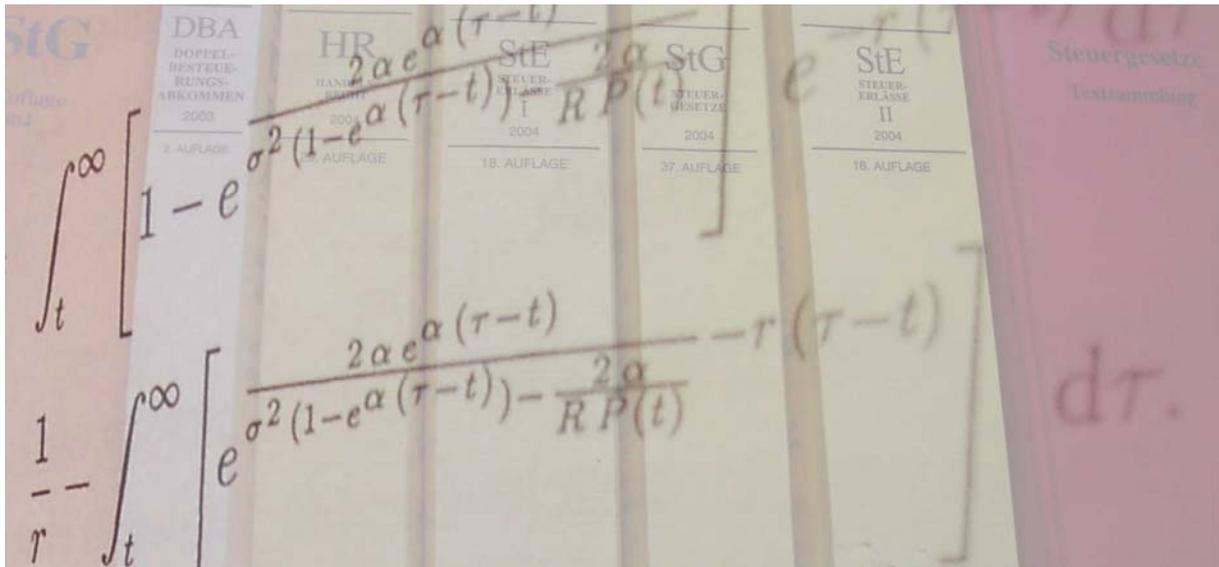


arqus

Arbeitskreis Quantitative Steuerlehre

www.arqus.info



Diskussionsbeitrag Nr. 87

Wiebke Broekelschen / Ralf Maiterth

Verfassungskonforme Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern nach
der Erbschaftsteuerreform 2009?
Eine empirische Analyse

September 2009

arqus Diskussionsbeiträge zur Quantitativen Steuerlehre
arqus Discussion Papers in Quantitative Tax Research
ISSN 1861-8944

Verfassungskonforme Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern nach der Erbschaftsteuerreform 2009?

– Eine empirische Analyse –

von Wiebke Broekelschen und Ralf Maiterth*

1 Einleitung

Die Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts zum 1.1.2009 hat unter anderem zum Ziel, die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts hinsichtlich einer gleichmäßigen, am Verkehrswert ausgerichteten Bewertung von vererbtem oder verschenktem Vermögen zu erfüllen¹. Im Rahmen der Reform wurde die Bewertung von Grundvermögen grundlegend neu geregelt. Anstelle der Bedarfsbewertung, die als vergangenheitsbasiertes Ertragswertverfahren für sämtliche Grundstücksarten Anwendung findet, erfolgt die erbschaftsteuerliche Grundstücksbewertung nun in Anlehnung an die außersteuerlichen Bewertungsmethoden der Wertermittlungsverordnung (WertV)². Ein- und Zweifamilienhäuser werden nun nicht mehr mithilfe eines Ertragswertverfahrens, sondern in einer modifizierten Variante des Vergleichs- oder des Sachwertverfahrens der WertV bewertet.

Der vorliegende Beitrag geht zum einen der Frage nach, ob Ein- und Zweifamilienhäuser nach der Erbschaftsteuerreform gleichmäßig(er) bewertet werden als dies bei der verfassungswidrigen Bedarfsbewertung der Fall ist. Zum anderen wird analysiert, ob die neuen steuerlichen Bewertungsverfahren für Ein- und Zweifamilienhäuser den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts genügen. Beides lässt sich nur empirisch beantworten. Als Datenbasis werden dabei die Kaufpreissammlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin und die Kaufpreissammlungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen verwendet.

* Wiebke Broekelschen ist Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Betriebswirtschaftliche Steuerlehre der Leibniz Universität Hannover; Prof. Dr. Ralf Maiterth ist Direktor des Instituts für Betriebswirtschaftliche Steuerlehre der Leibniz Universität Hannover, Forschungsprofessor am DIW Berlin und Research Fellow des Arbeitskreises Quantitative Steuerlehre (arqus – www.arqus.info).

¹ Vgl. BVerfG, 1 BvL 10/02 vom 7.11.2006.

² Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 6. Dezember 1998, BGBl. I 1998, 2209, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 8. August 1997, BGBl. I 1997, 2081.

2 Die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern im alten und neuen Erbschaftsteuerrecht

2.1 Die Bedarfsbewertung als (ungeeignetes) Ertragswertverfahren

Die Bewertung von Grundvermögen für erbschaft- und schenkungsteuerliche Zwecke erfolgte bis zur jüngsten Erbschaftsteuerreform generell im Rahmen der Bedarfsbewertung (§§ 138 ff. BewG).³ Die Bedarfsbewertung beinhaltet ein stark vereinfachtes und auf Vergangenheitsmieten basierendes Ertragswertverfahren, das auf sämtliche bebaute Grundstücke und damit auch auf Ein- und Zweifamilienhäuser Anwendung findet.

Der Bewertung mittels eines Ertragswertverfahrens liegt der Gedanke zugrunde, dass ein Käufer bereit ist, maximal so viel für eine Immobilie zu zahlen, wie er in Zukunft an Überschüssen aus der Immobilie erwirtschaften wird. Ein Verkäufer veräußert seine Immobilie, wenn er mindestens einen Verkaufspreis erzielt, der den diskontierten zukünftigen Zahlungsüberschüssen entspricht.⁴ Bei der Ertragsbewertung müssen folglich die zukünftigen Überschüsse des zu bewertenden Objekts geschätzt werden. Zudem ist der Zinssatz zu bestimmen, mit dem die zukünftigen Überschüsse abgezinst werden. Da Annahmen über diese Größen notwendigerweise subjektiv und damit streitanfällig sind, greifen steuerliche Bewertungsverfahren auf beobachtbare und damit vergangenheitsbezogene Ertragsgrößen zurück und verwenden gesetzlich vorgegebene Zinssätze. Das Ertragswertverfahren der Bedarfsbewertung unterstellt einen einheitlichen (Kalkulations-)Zinssatz i.H.v. 5 % und eine unendliche Nutzungsdauer des Gebäudes.⁵ Der Bedarfswert eines bebauten Grundstücks ergibt sich durch Anwendung eines einheitlichen Vervielfältigers in Höhe von 12,5⁶ auf die im

³ Die Bedarfsbewertung findet weiterhin für die Wertermittlung im Rahmen der Grunderwerbsteuer Anwendung. Allerdings hat der Bundesfinanzhof in einem aktuellen Beschluss vom 27.05.2009 (Az. II R 64/08) verfassungsrechtliche Bedenken an der Zugrundelegung des Bedarfswertes als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer geäußert.

⁴ Zum Erwerber- und Veräußerergrenzpreis beim Unternehmenskauf vgl. bspw. *Müller/Semmler* (2003), S. 584 f.

⁵ Zur Bedarfsbewertung vgl. bspw. *Jüptner* (2005), S. 131-135; *Broekelschen/Maiterth* (2008b), S. 698 f.; *Ramb* (2008), S. 390-397. Das neue erbschaftsteuerliche Ertragswertverfahren, das auf Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke Anwendung findet (§ 182 Abs. 2 BewG), verwendet dagegen differenzierte Zinssätze und stellt auf eine begrenzte Nutzungsdauer des Gebäudes ab (vgl. für eine detaillierte Darstellung des neuen steuerlichen Ertragswertverfahrens bspw. *Broekelschen/Maiterth* (2008b), S. 705 f.; *Moench/Albrecht* (2009), Rz. 683-696; *Tremel* (2008), S. 756-757; *Mannek/Jardin* (2009), S. 310-312).

⁶ Ausgangspunkt für den Vervielfältiger i.H.v. 12,5 ist ein vom Gesetzgeber unterstellter (Kalkulations-)Zinssatz i.H.v. 5 %. Entsprechend der Formel einer ewigen Rente ergäbe sich so ein Kapitalisierungsfaktor i.H.v. 20. Dieser wurde zur Berücksichtigung bestimmter Aufwendungen und Risiken pauschal um 40 % gekürzt. Die 40 %-ige Kürzung setzt sich zusammen aus 15 % Verwaltungs- und Instandhaltungsaufwand, 10 % begrenzter Nutzungsfähigkeit der Gebäude, 10 % Bewertungsrisiken sowie 5 % Gemeinwohlbindung. Der so ermittelte Kapitalisierungsfaktor von 12 wurde zur „Sicherung des Erbschaftsteueraufkommens“ um 0,5 auf 12,5 erhöht (vgl. dazu BT-Drs. 13/5952, S. 84).

Besteuerungszeitpunkt vereinbarte Jahresmiete (§ 146 Abs. 2 BewG). Von diesem Wert ist eine Alterswertminderung in Höhe von 5 % pro Jahr, höchstens jedoch 25 %, vorzunehmen (§ 146 Abs. 4 BewG).

Aus ökonomischer Perspektive ist die Anwendung des Ertragswertverfahrens für sämtliche Vermögenswerte und damit auch zur Bewertung sämtlicher Grundstücksarten geboten.⁷ Auch wenn das Ertragswertverfahren aus theoretischer Sicht zweifelsfrei das richtige Verfahren zur Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern darstellt, hat sich in der steuerlichen Bewertungspraxis herausgestellt, dass zumindest die auf Vergangenheitsmieten basierende Bedarfsbewertung äußerst ungleichmäßig wirkt (vgl. dazu auch Tabelle 2 und 3 in Abschnitt 3.2).⁸ Die ungleichmäßige Bewertung innerhalb des Grundvermögens war neben der durchschnittlichen Unterbewertung ein maßgeblicher Grund für die Verfassungswidrigkeit des alten Erbschaftsteuerrechts.⁹ Vor diesem Hintergrund kann zweifellos behauptet werden, dass die Bedarfsbewertung für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht „funktioniert“. Ob die mangelnde Eignung der Bedarfsbewertung für Ein- und Zweifamilienhäuser ihren Grund in der konkreten Ausgestaltung dieses Ertragswertverfahrens hat, oder ob ein Ertragswertverfahren zur steuerlichen Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern grundsätzlich ungeeignet ist, soll hier nicht weiter interessieren.¹⁰ Vielmehr ist von Interesse, ob die neuen Bewertungsverfahren für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Verbesserung der Bewertungsergebnisse mit sich bringen und den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts genügen.

2.2 Vergleichs- und Sachwertverfahren im neuen Erbschaftsteuerrecht

2.2.1 Bewertung im Vergleichs- oder Sachwertverfahren anstelle des Ertragswertverfahrens

Der Gesetzgeber hat sich im Zuge der Erbschaftsteuerreform mit Verweis auf die „anerkannten Verfahren zur Verkehrswertermittlung“¹¹ dazu entschlossen, für die Bewertung von

⁷ Vgl. im Zusammenhang mit der Unternehmensbewertung bspw. *Drukarczyk/Schüler* (2007), S. 103; *Kruschwitz* (2002), S. 1 f.

