar. Zudem ist unklar, wieso unternehmerisches Betriebsvermögen als arbeitsplatz- und damit gemeinwohlschaffend eingestuft wird, nicht jedoch Immobilienvermögen. Auch der Immobilienbestand schafft Arbeitsplätze. Ferner lässt sich das Gemeinwohlargument auch im Immobilienbereich mit Hinweis auf die Bereitstellung von Wohnraum für die Bevölkerung ins Feld führen. Aus den genannten Gründen ist *Seer* und *Jansen* zuzustimmen, die ausführen: „Für einen Steuererlass nach Art der Regelung des § 28a ErbStG-E besteht [...] kein ökonomisch begründbares Bedürfnis“.<sup>28</sup>

Der steuerbedingte Substanzentzug ist eben das wesentliche Ziel und damit ein unvermeidlicher Bestandteil einer Substanzbesteuerung. Um sicher zu gehen, dass dieser nicht zu unerwünschten steuerbedingten Transaktionen führt, müsste auf die Substanzbesteuerung verzichtet werden.

Statt Betriebsvermögen und andere Vermögenswerte pauschal zu begünstigen, sollte über alternative Wege nachgedacht werden, Liquiditätsnachteile und Bewertungsrisiken von Betriebs- oder Immobilienvermögen aufzufangen. Da der Staat die geringsten Finanzierungskosten in einer Volkswirtschaft hat, kann er über Stundungs- und Verrentungsregelungen helfen, steuerbedingte Liquiditätsengpässe zu vermeiden. Bereits gegenwärtig sieht § 28 ErbStG eine zinslose Stundung der Erbschaftsteuerbelastung von Betriebsvermögen über bis zu 10 Jahre vor, „soweit dies zur Erhaltung des Betriebs notwendig ist“. Dieser Zeitraum könnte verlängert werden. Ferner könnte die Zahlungsverpflichtung von der Ertragssituation des Unternehmens abhängig gemacht werden, damit die Steuerlast nicht die Substanz des Unternehmens gefährdet. Ähnliche Regelungen sahen etwa die Lastenausgleichsabgaben in

---

<sup>27</sup> Vgl. ZEW (2004), S. 22 f.

<sup>28</sup> Seer und Jansen (2005), S. 1.

den 50er Jahren vor.<sup>29</sup> Vergünstigungen über eine Stundung hinaus sind jedoch nicht angezeigt.<sup>30</sup>

Die Einschätzung des Vorlagebeschlusses des BFH, die „(pauschalen) Begünstigungen für das Betriebsvermögen“ seien „in ihrer Gesamtwirkung zu weitgehend“, ist daher zutreffend. Die spezifischen Begünstigungen führen zu einer erheblichen Privilegierung der Erben von Betriebsvermögen, die bei florierenden Unternehmen in keiner Weise gerechtfertigt ist. Ein wichtiger Zweck der Erbschaftsteuer, den „leistungslosen“ Zufluss von Vermögen zu besteuern und eine gewisse Umverteilung von Vermögen zu erreichen, wird bei einer weitgehenden Privilegierung von Betriebsvermögen nicht mehr erfüllt, da hohe Vermögen vermutlich größtenteils Betriebsvermögen sind.<sup>31</sup> Ein endgültiger Erlass der Erbschaft- und Schenkungsteuer auf Betriebsvermögen, wie er zur Zeit geplant ist, verschärft die bestehende Ungleichbehandlung noch zusätzlich. Ferner lösen derartige Steuervergünstigen Gestaltungsanreize aus. Die Steuerpflichtigen werden nicht begünstigtes Privatvermögen in begünstigtes Betriebsvermögen transferieren. Dagegen gerichtete Abwehrregelungen – insbesondere die Abgrenzung von „produktivem“ bzw. „betriebsnotwendigem“ Vermögen gegenüber „Finanzvermögen“ – werden die Verwaltungskosten der Steuererhebung sowie die Befolgungskosten der Steuerpflichtigen deutlich erhöhen.

---

<sup>29</sup> Die von 1952 an erhobene Vermögensabgabe im Rahmen der endgültigen Regelungen des „Lastenausgleichs“ belastete das abgabepflichtige Vermögen grundsätzlich mit 50 %, wobei persönliche Freibeträge berücksichtigt wurden. Sie wurde vierteljährlich über einen Zeitraum bis 1979 erhoben, bei der Verzinsung wurde Rücksicht auf die Ertragsfähigkeit der Abgabepflichtigen genommen. Faktisch konnten dadurch die Abgaben aus dem laufenden Ertrag aufgebracht werden. Allerdings wurde die vorzeitige Ablösung mit anfangs erheblichen Nachlässen gefördert. Vgl. Käss (1959).

<sup>30</sup> So auch Seer und Jansen (2005), S. 4.

<sup>31</sup> Daten zur Vermögensverteilung, die auch das Betriebsvermögen und hohe Kapitalvermögen nach den einschlägigen sozio-ökonomischen Merkmalen umfassend abbilden, sind für Deutschland rar (Bach u.a. 2004). Eine Auswertung der Einkommensteuerstatistik zu den Steuerpflichtigen mit hohen und sehr hohen Einkünften zeigt indes, dass es sich dabei vor allem um gewerbliche oder freiberufliche Einkünfte handelt (Bach, Corneo und Steiner 2005). Daher liegt die Vermutung nahe, dass vor allem das Betriebsvermögen sehr stark konzentriert ist.