⁸ Vgl. bspw. *Broekelschen/Maiterth* (2008a), S. 529 f.; *Haegert/Maiterth* (2002), S. 255 f. Es werden jedoch nicht nur Ein- und Zweifamilienhäuser, sondern auch Mietwohngrundstücke äußerst ungleichmäßig bewertet (vgl. *Broekelschen/Maiterth* (2008a), S. 530; *Haegert/Maiterth* (2002), S. 252). Das neue Ertragswertverfahren gemäß §§ 184-188 BewG wirkt jedoch zumindest für Mietwohngrundstücke in Hannover genauso ungleichmäßig wie die Bedarfsbewertung (vgl. *Broekelschen/Maiterth* (2009a), S. 836).

⁹ Vgl. BVerfG, 1 BvL 10/02 vom 7.11.2006.

¹⁰ So sprechen die enormen Schwierigkeiten, die bei der Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmieten bei den meist selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern auftreten, neben der hohen Streuung der Bedarfswerte dafür, ein Sachwertverfahren in Betracht zu ziehen. Die Probleme bei der Ermittlung von Vergleichsmieten resultieren insbesondere daraus, dass Mietspiegel für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht existieren und selbst Mietspiegel für Mietwohnungen meist nur in Großstädten erstellt werden.

¹¹ BT-Drucks. 16/7918; S. 45.

Ein- und Zweifamilienhäusern vom Ertragswertverfahren abzurücken und stattdessen – analog zur Grundstücksbewertung im Rahmen der WertV – Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleichs- oder Sachwertverfahren zu bewerten.

Damit orientiert sich der Gesetzgeber an der in der Literatur zur außersteuerlichen Grundstücksbewertung oftmals vertretenen Auffassung, dass bei Grundstücken die Anwendung des Ertragswertverfahrens ungeeignet ist, wenn es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankomme, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend seien.¹² Dies gelte überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhäusern, besonders dann, wenn sie eigengenutzt seien.¹³ So stehen nach *Kleiber* „nicht der erzielbare Ertrag, sondern ein besonderer persönlicher Nutzen, wie z.B. die Annehmlichkeiten des ‚schöneren‘ Wohnens im Vordergrund“.¹⁴ Eigengenutzte Immobilien werden folglich nicht als Kapitalanlage im ökonomischen Sinne eingestuft. Dies sieht offenkundig auch der Gesetzgeber so.¹⁵

2.2.2 Vergleichswertverfahren gemäß § 183 BewG

Das Vergleichswertverfahren stellt gemäß § 182 Abs. 2 BewG das Standardverfahren der neuen erbschaftsteuerlichen Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern dar.¹⁶ Eine Bewertung im Vergleichswertverfahren ist jedoch nur bei Vorliegen entsprechender Vergleichspreise bzw. Vergleichsfaktoren möglich, was wiederum voraussetzt, dass das zu bewertende Grundstück in den wertbestimmenden Merkmalen anderen (Vergleichs-)Grundstücken möglichst ähnlich ist. Andernfalls ist auf das Sachwertverfahren zurückzugreifen (§ 182 Abs. 4 Nr. 1 BewG).

Bebaute Grundstücke, deren (tatsächlich realisierte) Vergleichspreise herangezogen werden, müssen nach § 183 Abs. 1 S. 1 BewG in ihren wertbestimmenden Merkmalen mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen. Zur Frage, welche Merkmale wert-

¹² Vgl. WertR 2006, Abschnitt 3.1.3. Aus diesem Grund wird in der Literatur zur außersteuerlichen Wertermittlung für Ein- und Zweifamilienhäuser häufig das Sachwertverfahren als das am besten geeignete Verfahren bezeichnet (vgl. bspw. *Kleiber* in: *Kleiber/Simon* (2007), S. 1811 Rz. 1; *Rössler u.a.* (1990), S. 32).

¹³ Vgl. WertR (2006), Abschnitt 3.1.3.

¹⁴ *Kleiber* in: *Kleiber/Simon* (2007), S. 1811 Rz. 1. Es finden sich jedoch auch kritische Stimmen zur Anwendung eines Sachwertverfahrens zur Grundstücksbewertung. So bezeichnen *Zimmermann/Heller* die Anwendung des Sachwertverfahrens zur Bewertung von Grundstücken als „Denkfehler“ (*Zimmermann/Heller* (1999), A.4 Rz. 105).

¹⁵ BT-Drucks. 16/7918; S. 46. Aus ökonomischer Sicht sind selbstverständlich zukünftige Erträge und nicht Herstellungskosten wertbestimmend. So wird sich ein rational handelndes Individuum auch beim Erwerb eines selbstgenutzten Grundstücks am Barwert von Zukunftsgrößen orientieren. Es wird sich bei seiner (Grenzerwerbs-)Preisermittlung an ersparten Mietaufwendungen, dem Zinsniveau und erwarteten zukünftigen Wertsteigerungen des betreffenden Grundstücks orientieren, womit für ihn dieselben Größen wertbestimmend sind wie für den Käufer eines „typischen Renditeobjekts“ (vgl. *Broekelschen/Maiterth* (2008b), S. 705).

¹⁶ Weiterhin ist Wohnungseigentum und Teileigentum im Vergleichswertverfahren zu bewerten.

bestimmend sind, verweist die Gesetzesbegründung zum Diskussionsentwurf einer Grundstücksbewertungsverordnung auf § 13 Abs. 1 der WertV.¹⁷ Dabei handelt es sich um den Zustand und die Entwicklung von Grund und Boden und um weitere Zustandsmerkmale wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Rechte und Belastungen, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks (Größe, Gestalt, baulicher Zustand des Gebäudes, Baujahr etc.) und Lagemerkmale (Verkehrsanbindung, Nachbarschaft etc.) (§ 13 Abs. 1 i.V.m. §§ 4 und 5 WertV). Die Frage, was „hinreichend vergleichbar“ bedeutet, wird dabei nicht beantwortet.¹⁸ Auch auf die nötige Mindestanzahl an Vergleichsgrundstücken geht der Gesetzgeber nicht ein.

Alternativ können Vergleichsfaktoren anstelle von Vergleichspreisen herangezogen werden.¹⁹ Diese werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelt. Dabei handelt es sich um Vergleichswerte für eine bestimmte Bezugseinheit, z.B. den Preis pro Quadratmeter Wohnfläche, die für bebaute Grundstücke, deren Merkmale sich in bestimmten Grenzen befinden, angewendet werden können. Beispielsweise ermittelt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover für das Berichtsjahr 2007 Vergleichsfaktoren für den Quadratmeter Wohnfläche für ein „Normobjekt“. Dieses „Normobjekt“ hat eine Wohnfläche von 140 qm, eine Grundstücksgröße von 700 qm, ist vollständig unterkellert und der Ausstattungsstandard ist durchschnittlich. Ausgehend von diesem „Normobjekt“ werden für unterschiedliche Baujahre und Bodenrichtwerte die Auswirkungen von Variationen der Wohnfläche, des Ausstattungsstandards und der Grundstücksgröße auf den Vergleichsfaktor angegeben.²⁰ Der Wert von Grundstücken, deren Merkmale Abweichungen aufweisen, die außerhalb des angegebenen (Toleranz-)Bereichs liegen, kann nicht mittels Vergleichsfaktoren ermittelt werden.

2.2.3 Sachwertverfahren gemäß §§ 189-191 BewG

Das steuerliche Sachwertverfahren wird zur Bewertung von Grundstücken i.S.d. § 182 Abs. 2 BewG und damit auch für Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen, wenn für diese keine

¹⁷ Vgl. GrBewV vom 8.2.2008, Begründung zu § 1 Abs. 1 GrBewV. Die neue steuerliche Grundstücksbewertung sollte zuerst im Rahmen der so genannten „Grundstücksbewertungsverordnung“ geregelt werden, jedoch hat sich der Gesetzgeber dann doch für eine gesetzliche Regelung im BewG entschieden. Dabei wurden die Regelungen aus der Grundstücksbewertungsverordnung weitgehend in das BewG übernommen.

¹⁸ Lt. Begründung zur Grundstücksbewertungsverordnung dient die Abstellung auf hinreichende (nicht absolute) Vergleichbarkeit der Verwaltungsvereinfachung, sowie der Verhinderung einer unnötigen Einengung des Kreises der Vergleichsgrundstücke (vgl. Gesetzesbegründung zu § 1 Abs. 1 GrBewV). Eine mögliche daraus resultierende Verringerung der Genauigkeit der Bewertung wird an dieser Stelle nicht erwähnt.

¹⁹ *Moench/Albrecht* gehen davon aus, dass die Bewertung mittels Vergleichswerten die Bewertung mittels Vergleichspreisen dominieren wird (vgl. *Moench/Albrecht* (2009), Rz. 678).

²⁰ Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover (2007), S. 118.

Vergleichspreise bzw. Vergleichsfaktoren ermittelt werden können. Das Sachwertverfahren ist in §§ 189-191 BewG geregelt, und die Vorgehensweise bei der Ermittlung des steuerlichen Sachwerts ist Abbildung 1 zu entnehmen.

Abbildung 1: Sachwertverfahren gemäß §§ 189 - 191 BewG

Regelherstellungskosten je Flächeneinheit	Anlage 24 BewG: Abgeleitet aus den NHK 2000, Preis pro qm Brutto-Grundfläche in Abhängigkeit von Gebäudeart und -typ, dem Ausstattungsstandard und dem Baujahr (inkl. Baunebenkosten)
* Brutto-Grundfläche	alle nutzbaren, überdeckten Flächen (DIN 277-2:2005-02, Tabelle 1, Nr. 1 bis 9)
= Gebäuderegelerstellungswert	§ 190 Abs. 1 BewG
./ Alterswertabschlag	§ 190 Abs. 2 BewG: lineare Abschreibung, max. 60% d. Gebäudeherstellungswerts (Gesamtnutzungsdauer lt. Anlage 22 BewG (z.B. EFH/ ZFH u. Mietwohngrundstücke 80 Jahre))
= Gebäudesachwert	§ 190 BewG
+ Bodenwert	§ 179 BewG: Bodenrichtwert * Grundstücksfläche
= vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	§ 189 Abs. 3 S. 1 BewG
* Wertzahl	§ 191 BewG: Sachwertfaktor (= Verkehrswert/Sachwert) der Gutachterausschüsse oder aus Anlage 25 BewG zu entnehmen
= Steuerwert	

Quelle: *Broekelschen/Maiterth* (2009a), S. 834.

Die Ermittlung der einzelnen den Wert beeinflussenden Faktoren bereitet oftmals Schwierigkeiten. Zum größten Streitpunkt bei der Ermittlung der Regelherstellungskosten dürfte die Definition des Ausstattungsstandards werden. Der Gesetzgeber hat nicht geregelt, wie verfahren wird, wenn ein Gebäude in verschiedenen Bereichen unterschiedliche Ausstattungsstandards aufweist.²¹ Außerdem muss man sich Gedanken machen, wie im Falle eines teilweisen Dachgeschossausbaus bzw. einer Teilunterkellerung zu verfahren ist.²² *Lang* weist auf die Problematik hin, dass im Sachwertverfahren mit relativ pauschalen Herstellungskosten eben gerade die Sonderfälle, wie z.B. Schlösser oder aufwendig gebaute Villen, für die gerade keine Vergleichspreise oder -faktoren existieren, zu bewerten sind.²³

²¹ Dies ist bspw. der Fall, wenn ein Ein- und Zweifamilienhaus über eine Fußbodenheizung verfügt (gehobener Ausstattungsstandard), auf den Böden der Nassräume jedoch nur einfache Fliesen verlegt sind (mittlerer Ausstattungsstandard).

²² Vermutlich werden die Regelherstellungskosten dann anteilig verwendet, wie dies auch in der außersteuerlichen Bewertungspraxis üblich ist.

²³ Vgl. *Lang* (2008), S. 196.

Aus konzeptioneller Sicht ist die Multiplikation des vorläufigen Bewertungsergebnisses (vorläufiger Sachwert des Grundstücks) mit einer Wertzahl (§ 191 BewG) befremdlich.²⁴ Zum einen stellt sich die Frage, wieso ein Bewertungsverfahren Anwendung findet, dessen Ergebnisse einer Korrektur mittels Wertzahlen bedürfen. Zum anderen ist die Bestimmung der zu verwendenden Wertzahlen kritikwürdig. Es handelt sich bei der Wertzahl um eine durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte empirisch ermittelte *Durchschnittsgröße*, die nichts anderes widerspiegelt als die mittlere Relation zwischen den erzielten Kaufpreisen und den für diese Grundstücke ermittelten Sachwerten. Erfolgt dabei die Ermittlung der Sachwerte anders als es das steuerliche Verfahren vorsieht, dann herrscht mangelnde Systemkonformität²⁵ und die außersteuerliche Wertzahl ist für die Anwendung auf den vorläufigen steuerlichen Sachwert unbrauchbar.

Es lässt sich folglich festhalten, dass aus theoretischer Sicht die Anwendung des Vergleichs- und Sachwertverfahrens aus mehreren Gründen bedenklich ist. Zudem ist die praktische Handhabung der Verfahren – also der damit zusammenhängende Verwaltungsaufwand, die Anforderungen für den Steuerpflichtigen, die Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen etc. – deutlich aufwendiger als die Bedarfsbewertung. Ob sich die damit verbundene Erhöhung der Steuervollzugskosten²⁶ dahingehend lohnt, dass gleichmäßige(re) Bewertungsergebnisse erreicht werden, wird im folgenden Abschnitt empirisch untersucht.

3 Empirische Analyse der Verfahren

3.1 Berliner und niedersächsische Kaufpreissammlungen als Datengrundlage

Den im vorliegenden Beitrag angestellten empirischen Untersuchungen liegen die Kaufpreissammlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin der Jahre 1996 bis 2008 sowie die Kaufpreissammlungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen der Jahre 1997 bis 2006 zu Grunde.²⁷ Dabei handelt sich um Vollerhebungen aller Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäuser in den beiden Bundesländern, die in den

²⁴ Vgl. zur Kritik an der Verwendung von Marktanpassungsfaktoren *Broekelschen/Maiterth* (2008b), S. 703 und *Broekelschen/Maiterth* (2009a), S. 834. In der außersteuerlichen Bewertung entsprechend der WertV werden die Wertzahlen „Marktanpassungsfaktoren“ bzw. „Sachwertfaktoren“ genannt.

²⁵ Auch *Tremel* kritisiert die mangelnde Systemkonformität, da nach ihrer Einschätzung die von den Gutachterausschüssen anhand des Sachwertverfahrens der WertV ermittelten Marktanpassungsfaktoren bzw. Sachwertfaktoren als Wertzahlen Verwendung finden werden, (vgl. *Tremel* (2008), S. 757).

²⁶ Zur Kategorisierung von Steuervollzugskosten als ein Teil der Steuererhebungskosten vgl. *Wagner* (2005), S. 94.

²⁷ An dieser Stelle sei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte Berlin und Niedersachsen für die Bereitstellung der Daten ganz herzlich gedankt.

betreffenden Jahren erfolgt sind.²⁸ Die Kaufpreissammlungen enthalten neben dem Kaufpreis für das betreffende Grundstück, der im vorliegenden Beitrag mit dem Verkehrswert gleichgesetzt wird, wertbestimmende Merkmale, die es erlauben, die steuerlichen Bewertungsverfahren abzubilden.

a) Berliner Kaufpreissammlungen

Die Kaufpreissammlungen des Berliner Gutachterausschusses enthalten für den vorliegenden Zeitraum vom 1.1.1996 bis zum 31.3.2008 nach Eliminierung von Dubletten und nach Aussortieren von Fällen, in denen für die Simulation der Bewertungsverfahren relevante Merkmale²⁹ nicht besetzt sind, 21.255 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Einige Merkmale, die zur Simulation der neuen steuerlichen Bewertung nötig sind, konnten den Kaufpreissammlungen nicht immer unmittelbar entnommen werden. Dazu gehört zum einen die Bruttogrundfläche³⁰, die bis einschließlich des Jahres 1999 nicht angegeben ist.³¹ In diesen Fällen wurde die Bruttogrundfläche ausgehend von der Wohnfläche durch die empirisch ermittelte mittlere Relation von Wohnfläche zu Bruttogrundfläche aus den Kaufpreissammlungen 2000 bis 2008 imputiert.³² Weiterhin gibt es in den Berliner Kaufpreissammlungen kein Merkmal zum Ausstattungsstandard des Gebäudes. Aus den niedersächsischen Kaufpreissammlungen kann dagegen das Merkmal „Ausstattungsstandard“ hergeleitet werden, und es zeigt sich, dass der Ausstattungsstandard mit zunehmendem Gebäudealter und mit sinkender Qualität der Wohnlage abnimmt. Somit wurde für die Berliner Daten der Ausstattungsstandard in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes und der Wohnlage definiert.³³ Wie vom Gesetzgeber vorgesehen, erfolgte eine Anpassung der Regel-

²⁸ Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind nach § 193 Abs. 3 BauGB zur Führung einer Kaufpreissammlung verpflichtet. Nach § 196 Abs. 1 S. 1 BauGB ist zur Führung dieser Kaufpreissammlung jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

²⁹ Bei diesen Merkmalen handelt es sich um den Kaufpreis, die Wohn- und Nutzfläche, den Bodenrichtwert und die Grundstücksfläche.

³⁰ Die Bruttogrundfläche ist nötig zur Bestimmung der Regelherstellungskosten im Sachwertverfahren.

³¹ Dies liegt daran, dass vor dem Jahr 2000 die Normalherstellungskosten auf den Kubikmeter Bruttorauminhalt, der in diesen Fällen angegeben ist, abstellten. Erst ab 2000 ist die Bruttogrundfläche in den Kaufpreissammlungen ausgewiesen, da sie ab diesem Zeitpunkt infolge der Überarbeitung der Wertermittlungsrichtlinien für die außersteuerliche Wertermittlung im Sachwertverfahren der WertV zu verwenden ist.

³² In Fällen, in denen die Wohnfläche nicht gegeben war, wurde diese ausgehend von der Geschossfläche mithilfe des durchschnittlichen Umrechnungsfaktors Wohn-/Geschossfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser in Höhe von 80/100 imputiert (vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (2008), S. 42).

³³ So wurde bei Häusern älteren Baujahrs in schlechter und mittlerer Wohnlage einfacher Ausstattungsstandard unterstellt, bei guter Wohnlage mittlerer usw.

herstellungskosten über die Baupreisindizes, und es wurden die (pauschalen) Wertzahlen aus Anlage 25 zum BewG übernommen.³⁴

Die zur Simulation des Vergleichswertverfahrens nötigen Vergleichsfaktoren wurden aus den Kaufpreissammlungen hergeleitet. Dieses Vorgehen war erforderlich, da die Berliner Grundstücksmarktberichte anders als die niedersächsischen Berichte keine Angaben zu Vergleichsfaktoren enthalten. Es wird lediglich ein Preis pro Quadratmeter Geschossfläche in Abhängigkeit bestimmter Merkmale ausgewiesen.³⁵ Aber auch diese Angabe liegt nicht für alle Jahre vor.³⁶ Daher wurden analog zur Vorgehensweise in den vorliegenden Berliner Grundstücksmarktberichten bei der Bestimmung der Preise pro Quadratmeter Geschossfläche für alle Jahre durchschnittliche Preise pro Quadratmeter Geschossfläche in Abhängigkeit von der Belegenheit in Ost- und Westberlin, der Wohnlage und dem Baujahr ermittelt³⁷ und als Vergleichsfaktoren verwendet. Als hinreichend vergleichbar und damit als im Vergleichswertverfahren zu bewerten, wurden Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet, deren Kaufpreis klassiert nach Ost/West, Verkaufsjahr, Baujahr und Wohnlage in der jeweiligen Klasse im 2. oder 3. Quartil liegt, also keine extremen Werte aufweist. Bei dieser Vorgehensweise kann für die rund Hälfte der Ein- und Zweifamilienhäuser das Vergleichswertverfahren angewendet werden (Vergleichswerthäuser), für die andere Hälfte nicht (Sachwerthäuser). Die Anzahl der Vergleichswerthäuser beträgt 10.869, die der Sachwerthäuser 10.386.³⁸

Zur Simulation der Bedarfsbewertung wurde in den meisten Fällen die Jahresmiete ausgehend von den Berliner Mietspiegeln geschätzt, da Angaben zur erzielten Miete bei Ein- und Zweifamilienhäuser nur in seltenen Fällen vorliegen.³⁹

³⁴ Nach § 191 Abs. 1 BewG sind vorzugsweise als Wertzahlen die Sachwertfaktoren anzuwenden, die durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte den Finanzämtern mitgeteilt werden. Die Sachwertfaktoren liegen uns jedoch für Berlin nicht vor, da sie in den Berliner Grundstücksmarktberichten nicht veröffentlicht werden. Die niedersächsischen Grundstücksmarktberichte enthalten Sachwertfaktoren erst ab dem Jahr 2006. Daher wird auf die Verwendung der Sachwertfaktoren generell verzichtet und stattdessen auf die pauschalen Wertzahlen Anlage 25 zum BewG zurückgegriffen.

³⁵ Vgl. bspw. Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin (2006), S. 39.

³⁶ Die Berliner Grundstücksmarktberichte erscheinen ab 2002 immer für zwei Berichtsjahre. Erst ab dem Zeitpunkt werden die Preise pro Quadratmeter Geschossfläche, welche die Autoren als Vergleichsfaktoren interpretieren, veröffentlicht.

³⁷ Die Grundstücksgröße wurde in den Berliner Grundstücksmarktberichten nicht als Klassierungsmerkmal verwendet, daher wurde bei der Ermittlung der Preise pro Quadratmeter Geschossfläche auch darauf verzichtet. In den niedersächsischen Grundstücksmarktberichten wurden bei der Darstellung der Vergleichsfaktoren in einigen Fällen Zu- bzw. Abschläge bei Abweichung der Grundstücksgröße von der des Normobjekts festgelegt.

³⁸ Die Anzahl müsste eigentlich aufgrund der Einteilung nach Quartilen genau übereinstimmen. Rundungsdifferenzen sind dafür verantwortlich, dass dies nur annähernd der Fall ist.