## Literatur

- Bach, Stefan, Bernd Bartholmai (1998): Immobilienvermögen privater Haushalte in Deutschland 1995. Erhebungen nach § 7 BStatG, Projektbericht. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt.
- Bach, Stefan, Bernd Bartholmai (2001): Reform der Erbschaftsteuer notwendig: Immobilien sachgerecht bewerten, Mehrbelastungen begrenzen. Wochenbericht des DIW 22/2001, S. 327-336.  
<http://www.diw.de/deutsch/produkte/publikationen/wochenberichte/docs/01-22-1.html>
- Bach, Stefan, Peter Haan, Ralf Maiterth, Caren Sureth (2004): Modelle für die Vermögensbesteuerung von natürlichen Personen und Kapitalgesellschaften – Konzepte, Aufkommen, wirtschaftliche Wirkungen. DIW Berlin: Politikberatung kompakt 1.  
[http://www.diw.de/deutsch/produkte/publikationen/diwkompakt/docs/diwkompakt\\_2004-001.pdf](http://www.diw.de/deutsch/produkte/publikationen/diwkompakt/docs/diwkompakt_2004-001.pdf)
- Bach, Stefan, Giacomo Corneo, Viktor Steiner (2005): Top Incomes and Top Taxes in Germany. DIW Berlin Discussion Paper 532. German Institute for Economic Research, Berlin.  
<http://www.diw.de/deutsch/produkte/publikationen/diskussionspapiere/docs/papers/dp532.pdf>
- Daragan, Hanspeter (2006): Werden bebaute Grundstücke im Erbschaftsteuerrecht regelmäßig unterbewertet? Der Betrieb (33), S. 1751-1755.
- Gesetzantrag des Landes Schleswig-Holstein (2004): Entwurf eines Gesetzes zur Reform der Erbschaftsbesteuerung (ErbStRefG). 21.05.2004. Bundesrat-Drucksache 422/04.
- Haegert, Lutz, Ralf Maiterth (2001): Zum Ausmaß der steuerlichen Unterbewertung von Grundstücken nach geltendem Recht und bei Anwendung der Reformvorschriften eines Gesetzentwurfs von fünf Bundesländern. Betriebswirtschaftliche Diskussionsbeiträge 16. Humboldt-Universität Berlin, Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät.
- Käss, Friedrich (1959): Lastenausgleich. In: Handwörterbuch der Sozialwissenschaften. 6. Band. Stuttgart u.a., S. 528-532.
- Monatsbericht des BMF (10.2004): Stand und Entwicklung der Steuerrückstände 2003.  
[http://www.bundesfinanzministerium.de/lang\\_de/DE/Service/Downloads/Abt\\_I/27135\\_0.templateld=raw,property=publicationFile.pdf](http://www.bundesfinanzministerium.de/lang_de/DE/Service/Downloads/Abt_I/27135_0.templateld=raw,property=publicationFile.pdf)
- Monatsbericht des BMF (9.2005): Stand und Entwicklung der Steuerrückstände 2004.  
[http://www.bundesfinanzministerium.de/lang\\_de/DE/Aktuelles/Monatsbericht\\_des\\_BMF/2005/09/050920agmb002.templateld=raw,property=publicationFile.pdf](http://www.bundesfinanzministerium.de/lang_de/DE/Aktuelles/Monatsbericht_des_BMF/2005/09/050920agmb002.templateld=raw,property=publicationFile.pdf)
- OECD (2005): Revenue Statistics 1965-2004. Paris.
- Reform der Grundsteuer (2004): Bericht des Bayerischen Staatsministers der Finanzen und des Ministers der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz an die Finanzministerkonferenz. Januar 2004. [http://www.fm.rlp.de/Z\\_pdf/Reform\\_der\\_Grundsteuer.pdf](http://www.fm.rlp.de/Z_pdf/Reform_der_Grundsteuer.pdf)
- Sachverständigenkommission Vermögensbesteuerung (2000): Bewertung des Grundbesitzes für Zwecke der Vermögensbesteuerung. Bericht der Sachverständigenkommission Vermögensbesteuerung. Drucksache BMF, 29. Mai 2000.  
[http://www.bundesfinanzministerium.de/lang\\_de/DE/Service/Downloads/Abt\\_I/Monatsbericht/1369\\_0.templateld=raw,property=publicationFile.pdf](http://www.bundesfinanzministerium.de/lang_de/DE/Service/Downloads/Abt_I/Monatsbericht/1369_0.templateld=raw,property=publicationFile.pdf)
- Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2005/06): Die Chance nutzen - Reformen mutig voranbringen. Jahrgutachten 2005/2006.  
[http://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/download/gutachten/ga05\\_ges.pdf](http://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/download/gutachten/ga05_ges.pdf)

- Schulz, Rainer (2003): Valuation of Properties and Economic Models of Real Estate Markets. Dissertation Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät der Humboldt-Universität zu Berlin. <http://edoc.hu-berlin.de/dissertationen/schulz-rainer-2003-02-05/PDF/Schulz.pdf>
- Seer, Roman, Harald Jansen (2005): Gutachten zum Entwurf eines Gesetzes zur Sicherung der Unternehmensnachfolge. Unveröffentlicht. Wissenschaftlicher Dienst des Deutschen Bundestages.
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR) (2006): Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken(Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 1. März 2006. <http://www.bmvbs.de/dokumente/,-7628/Artikel/dokument.htm>
- ZEW (2004): Erbschaftsteuerbelastung in Deutschland, den Staaten der EU und anderen wichtigen Staaten bei unbeschränkter und beschränkter Steuerpflicht. Dienstleistungsauftrag des BMF (Projektnummer 09/03). Kurzfassung, 27.02.04. [http://www.zew.de/de/publikationen/taxation/erbst\\_kurz.pdf](http://www.zew.de/de/publikationen/taxation/erbst_kurz.pdf)