³⁹ Zur genauen Vorgehensweise zur Schätzung der Miete bei Mietwohngrundstücken vgl. *Broekelschen/Maiterth* (2009b), S. 7. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wurde genauso vorgegangen. Allerdings liegen die Mieten für Ein- und Zweifamilienhäuser über den in den Mietspiegeln ausgewiesenen Mieten (vgl. *Haegert/Maiterth* (2002), S. 254). Daher wurden die Mietspiegelmieten für Zweifamilienhäuser um 1,02 Euro

b) Niedersächsische Kaufpreissammlungen

Die Kaufpreissammlungen des oberen Gutachterausschusses Niedersachsen beinhalten für den zur Verfügung stehenden Zeitraum vom 1.11.1997 bis zum 31.10.2006 nach Aussortieren nicht verwertbarer Datensätze⁴⁰ 102.068 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Bruttogrundfläche wurde analog zur Vorgehensweise bei den Berliner Daten in den Fällen, in denen sie in den Kaufpreissammlungen nicht ausgewiesen ist, approximiert. Der Ausstattungsstandard ließ sich in Niedersachsen im Gegensatz zu Berlin vergleichsweise gut ableiten, da die niedersächsischen Kaufpreissammlungen Angaben zu den meisten Merkmalen beinhalten⁴¹, die den Ausstattungsstandard nach Anlage 24 zum BewG bestimmen⁴². Dabei wurden alle Merkmale gleich gewichtet.⁴³ Die Fortschreibung der Regelherstellungskosten erfolgte ebenfalls anhand der Baupreisindizes, und es wurden wiederum die pauschalen Wertzahlen aus Anlage 25 zum BewG verwendet.

Die Vergleichsfaktoren zur Simulation des Vergleichswertverfahrens wurden, soweit dies möglich war, den niedersächsischen Grundstücksmarktberichten entnommen und den Kaufpreissammlungen zugespielt.⁴⁴ In den niedersächsischen Grundstücksmarktberichten werden Vergleichsfaktoren in Form von Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben.⁴⁵ Diese Vergleichsfaktoren werden in Abhängigkeit unterschiedlicher Faktoren mittels multipler Regressionsanalyse ermittelt. In den meisten Fällen sind die Vergleichsfaktoren nach Baujahr und Bodenrichtwert klassiert ausgewiesen. Es kommt aber auch vor, dass diese nach Wohn-

(2 DM) und für Einfamilienhäuser um 2,04 Euro (4 DM) erhöht (vgl. OFD Berlin, Rundverf. v. 10.6.1996 – St 445 - S 2253 - 7/85, ESt-Kartei, Bd. III, § 21 EStG, Fach 2 Nr. 1005).

⁴⁰ Als nicht verwertbar wurde ein Datensatz angesehen, wenn bestimmte zur Abbildung der Verfahren notwendige Merkmale nicht besetzt waren, bei Kauf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Grunde lagen, der Anlass des Eigentumsübergangs nicht ein Kauf war, sondern bspw. Zwangsversteigerung, oder Erbbaurechte vorlagen. Des Weiteren ist in den Kaufpreissammlungen das Merkmal „Status“ enthalten, welches angibt, ob der Kauffall nach Erfassung durch den Gutachterausschuss auf Widersprüche überprüft wurde bzw. ob Widersprüche festgestellt wurden. Im Datensatz wurden nur diejenigen Kauffälle belassen, bei denen keine Widersprüche in den „Musselementen“ festgestellt wurden. Zu den Musselementen gehören die Merkmale, die bei Erfassung des Kauffalls unbedingt ausgewiesen werden müssen, z.B. Kaufpreis, Grundstücksfläche, Gebäudeart oder Baujahr.

⁴¹ Außerdem enthalten die niedersächsischen Kaufpreissammlungen das Merkmal Ausstattungsstandard, welches jedoch häufig nicht besetzt ist, was eine Herleitung des Ausstattungsstandards durch die einzelnen Ausstattungsstandard bestimmenden Merkmale erforderlich machte.

⁴² Dazu gehören die Merkmale Fassade, Fenster, Qualität der Bäder, Fußboden, Türen und Heizungsart.

⁴³ Den Merkmalsausprägungen der Komponenten des Ausstattungsstandards (z.B. Heizungsart, Fenster, Türen) wurden die Werte 1 für guten Standard bis 3 für schlechten Standard zugeordnet. Diese wurden dann addiert und durch die Anzahl der Komponenten geteilt. Das Ergebnis wurde, falls die Komponenten des Ausstattungsstandards eines Hauses verschiedene Ausprägungen aufwiesen, kaufmännisch gerundet.

⁴⁴ Vgl. bspw. Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover (2006), S. 108.

⁴⁵ § 183 Abs. 2 S. 2 BewG besagt zwar, dass bei Verwendung von Vergleichsfaktoren, die sich auf das Gebäude beziehen, der Bodenwert gesondert zu berücksichtigen ist. In den niedersächsischen Grundstücksmarktberichten wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Vergleichspreise pro Quadratmeter Wohnfläche den Wert des Grund und Bodens bereits beinhalten. Daher wird bei folgender Analyse als Vergleichspreis der Vergleichsfaktor pro Quadratmeter Wohnfläche multipliziert mit der Wohnfläche herangezogen.

fläche oder Ausstattungsstandard sortiert werden. Des Weiteren werden Anpassungsfaktoren angegeben, die verwendet werden müssen, wenn die Ausprägungen der Merkmale zu stark von den Merkmalen des Normobjekts abweichen. Bei diesen Merkmalen handelt es sich meist um die Wohnfläche, die Grundstücksfläche, den Ausstattungsstandard und den Grad der Unterkellerung. Außerdem sind die Grenzen ausgewiesen, innerhalb derer sich die jeweiligen Merkmale eines Ein- und Zweifamilienhauses befinden müssen, damit die Vergleichsfaktoren verwendet werden dürfen.

Die niedersächsischen Grundstücksmarktberichte sind erst ab 2006 für alle Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse zugänglich. Daher ist die Anwendung der „echten“ Vergleichsfaktoren erst ab 2005 möglich.⁴⁶ Ab 2005 umfassen die niedersächsischen Kaufpreissammlungen 18.760 Ein- und Zweifamilienhäuser. Davon existiert für 7.671 Häuser ein Vergleichsfaktor. Die übrigen 11.089 Häuser wurden als Sachwerthäuser behandelt.

Für Kauffälle vor 2005 mussten die Vergleichsfaktoren simuliert werden. Als Vergleichsfaktor wurde dabei der mittlere Preis pro Quadratmeter Wohnfläche⁴⁷ verwendet, der in Abhängigkeit vom Kaufjahr, vom zuständigen Gutachterausschuss und vom Baujahr des Gebäudes ermittelt wurde.⁴⁸ Außerdem wurden die Ein- und Zweifamilienhäuser in den Kaufpreissammlungen bis 2004 analog zur Vorgehensweise in Berlin in Vergleichswerthäuser und Sachwerthäuser eingeteilt. Klassiert nach Kaufjahr, zuständigem Gutachterausschuss und Baujahr des Gebäudes wurden Häuser im unteren und oberen Quartil des Kaufpreises pro Quadratmeter Geschossfläche den Sachwerthäusern zugerechnet.⁴⁹ Die Häuser im mittleren Preisbereich wurden als Vergleichswerthäuser eingestuft. Insgesamt wurden die Ein- und Zweifamilienhäuser der niedersächsischen Kaufpreissammlungen in 48.075 Vergleichswerthäuser und 53.993 Sachwerthäuser eingeteilt.

Als problematisch erweist sich in Niedersachsen die Simulation der Bedarfsbewertung, deren Grundlage die Jahresmiete darstellt. Da Ein- und Zweifamilienhäuser in den meisten Fällen eigengenutzt sind, fehlen in diesen Fällen Angaben zur Miete in den Kaufpreissammlungen. Eine Imputation der Miete durch Mietspiegel analog zur Vorgehensweise bei den Berliner

⁴⁶ Die Vergleichsfaktoren gelten immer für das Berichtsjahr. Dieses ist beim Grundstücksmarktbericht 2006 das Jahr 2005 usw.

⁴⁷ In den niedersächsischen Kaufpreissammlungen ist anders als in Berlin das Merkmal Geschossfläche in den seltensten Fällen angegeben. Daher wurde der Preis pro qm Wohnfläche und nicht der Preis pro qm Geschossfläche – wie dies für Berlin der Fall ist – verwendet.

⁴⁸ Vergleichsrechnungen für die Jahre 2005 und 2006 zeigen, dass sich im Hinblick auf die nachfolgenden Analysen kein großer Unterschied ergibt, ob der „echte“ oder der simulierte Vergleichsfaktor verwendet wird.

⁴⁹ Eine Klassierung nach Wohnlage wie in Berlin ist für Niedersachsen nicht möglich, da die Wohnlage in den niedersächsischen Kaufpreissammlungen nur selten besetzt ist. Auf eine hilfsweise Erzeugung des Merkmals Wohnlage bspw. mit Hilfe der Quadratmeterpreise wurde an dieser Stelle verzichtet.

Daten scheidet aus, da für Niedersachsen nur sehr vereinzelt Mietspiegel existieren. Die Analyse der Bedarfsbewertung bleibt daher auf die relativ wenigen Fälle beschränkt, in denen das veräußerte Ein- und Zweifamilienhaus vermietet war und somit Mietangaben in den Kaufpreissammlungen vorliegen.

Eine Übersicht über ausgewählte Eckwerte der Datengrundlagen bietet Tabelle 1. Tabelle 1 und die folgenden Tabellen haben keinen Rahmen. Ist das beabsichtigt?

Tabelle 1: Eckzahlen der Kaufpreissammlungen Berlin und Niedersachsen

		Berlin			Niedersachsen			
		Vergleichswert- haus	Sachwerthaus	gesamt	Vergleichswert- haus	Sachwerthaus	gesamt	
Anzahl		15.017	6.364	21.381	48.075	53.993	102.068	
Mittelwert	Bodenrichtwert	249	270	260	74	78	76	
	Grundstücksfläche	574	682	627	787	850	820	
	Anteil Wohnfläche an Grundstücksfläche	0,27	0,28	0,28	0,21	0,21	0,21	
	Anteil bebauter Fläche an Grundstücksfläche	0,18	0,19	0,18	0,16	0,16	0,16	
	Kaufpreis	248.400	348.551	297.337	147.870	162.196	155.423	
	Kaufpreis ohne Bodenwert	120.125	177.856	147.828	99.794	106.494	103.311	
	Preis pro Quadratmeter Wohnfläche	2.087	2.289	2.186	1.170	1.174	1.172	
	Preis pro Bodenwert	2,57	2,52	2,55	4,12	4,00	4,06	
	Wohnfläche	124	146	135	133	140	137	
	Gebäudealter	44	45	44	36	44	38	
Anteil	Ausstattungsstandard	gut	11,54%	12,08%	11,80%	1,11%	1,87%	1,51%
		mittel	57,54%	57,62%	57,58%	59,49%	58,49%	58,96%
		schlecht	30,92%	30,30%	30,62%	39,40%	39,64%	39,53%
	baulicher Zustand	gut	30,38%	31,88%	31,11%	-	-	-
		mittel	59,30%	56,93%	58,14%	-	-	-
		schlecht	10,32%	11,19%	10,75%	-	-	-
	Wohnlage	gut	24,91%	25,52%	25,21%	-	-	-
		mittel	47,84%	48,24%	48,04%	-	-	-
		einfach	27,24%	26,25%	26,76%	-	-	-
	Stadtgröße	Dorf	-	-	-	18,94%	21,42%	20,25%
		Landstadt	-	-	-	13,61%	12,55%	13,05%
		Kleinstadt	-	-	-	37,28%	34,56%	35,84%
		Mittelstadt	-	-	-	22,80%	22,39%	22,58%
		Großstadt	-	-	-	7,37%	9,08%	8,27%
	Heizungsart	Ofenheizung	5,84%	6,92%	6,37%	3,73%	5,72%	4,65%
		Etagenheizung	7,84%	7,04%	7,45%	0,90%	0,87%	0,88%
		Sammelheizung	86,32%	86,04%	86,18%	95,37%	93,41%	94,47%
	Geschosszahl	1	51,96%	49,25%	50,64%	84,52%	83,02%	83,72%
		2	45,02%	47,22%	46,09%	15,30%	16,75%	16,07%
		über 2	3,02%	3,53%	3,27%	0,18%	0,23%	0,21%
Unterkellerung	ja	98,56%	97,72%	98,15%	61,68%	59,18%	65,68%	
	nein	1,44%	2,28%	1,85%	38,32%	40,82%	34,32%	
Dachgeschossausbau	ja	55,41%	53,06%	54,26%	75,15%	72,59%	73,80%	
	nein	44,59%	46,94%	45,74%	24,85%	27,41%	26,20%	

Quelle: Kaufpreissammlungen Berlin 1996 - 2008 und Niedersachsen 1997 - 2006, eigene Berechnungen

Die Unterschiede bei den Mittelwerten zwischen Vergleichswerthäusern und Sachwerthäusern fallen nicht sehr stark ins Gewicht. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sich beide Hauskategorien nicht unterscheiden. Bei den Sachwerthäusern weisen die Merkmale nach oben wie auch nach unten Extremwerte auf, so dass nur infolge der Durchschnittsbildung ähnliche Mittelwerte wie beim Vergleichswerthaus entstehen. Sachwerthäuser sind deutlich heterogener, was sich in der deutlich größeren Streuung der Merkmalsausprägungen als bei den Vergleichswerthäusern niederschlägt.

3.2 Wirkungsweise der analysierten Bewertungsverfahren

Wie auch bei vorangegangenen empirischen Untersuchungen⁵⁰ wird auch im vorliegenden Beitrag die Relation von Steuerwert zu Verkehrswert als Maßgröße verwendet, anhand derer die Qualität des jeweiligen Bewertungsverfahrens beurteilt wird. Für jeden Datensatz wurde anhand der in den Kaufpreissammlungen ausgewiesenen bzw. der imputierten Merkmale der Steuerwert des betreffenden Ein- und Zweifamilienhauses simuliert und anschließend ins Verhältnis zum angegebenen Kaufpreis (Verkehrswert) gesetzt. Idealerweise müsste sich für sämtliche Ein- und Zweifamilienhäuser eine Steuerwert/Verkehrswert-Relation in Höhe von eins ergeben. In diesem Fall entspräche der steuerliche Wert dem Kaufpreis und damit dem Verkehrswert. Eine Relation von kleiner eins zeigt eine steuerliche Unterbewertung, eine Relation von größer eins eine steuerliche Überbewertung.

Die folgenden Tabellen 2 und 3 stellen den Mittelwert und den Variationskoeffizienten (als Streuungsmaß) der sich ergebenden Steuerwert/Verkehrswert-Relationen für die Berliner und niedersächsischen Ein- und Zweifamilienhäuser dar. Dabei wurde weder die Öffnungsklausel des § 198 BewG noch die des § 138 Abs. 4 BewG im Falle der Bedarfsbewertung angewendet, die es den Steuerpflichtigen erlaubt, im Fall eines überhöhten Steuerwertes den niedrigeren gemeinen Wert nachzuweisen.⁵¹ Damit wird die Wirkung der „reinen“ Bewertungsverfahren gezeigt.

Tabelle 2: Steuerwert/Verkehrswert-Relation von Ein- und Zweifamilienhäusern in Berlin nach verschiedenen Bewertungsverfahren

Bewertungsverfahren	Datenbasis	Anzahl	Anteil Steuerwert an Verkehrswert	
			Mittelwert (95%-iges Konfidenzintervall)	Variationskoeffizient (95%-iges Konfidenzintervall)
Vergleichswertverfahren	Vergleichswerthaus	10.869	109,34% (108,62%; 110,06%)	35,22% (34,99%; 35,46%)
Sachwertverfahren	Sachwerthaus	10.386	104,84% (103,82%; 105,87%)	50,97% (50,93%; 51,17%)
	Vergleichswerthaus	10.869	100,08% (99,52%; 100,63%)	29,36% (29,14%; 29,6%)
	alle EFH/ZFH	21.255	102,41% (101,83%; 102,98%)	41,92% (41,76%; 42,08%)
Bedarfsbewertung	Sachwerthaus	10.386	73,18% (72,39%; 73,96%)	55,93% (55,78%; 56,10%)
	Vergleichswerthaus	10.869	69,37% (68,84%; 69,89%)	40,29% (40,06%; 40,52%)
	alle EFH/ZFH	21.255	71,23% (70,76%; 71,70%)	49,07% (48,93%; 49,21%)

Quelle: Kaufpreissammlungen Berlin 1996 - 2008, eigene Berechnungen

⁵⁰ Vgl. bspw. *Haegert/Maiterth* (2002); *Broekelschen/Maiterth* (2008a).

⁵¹ Der Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts ist durch ein Verkehrswertgutachten möglich.

Die Ergebnisse, die sich bei Anwendung der neuen steuerlichen Bewertungsverfahren ergeben, sind in den ersten beiden Zeilen von Tabelle 2 dargestellt. Sowohl das Vergleichswertverfahren als auch das Sachwertverfahren bewirken im Durchschnitt eine Bewertung über dem Verkehrswert, was sich in einem Mittelwert der Steuerwert/Verkehrswert-Relation von über 100 % (Vergleichswerthäuser 109,34 %, Sachwerthäuser 104,84 %) niederschlägt. Bei 49 % der Ein- und Zweifamilienhäuser in Berlin liegt der (neue) Steuerwert über dem Verkehrswert. Damit muss jeder zweite Steuerpflichtige die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens in Auftrag geben, um einer Übermaßbesteuerung zu entgehen. Dagegen bewirkt die Bedarfswertbewertung im Durchschnitt eine deutliche Unterbewertung; der Steuerwert (Bedarfswert) macht im Mittel nur 70 % des Verkehrswerts aus.

Der Variationskoeffizient als Maß für die Streuung der Bewertungsergebnisse⁵² liegt beim Sachwertverfahren knapp über 50 % und beim Vergleichswertverfahren etwas über 35 %, so dass die neuen Bewertungsverfahren etwas gleichmäßiger wirken als die Bedarfswertbewertung. Der Variationskoeffizient sinkt gegenüber der Bedarfswertbewertung bei Vergleichswerthäusern von 40,29 % auf 35,22 % und bei Sachwerthäusern von 55,93 % auf 50,97 %. Damit ist der Variationskoeffizient gerade bei Sachwerthäusern auch im neuen Bewertungsrecht extrem hoch. Interessant ist die Tatsache, dass der Variationskoeffizient bei Anwendung des Sachwertverfahrens auf Vergleichswerthäuser, die gemäß § 182 Abs. 2 im Vergleichswertverfahren zu bewerten sind, von 35,22 % auf 29,36 % sinkt (vgl. dritte Zeile in Tabelle 2). Dieses Ergebnis zeigt, dass zumindest auf Berliner Ein- und Zweifamilienhäuser ausschließlich das Sachwertverfahren angewendet werden sollte.

⁵² Der Variationskoeffizient gibt die durchschnittliche Abweichung der Steuerwert/Verkehrswert-Relation der einzelnen Grundstücke vom Mittelwert für alle Grundstücke an.

Tabelle 3 zeigt die Ergebnisse für Niedersachsen.

Tabelle 3: Steuerwert/Verkehrswert-Relation von Ein- und Zweifamilienhäusern in Niedersachsen nach verschiedenen Bewertungsverfahren

Bewertungsverfahren	Datenbasis	Anzahl	Anteil Steuerwert an Verkehrswert	
			Mittelwert (95%-iges Konfidenzintervall)	Variationskoeffizient (95%-iges Konfidenzintervall)
Vergleichswertverfahren	Vergleichswerthaus	48.075	109,17% (108,89%; 109,45%)	28,67% (28,56%; 28,72%)
Sachwertverfahren	Sachwerthaus	53.993	104,18% (103,85%; 104,50%)	37,08% (36,97%; 37,19%)
	Vergleichswerthaus	48.075	98,72% (98,50%; 98,96%)	26,27% (26,17%; 26,38%)
	gesamt	102.068	101,6% (101,39%; 101,81%)	32,82% (32,75%; 32,9%)
Bedarfsbewertung	Sachwerthaus	2.150	64,43% (62,59%; 66,27%)	67,53% (67,50%; 67,68%)
	Vergleichswerthaus	1.350	65,59% (63,02%; 68,16%)	73,33% (73,10%; 73,54%)
	gesamt	3.500	64,87% (63,37%; 66,38%)	69,87% (69,82%; 69,93%)

Quelle: Kaufpreissammlungen Niedersachsen 1997 - 2006, eigene Berechnungen

Die Simulation der Bewertungsverfahren anhand der Daten der niedersächsischen Kaufpreissammlungen bestätigt die Berliner Ergebnisse von der Tendenz her. Auch hier bewirken die neuen Bewertungsverfahren im Durchschnitt eine Überbewertung. Zudem ist die Streuung gemessen am Variationskoeffizienten für im Vergleichswertverfahren bewertete Vergleichswerthäuser mit 28,67 % ebenfalls wesentlich geringer als bei (im Sachwertverfahren bewerteten) Sachwerthäusern mit 37,08 %. Jedoch liegt die Streuung bei Sachwerthäusern um mehr als 13 Prozentpunkte niedriger als in Berlin. Wie in Berlin sinkt die Streuung – wenn auch weniger stark (von 28,67 % auf 26,27 %) – für Vergleichswerthäuser, wenn für diese das Sachwertverfahren anstelle des Vergleichswertverfahrens angewendet wird (vgl. dritte Zeile in Tabelle 3).

Im Vergleich zur Bedarfsbewertung wirkt die neue Bewertung erheblich gleichmäßiger als in Berlin, was auf die enorme Streuung der Bedarfswerte in Niedersachsen (der Variationskoeffizient bewegt sich im Bereich von 70 %) zurückzuführen ist.⁵³ Bei Anwendung der neuen steuerlichen Bewertungsverfahren auf diejenigen 3.500 Häusern, für die der Bedarfswert ermittelt werden kann, ergibt sich für das Sachwerthaus eine mittlere Steuerwert/Verkehrswert-Relation von 106,11 % und ein Variationskoeffizienten von 36,56 %. Für das Vergleichswerthaus betragen im Vergleichswertverfahren der Mittelwert 116,67 % und

⁵³ Jedoch ist dieses Ergebnis aufgrund der relativ geringen Anzahl der vermieteten Objekte mit gewisser Vorsicht zu interpretieren.

der Variationskoeffizient 30,88 %. Bei Vergleichswerthäusern sinkt der Variationskoeffizient somit von 73,33 % auf 30,88 % und bei Sachwerthäusern von 67,53 % auf 36,56 %.

3.3 Verfassungskonformität der neuen Bewertungsverfahren

In diesem Abschnitt soll der Frage nachgegangen werden, ob die neuen Bewertungsverfahren den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts genügen. Bei Betrachtung des Mittelwertes der Steuerwert/Verkehrswert-Relation scheint dies der Fall zu sein, da der mittlere Steuerwert nun in etwa dem Verkehrswert entspricht. Für die Qualität der neuen Bewertungsverfahren und damit auch für deren Verfassungskonformität ist jedoch nicht der Mittelwert, sondern die Streuung der Ergebnisse maßgeblich. Nur ein steuerliches Bewertungsverfahren, dessen Ergebnisse wenig streuen, genügt der Forderung des Bundesverfassungsgerichts nach einer gleichmäßigen Bewertung innerhalb des Grundvermögens. Sofern ein solches Verfahren im Durchschnitt eine Über- oder Unterbewertung bewirkt, lässt sich die verfassungskonforme verkehrsnaher Bewertung unproblematisch durch die Implementierung eines Vervielfältigers erreichen.⁵⁴

Wie im vorangegangenen Abschnitt gezeigt wurde, bewirken die neuen Bewertungsverfahren in beiden Bundesländern gegenüber der Bedarfsbewertung eine doch beachtliche Verringerung der Streuung der Bewertungsergebnisse. Dennoch reicht die Verringerung der Streuung u.E. nicht aus, um den Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts zu genügen.

Das Bundesverfassungsgericht stellt nicht auf den Variationskoeffizienten als Streuungsmaß, sondern auf die Spannweite ab und sieht Abweichungen des Steuerwertes im Intervall von +/- 20 % um „einen rechnerischen Mittelwert“ als akzeptabel an.⁵⁵ Unter der Annahme, dass dieser Mittelwert dem in den Kaufpreissammlungen ausgewiesenen Kaufpreis entspricht, lässt sich überprüfen, welcher Anteil der im Vergleichs- oder Sachwertverfahren bewerteten Ein- und Zweifamilienhäusern die Forderung des Bundesverfassungsgerichts erfüllt, d.h., deren Steuerwert nicht mehr als 20 % vom Verkehrswert abweicht (vgl. Abbildung 2).⁵⁶

⁵⁴ Beträgt die durchschnittliche Steuerwert/Verkehrswert-Relation beispielsweise 80 %, dann ergibt sich durch Multiplikation des Steuerwertes mit einem Vervielfältiger i.H.v. 1,25 (= 1/0,8) ein durchschnittlicher Steuerwert in Höhe des Verkehrswertes.

⁵⁵ Vgl. BVerfG, 1 BvL 10/02 vom 7.11.2006, Rz. 55.

⁵⁶ Dass die neuen Bewertungsverfahren den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts nicht genügen, zeigt sich bereits darin, dass der Variationskoeffizient – also die durchschnittliche Abweichung vom Mittelwert – jeweils über 20 % liegt. Daher kann mit Sicherheit bei einem Mittelwert, der hier ca. 100 % beträgt, gesagt werden, dass die Spannweite mehr als +/- 20 % beträgt.

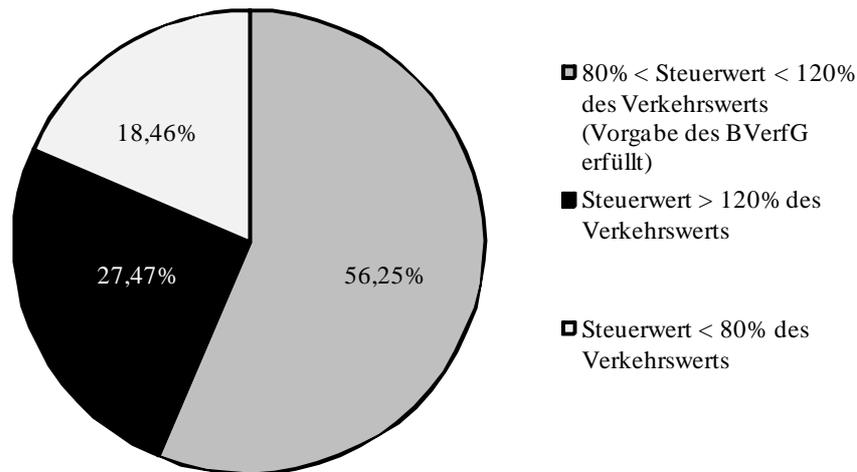


Abbildung 2: Abweichungen des Steuerwerts vom Verkehrswert bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei Anwendung der neuen Bewertungsverfahren in Berlin und Niedersachsen

Abbildung 2 verdeutlicht, dass lediglich bei etwas mehr als der Hälfte der Ein- und Zweifamilienhäuser in Berlin und Niedersachsen der Steuerwert innerhalb des vom Bundesverfassungsgericht akzeptierten Bereichs zwischen 80 % und 120 % des Verkehrswerts liegt. Rund 18 % der Objekte werden zu gering und immerhin mehr als 27 % der Objekte zu hoch bewertet. Selbst wenn die Überbewertung mit Hinweis auf die Öffnungsklausel als unproblematisch erachtet wird, wird immer noch nahezu ein Fünftel der Ein- und Zweifamilienhäuser zu niedrig also unzulässig bewertet. Es ist also mehr als zweifelhaft, ob die reformierten erbschaftsteuerlichen Bewertungsvorschriften einer erneuten Prüfung durch das Bundesverfassungsgericht standhalten werden.

3.4 Verbesserungsmöglichkeiten für die neuen steuerlichen Bewertungsverfahren für Ein- und Zweifamilienhäuser

In den Abschnitten 3.2 und 3.3 wurde dargelegt, dass auch die neue steuerliche Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern der Forderung des Bundesverfassungsgerichts nach einer gleichmäßigen, am Verkehrswert orientierten Bewertung nicht genügt. Zwar wurden nur die Bundesländer Berlin und Niedersachsen untersucht⁵⁷, doch ist nicht zu erwarten, dass sich die Ergebnisse in anderen Bundesländern erheblich unterscheiden. Außerdem reichen die

⁵⁷ Der Grund dafür ist, dass die Gutachterausschüsse der Länder Berlin und Niedersachsen zu den wenigen Gutachterausschüssen gehören, die für das Bundesland einheitliche Kaufpreissammlungen führen.

gewonnenen Ergebnisse aus, um eine (zu) ungleichmäßige Bewertung zu konstatieren. Daher stellt sich die Frage, ob es Möglichkeiten gibt, eine gleichmäßigere Bewertung zu erreichen.

Die von den Berliner und niedersächsischen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte favorisierte Methode zur Bewertung von Grundstücken ist das Vergleichswertverfahren. Die Vergleichspreise/-faktoren werden dabei im Rahmen der hedonischen Grundstücksbewertung ermittelt. In der hedonischen Grundstücksbewertung wird mittels multipler Regressionsanalyse versucht, den Wert eines Grundstücks mittels der wertbestimmenden Eigenschaften des Grundstücks zu erklären.⁵⁸ Auf diese Weise werden beispielsweise die Vergleichsfaktoren für niedersächsische Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt. Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche stellt dabei die abhängige Variable dar, unabhängige Variablen sind bspw. Baujahr, Bodenrichtwert, Ausstattungsstandard, Wohnfläche, Grundstücksfläche oder Grad der Unterkellerung oder des Dachgeschossausbaus. Jedoch haben die Ausführungen in Kapitel 3.2 gezeigt, dass die Verwendung dieser empirisch bestimmten Vergleichsfaktoren eine relativ hohe Streuung der Steuerwert/Verkehrswert-Relation mit sich bringt. Erstaunlicherweise ist die Streuung sogar höher als bei Anwendung des Sachwertverfahrens. Möglicherweise ließe sich eine Verbesserung erreichen, wenn noch mehr erklärende Variablen in das Schätzmodell für die Vergleichsfaktoren einfließen würden. Jedoch sind viele Merkmale, die als zusätzliche erklärende Variablen genutzt werden könnten, häufig nicht besetzt. Folglich scheint eine Verbesserung bei der Bestimmung der Vergleichsfaktoren eher unwahrscheinlich. Außerdem würde die Handhabbarkeit des Vergleichswertverfahrens durch Aufnahme zusätzlicher Größen stetig verschlechtert werden. Ein grundsätzliches Problem bei der Bestimmung von Vergleichsfaktoren ist die relativ geringe Fallzahl der hinreichend vergleichbaren Objekte, welche in die Regression einbezogen werden können.

Wie bereits dargelegt, bewirkt das Sachwertverfahren auch für Häuser, die einer Art „Normhaus“ entsprechen und für die folglich Vergleichsfaktoren existieren, die geringste Streuung. Daher sollte das Sachwertverfahren generell Anwendung finden und das Hauptaugenmerk auf die Modifikation dieses Verfahrens gelegt werden. Ein Ansatzpunkt für die Verbesserung des Sachwertverfahrens könnte eine stärkere Differenzierung der Regelherstellungskosten sein. Jedoch legt der Vergleich mit einem sehr einfachen Sachwertverfahren der Bundesländer Bayern und Rheinland-Pfalz zur Neubewertung für Zwecke der Grundsteuer aus dem Jahre

⁵⁸ Die Grundidee zur hedonischen Bewertung wird *Lancaster* (1966) und *Rosen* (1974), zugeschrieben. *Sirmans u.a.* (2005) haben in einem Überblicksartikel Modelle und Ergebnisse zum derzeitigen Stand der Forschung zusammengefasst. Auch für Deutschland wurden Modelle, die der Idee der hedonischen Grundstücksbewertung folgen, entwickelt (vgl. bspw. *Schulz* (2003)).

2004⁵⁹ den Schluss nahe, dass eine weitergehende Differenzierung der Regelherstellungskosten die Streuung der Bewertungsergebnisse nur geringfügig verringern dürfte. Obwohl das von Bayern und Rheinland-Pfalz vorgeschlagene Verfahren innerhalb jeder Grundstücksart einheitliche Regelherstellungskosten zur Bestimmung des Gebäudesachwerts vorsah⁶⁰, lag der Variationskoeffizient der Steuerwert/Verkehrswert-Relation für Ein- und Zweifamilienhäuser in Berlin mit 48,69 %⁶¹ um weniger als 7 %-Punkte über dem Variationskoeffizient i.H.v. 41,92 % bei genereller Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß §§ 189-191 BewG.

Die vorangegangenen Ausführungen haben gezeigt, dass nur wenig Anlass zur Hoffnung besteht, dass sich die neuen Verfahren zur Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern verfassungskonform ausgestalten lassen. Wenn man bedenkt, dass das neue relativ aufwendige Sachwertverfahren den Variationskoeffizienten gegenüber einem Sachwertverfahren mit einheitlichen Regelherstellungskosten um nicht einmal 7 %-Punkte reduziert, ist es schwer vorstellbar, dass es überhaupt ein pauschaliertes Sachwertverfahren geben kann, aus dem eine akzeptable Streuung resultiert. Aber auch die Verwendung standardisierter Ertragswertverfahren zur Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern verspricht keine Besserung. Im Gegenteil: Die enorme Streuung der Bedarfswerte um den Verkehrswert legt die Vermutung nahe, dass ein standardisiertes vergangenheitsbasiertes Ertragswertverfahren zur Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern noch weniger geeignet ist als die neuen Bewertungsverfahren. Es besteht auch wenig Grund zur Annahme, dass modifizierte Ertragswertverfahren bessere Ergebnisse hervorbringen. So wirkt ein von den Ländern Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein im Jahr 2001 vorgeschlagenes Bewertungsverfahren⁶², welches nach Grundstücksart und Baujahr differenzierte Vervielfältiger und einen Verzicht auf den Alterswertabschlag vorsah, zumindest für Berliner Ein- und Zweifamilienhäuser ähnlich ungleichmäßig wie die Bedarfsbewertung.⁶³ Auch das neue steuerliche Ertragswertverfahren zur Bewertung von Mietwohngrundstücken (§§ 184-188 BewG) bewirkt für diese Grundstücksart zumindest in Berlin und Niedersachsen eine nahezu identische Streuung wie die Bedarfsbewertung.⁶⁴

⁵⁹ Vgl. Reform der Grundsteuer (2004).

⁶⁰ So sieht das von Bayern und Rheinland-Pfalz vorgeschlagene Verfahren als Regelherstellungskosten für sämtliche Ein- und Zweifamilienhäuser einen Preis pro Quadratmeter Wohnfläche i.H.v. 800 € vor. Für eine genauere Beschreibung des Reformvorschlags vgl. *Broekelschen/Maiterth* (2008a), S. 528 f.

⁶¹ Vgl. *Broekelschen/Maiterth* (2008a), S. 531.

⁶² Vgl. BR-Drucks. 229/01.

⁶³ Vgl. *Haegert/Maiterth* (2002), S. 253 f.

⁶⁴ Vgl. *Broekelschen/Maiterth* (2009b), S. 10-14.

4 Fazit

Durch die Erbschaftsteuerreform 2009 hat sich die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern grundlegend geändert. Anders als bei der Bedarfsbewertung wird nicht mehr der jährliche Ertrag als Grundlage für die Ermittlung des Steuerwerts herangezogen, sondern die Bewertung erfolgt entweder anhand von Vergleichswerten oder es findet ein Sachwertverfahren Anwendung. Zwar gibt es keine ökonomische Begründung für diesen Systemwechsel, jedoch funktionieren die neuen Bewertungsverfahren für Ein- und Zweifamilienhäuser besser als die Bedarfsbewertung. Dies zeigen die anhand der Berliner und niedersächsischen Kaufpreissammlungen gewonnenen empirischen Ergebnisse. Die „alte“ Bedarfsbewertung liefert in allen Fällen die schlechtesten Resultate bezüglich der Streuung der Bewertungsergebnisse. Dennoch bewirkt auch die neue steuerliche Bewertung eine erhebliche Streuung, so dass ernsthafte Zweifel bestehen, dass die neuen Bewertungsverfahren einer verfassungsrechtlichen Prüfung standhalten werden.⁶⁵

Es zeigt sich einmal mehr, dass die Bewertungsproblematik im Hinblick auf die Gleichmäßigkeit der Besteuerung die Achillesferse jeglicher Substanzbesteuerung und damit auch der Erbschaftsteuer ist. Aufgrund des Vergangenheitsbezugs sowie der notwendigen Pauschalierungen und Typisierungen bei einem standardisierten Bewertungsverfahren kann die steuerliche Bewertung nicht jedem Einzelfall gerecht werden. Die Erfahrungen mit unterschiedlichen standardisierten Bewertungsverfahren zeigen, dass diese allesamt eine relativ ausgeprägte Streuung der Ergebnisse mit sich bringen. Daher ist zu befürchten, dass sich kein standardisiertes Bewertungsverfahren finden lässt, das den derzeitigen Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts genügt. Als Ausweg verbleiben vermutlich nur aufwändige Einzelbegutachtungen, die hohe Verwaltungs- und Befolgungskosten für Finanzbehörden und Steuerpflichtige auslösen.

⁶⁵ *Lang* bezeichnet die am gemeinen Wert ausgerichtete realitätsgerechte Bewertung aller Vermögensklassen, wie sie vom Bundesverfassungsgericht gefordert wird, als Utopie. Aufgrund unterschiedlicher Unsicherheitsfaktoren sei es unmöglich, ruhendes Vermögen einheitlich gleichmäßig zu bewerten, wie *Lang* an verschiedenen Beispielen zeigt (vgl. *Lang* (2008), S. 193 f.).

Literatur

- Broekelschen, Wiebke; Maiterth, Ralf (2008a): Bewertung bebauter Grundstücke für steuerliche Zwecke nach dem BVerfG-Urteil – Eine empirische Untersuchung anhand Kaufpreissammlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin, in: DBW 2008, S. 525-544.
- Broekelschen, Wiebke; Maiterth, Ralf (2008b): Die geplante erbschaftsteuerliche Bewertung bebauter Grundstücke in Anlehnung an die WertV, in: FR 2008, S. 698-709.
- Broekelschen, Wiebke; Maiterth, Ralf (2009a): Funktionsweise und Verfassungskonformität der neuen Grundstücksbewertung, in DStR 2009, S. 833-837.
- Broekelschen, Wiebke; Maiterth, Ralf (2009b): Gleichmäßige Bewertung von Mietwohngrundstücken durch das neue steuerliche Ertragswertverfahren? – Eine empirische Analyse, arqus-Working paper Nr. 85, 2009.
- Drukarczyk, Jochen; Schüler, Andreas (2007): Unternehmensbewertung, 5. Auflage, Vahlen, München 2007.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin (2006): Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2005/2006.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (2008): Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2007/2008.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover (2006): Grundstücksmarktbericht 2006.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover (2007): Grundstücksmarktbericht 2007.
- Haegert, Lutz; Maiterth, Ralf (2002): Zum Ausmaß der steuerlichen Unterbewertung von Grundstücken nach geltendem Recht und bei Anwendung der Reformvorschriften eines Gesetzesentwurfs von fünf Bundesländern – Eine empirische Untersuchung anhand der Berliner Kaufpreissammlungen von 1996-1999, in: StuW 2002, S. 248-260.
- Jüptner, Roland (2005): Bedarfsbewertung bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer, in: StuW 2005, S. 126-147.
- Kleiber, Wolfgang u.a. (2007): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Bundesanzeigerverlag, Köln 2007.
- Kruschwitz, Lutz (2007): Finanzierung und Investition, 5. Auflage, Oldenbourg, München 2007.

- Lancaster, Kelvin J. (1966): A New Approach to Consumer Theory, in: The Journal of Political Economy 1966, S. 132-157.
- Lang, Joachim (2008): Das verfassungsrechtliche Scheitern der Erbschaft- und Schenkungsteuer, in: StuW 2008, S. 189-205.
- Manneck, Wilfried; Jardin, Andreas (2009): Die neue Grundbesitzbewertung, in: DB 2009, S. 307-315.
- Moench, Dietmar; Albrecht, Gerd (2009): Erbschaftsteuer, 2. Auflage, Beck Verlag, München 2009.
- Müller, Heiko; Semmler, Birk (2003): Steuerbedingter Kaufpreisabschlag bei Anteilen an einer Kapitalgesellschaft, in: ZfB 2003, S. 583-599.
- Ramb, Jörg (2008): Grundzüge der Bedarfsbewertung des Grundvermögens (Teil I), in: SteuerStud 2008, S. 388-398.
- Reform der Grundsteuer (2004): Bericht des Bayerischen Staatsministers der Finanzen und des Ministers des Landes Rheinland-Pfalz an die Finanzministerkonferenz, Januar 2004, z.B. unter http://www.waldbauernverband.de/Grundsteuerreform_entwurf_040206.pdf.
- Rosen, Shervin (1974): Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition, in: The Journal of Political Economy 1974, S. 43-55.
- Rössler, Rudolf u.a. (1990): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Auflage, Luchterhand, Neuwied, Frankfurt 1990.
- Schulz, Rainer (2003): Valuation of Properties and Economic Models of Real Estate Markets, Dissertation Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät der Humboldt-Universität zu Berlin 2003.
- Sirmans, G. Stacy u.a. (2005): The Composition of Hedonic Pricing Models, in: Journal of Real Estate Literature 2005, S. 3-46.
- Tremel, Ulrike (2008): Die zukünftige Grundstücksbewertung nach dem "ErbStRG" und der "GrBewV", in: DStR 2008, S. 753-759.
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 6. Dezember 1998, BGBl. I 1988, 2209, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 8 August 1997, BGBl. I 1997, 2081.

Wagner, Franz W. (2005): Steuervereinfachung und Entscheidungsneutralitätskonkurrierende oder komplementäre Leitbilder für Steuerreformen? In: StuW 2005, S. 93-108.

Zimmermann, Peter; Heller, Robert E. (1999): Der Verkehrswert von Grundstücken: rechtliche Belastungen und ihr Einfluss auf die Wertfindung, Vahlen, München 1999.

Bislang erschienene **arqus** Diskussionsbeiträge zur Quantitativen Steuerlehre

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 1

Rainer Niemann / Corinna Treisch: Grenzüberschreitende Investitionen nach der Steuerreform 2005 – Stärkt die Gruppenbesteuerung den Holdingstandort Österreich? –
März 2005

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 2

Caren Sureth / Armin Voß: Investitionsbereitschaft und zeitliche Indifferenz bei Realinvestitionen unter Unsicherheit und Steuern
März 2005

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 3

Caren Sureth / Ralf Maiterth: Wealth Tax as Alternative Minimum Tax ? The Impact of a Wealth Tax on Business Structure and Strategy
April 2005

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 4

Rainer Niemann: Entscheidungswirkungen der Abschnittsbesteuerung in der internationalen Steuerplanung – Vermeidung der Doppelbesteuerung, Repatriierungspolitik, Tarifprogression –
Mai 2005

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 5

Deborah Knirsch: Reform der steuerlichen Gewinnermittlung durch Übergang zur Einnahmen-Überschuss-Rechnung – Wer gewinnt, wer verliert? –
August 2005

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 6

Caren Sureth / Dirk Langeleh: Capital Gains Taxation under Different Tax Regimes
September 2005

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 7

Ralf Maiterth: Familienpolitik und deutsches Einkommensteuerrecht – Empirische Ergebnisse und familienpolitische Schlussfolgerungen –
September 2005

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 8

Deborah Knirsch: Lohnt sich eine detaillierte Steuerplanung für Unternehmen? – Zur Ressourcenallokation bei der Investitionsplanung –
September 2005

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 9

Michael Thaut: Die Umstellung der Anlage der Heubeck-Richttafeln von Perioden- auf Generationentafeln – Wirkungen auf den Steuervorteil, auf Prognoserechnungen und auf die Kosten des Arbeitgebers einer Pensionszusage –
September 2005

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 10

Ralf Maiterth / Heiko Müller: Beurteilung der Verteilungswirkungen der "rot-grünen" Einkommensteuerepolitik – Eine Frage des Maßstabs –
Oktober 2005

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 11

Deborah Knirsch / Rainer Niemann: Die Abschaffung der österreichischen Gewerbesteuer als Vorbild für eine Reform der kommunalen Steuern in Deutschland?

November 2005

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 12

Heiko Müller: Eine ökonomische Analyse der Besteuerung von Beteiligungen nach dem Kirchhof'schen EStGB

Dezember 2005

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 13

Dirk Kiesewetter: Gewinnausweispolitik internationaler Konzerne bei Besteuerung nach dem Trennungs- und nach dem Einheitsprinzip

Dezember 2005

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 14

Kay Blaufus / Sebastian Eichfelder: Steuerliche Optimierung der betrieblichen Altersvorsorge: Zuwendungsstrategien für pauschaldotierte Unterstützungskassen

Januar 2006

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 15

Ralf Maiterth / Caren Sureth: Unternehmensfinanzierung, Unternehmensrechtsform und Besteuerung

Januar 2006

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 16

André Bauer / Deborah Knirsch / Sebastian Schanz: Besteuerung von Kapitaleinkünften – Zur relativen Vorteilhaftigkeit der Standorte Österreich, Deutschland und Schweiz –

März 2006

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 17

Heiko Müller: Ausmaß der steuerlichen Verlustverrechnung - Eine empirische Analyse der Aufkommens- und Verteilungswirkungen

März 2006

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 18

Caren Sureth / Alexander Halberstadt: Steuerliche und finanzwirtschaftliche Aspekte bei der Gestaltung von Genussrechten und stillen Beteiligungen als Mitarbeiterkapitalbeteiligungen

Juni 2006

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 19

André Bauer / Deborah Knirsch / Sebastian Schanz: Zur Vorteilhaftigkeit der schweizerischen Besteuerung nach dem Aufwand bei Wegzug aus Deutschland

August 2006

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 20

Sebastian Schanz: Interpolationsverfahren am Beispiel der Interpolation der deutschen Einkommensteuertarifffunktion 2006

September 2006

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 21

Rainer Niemann: The Impact of Tax Uncertainty on Irreversible Investment
Oktober 2006

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 22

Jochen Hundsdoerfer / Lutz Kruschwitz / Daniela Lorenz: Investitionsbewertung bei steuerlicher Optimierung der Unterlassensalternative und der Finanzierung
Januar 2007, überarbeitet November 2007

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 23

Sebastian Schanz: Optimale Repatriierungspolitik. Auswirkungen von Tarifänderungen auf Repatriierungsentscheidungen bei Direktinvestitionen in Deutschland und Österreich
Januar 2007

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 24

Heiko Müller / Caren Sureth: Group Simulation and Income Tax Statistics - How Big is the Error?
Januar 2007

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 25

Jens Müller: Die Fehlbewertung durch das Stuttgarter Verfahren – eine Sensitivitätsanalyse der Werttreiber von Steuer- und Marktwerten
Februar 2007

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 26

Thomas Gries / Ulrich Prior / Caren Sureth: Taxation of Risky Investment and Paradoxical Investor Behavior
April 2007, überarbeitet Dezember 2007

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 27

Jan Thomas Martini / Rainer Niemann / Dirk Simons: Transfer pricing or formula apportionment? Taxinduced distortions of multinationals' investment and production decisions
April 2007

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 28

Rainer Niemann: Risikoübernahme, Arbeitsanreiz und differenzierende Besteuerung
April 2007

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 29

Maik Dietrich: Investitionsentscheidungen unter Berücksichtigung der Finanzierungsbeziehungen bei Besteuerung einer multinationalen Unternehmung nach dem Einheitsprinzip
Mai 2007

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 30

Wiebke Broekelschen / Ralf Maiterth: Zur Forderung einer am Verkehrswert orientierten Grundstücksbewertung – Eine empirische Analyse
Mai 2007

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 31

Martin Weiss: How Well Does a Cash-Flow Tax on Wages Approximate an Economic Income Tax on Labor Income?

Juli 2007

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 32

Sebastian Schanz: Repatriierungspolitik unter Unsicherheit. Lohnt sich die Optimierung?

Oktober 2007

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 33

Dominik Rumpf / Dirk Kiesewetter / Maik Dietrich: Investitionsentscheidungen und die Begünstigung nicht entnommener Gewinne nach § 34a EStG

November 2007, überarbeitet März 2008

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 34

Deborah Knirsch / Rainer Niemann: Allowance for Shareholder Equity – Implementing a Neutral Corporate Income Tax in the European Union

Dezember 2007

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 35

Ralf Maiterth/ Heiko Müller / Wiebke Broekelschen: Anmerkungen zum typisierten Ertragsteuersatz des IDW in der objektivierten Unternehmensbewertung

Dezember 2007

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 36

Timm Bönke / Sebastian Eichfelder: Horizontale Gleichheit im Abgaben-Transfersystem: eine Analyse äquivalenter Einkommen von Arbeitnehmern in Deutschland

Januar 2008

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 37

Deborah Knirsch / Sebastian Schanz: Steuerreformen durch Tarif- oder Zeiteffekte? Eine Analyse am Beispiel der Thesaurierungsbegünstigung für Personengesellschaften

Januar 2008

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 38

Frank Hechtner / Jochen Hundsdoerfer: Die missverständliche Änderung der Gewerbesteueranrechnung nach § 35 EStG durch das Jahressteuergesetz 2008 – Auswirkungen für die Steuerpflichtigen und für das Steueraufkommen

Februar 2008

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 39

Alexandra Maßbaum / Caren Sureth: The Impact of Thin Capitalization Rules on Shareholder Financing

Februar 2008

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 40

Rainer Niemann / Christoph Kastner: Wie streitanfällig ist das österreichische Steuerrecht? Eine empirische Untersuchung der Urteile des österreichischen Verwaltungsgerichtshofs nach Bemessungsgrundlagen-, Zeit- und Tarifeffekten

Februar 2008

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 41

Robert Kainz / Deborah Knirsch / Sebastian Schanz: Schafft die deutsche oder österreichische Begünstigung für thesaurierte Gewinne höhere Investitionsanreize?

März 2008

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 42

Henriette Houben / Ralf Maiterth: Zur Diskussion der Thesaurierungsbegünstigung nach § 34a EStG

März 2008

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 43

Maik Dietrich / Kristin Schönemann: Steueroptimierte Vermögensbildung mit Riester-Rente und Zwischenentnahmemodell unter Berücksichtigung der Steuerreform 2008/2009

März 2008

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 44

Nadja Dwenger: Tax loss offset restrictions – Last resort for the treasury? An empirical evaluation of tax loss offset restrictions based on micro data.

Mai 2008

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 45

Kristin Schönemann / Maik Dietrich: Eigenheimrentenmodell oder Zwischenentnahmemodell – Welche Rechtslage integriert die eigengenutzte Immobilie besser in die Altersvorsorge?

Juni 2008

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 46

Christoph Sommer: Theorie der Besteuerung nach Formula Apportionment – Untersuchung auftretender ökonomischer Effekte anhand eines Allgemeinen Gleichgewichtsmodells

Juli 2008

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 47

André Bauer / Deborah Knirsch / Rainer Niemann / Sebastian Schanz: Auswirkungen der deutschen Unternehmensteuerreform 2008 und der österreichischen Gruppenbesteuerung auf den grenzüberschreitenden Unternehmenserwerb

Juli 2008

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 48

Dominik Rumpf: Zinsbereinigung des Eigenkapitals im internationalen Steuerwettbewerb – Eine kostengünstige Alternative zu „Thin Capitalization Rules“? –

August 2008

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 49

Martin Jacob: Welche privaten Veräußerungsgewinne sollten besteuert werden?

August 2008

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 50

Rebekka Kager/ Deborah Knirsch/ Rainer Niemann: Steuerliche Wertansätze als zusätzliche Information für unternehmerische Entscheidungen? – Eine Auswertung von IFRS-Abschlüssen der deutschen DAX-30- und der österreichischen ATX-Unternehmen –

August 2008

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 51

Rainer Niemann / Caren Sureth: Steuern und Risiko als substitutionale oder komplementäre Determinanten unternehmerischer Investitionspolitik? – Are taxes and risk substitutional or complementary determinants of entrepreneurial investment policy?

August 2008

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 52

Frank Hechtner / Jochen Hundsdoerfer: Steuerbelastung privater Kapitaleinkünfte nach Einführung der Abgeltungsteuer unter besonderer Berücksichtigung der Günstigerprüfung: Unsystematische Grenzbelastungen und neue Gestaltungsmöglichkeiten

August 2008

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 53

Tobias Pick / Deborah Knirsch / Rainer Niemann: Substitutions- oder Komplementenhypothese im Rahmen der Ausschüttungspolitik schweizerischer Kapitalgesellschaften – eine empirische Studie –

August 2008

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 54

Caren Sureth / Michaela Üffing: Proposals for a European Corporate Taxation and their Influence on Multinationals' Tax Planning

September 2008

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 55

Claudia Dahle / Caren Sureth: Income-related minimum taxation concepts and their impact on corporate investment decisions

Oktober 2008

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 56

Dennis Bischoff / Alexander Halberstadt / Caren Sureth: Internationalisierung, Unternehmensgröße und Konzernsteuerquote

Oktober 2008

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 57

Nadja Dwenger / Viktor Steiner: Effective profit taxation and the elasticity of the corporate income tax base – Evidence from German corporate tax return data

November 2008

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 58

Martin Jacob / Rainer Niemann / Martin Weiß: The Rich Demystified – A Reply to Bach, Corneo, and Steiner (2008)

November 2008

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 59

Martin Fochmann / Dominik Rumpf: – Modellierung von Aktienanlagen bei laufenden Umschichtungen und einer Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Dezember 2008

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 60

Corinna Treisch / Silvia Jordan: Eine Frage der Perspektive? – Die Wahrnehmung von Steuern bei Anlageentscheidungen zur privaten Altersvorsorge
Dezember 2008

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 61

Nadja Dwenger / Viktor Steiner: Financial leverage and corporate taxation
Evidence from German corporate tax return data
Februar 2009

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 62

Ute Beckmann / Sebastian Schanz: Investitions- und Finanzierungsentscheidungen
in Personenunternehmen nach der Unternehmensteuerreform 2008
Februar 2009

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 63

Sebastian Schanz/ Deborah Schanz: Die erbschaftsteuerliche Behandlung wiederkehrender
Nutzungen und Leistungen – Zur Vorteilhaftigkeit des § 23 ErbStG
März 2009

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 64

Maik Dietrich: Wie beeinflussen Steuern und Kosten die Entscheidungen zwischen
direkter Aktienanlage und Aktienfondsinvestment?
März 2009

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 65

Maik Dietrich / Kristin Schönemann: Unternehmensnachfolgeplanung innerhalb der
Familie: Schenkung oder Kauf eines Einzelunternehmens nach der Erbschaftsteuerreform?
März 2009

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 66

Claudia Dahle / Michaela Bäumer: Cross-Border Group-Taxation and Loss-Offset in the
EU - An Analysis for CCCTB (Common Consolidated Corporate Tax Base) and ETAS
(European Tax Allocation System) -
April 2009

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 67

Kay Blaufus / Jochen Hundsdoerfer / Renate Ortlieb: Non scholae, sed fisco discimus? Ein
Experiment zum Einfluss der Steuervereinfachung auf die Nachfrage nach Steuerberatung
Mai 2009

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 68

Hans Dirrigl: Unternehmensbewertung für Zwecke der Steuerbemessung im Spannungsfeld
von Individualisierung und Kapitalmarkttheorie – Ein aktuelles Problem vor dem
Hintergrund der Erbschaftsteuerreform
Mai 2009

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 69

Henriette Houben / Ralf Maiterth: Zurück zum Zehnten: Modelle für die nächste
Erbschaftsteuerreform
Mai 2009

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 70

Christoph Kaserer / Leonhard Knoll: Objektivierete Unternehmensbewertung und
Anteilseignersteuern

Mai 2009

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 71

Dirk Kiesewetter / Dominik Rumpf: Was kostet eine finanzierungsneutrale Besteuerung von
Kapitalgesellschaften?

Mai 2009

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 72

Rolf König: Eine mikroökonomische Analyse der Effizienzwirkungen der Pendlerpauschale

Mai 2009

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 73

Lutz Kruschwitz / Andreas Löffler: Do Taxes Matter in the CAPM?

Mai 2009

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 74

Hans-Ulrich Küpper: Hochschulen im Umbruch

Mai 2009

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 75

Branka Lončarević / Rainer Niemann / Peter Schmidt: Die kroatische Mehrwertsteuer –
ursprüngliche Intention, legislative und administrative Fehlentwicklungen

Mai 2009

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 76

Heiko Müller / Sebastian Wiese: Ökonomische Wirkungen der Missbrauchsbesteuerung bei
Anteilsveräußerung nach Sacheinlage in eine Kapitalgesellschaft

Mai 2009

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 77

Rainer Niemann / Caren Sureth: Investment effects of capital gains taxation under
simultaneous investment and abandonment flexibility

Mai 2009

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 78

Deborah Schanz / Sebastian Schanz: Zur Unmaßgeblichkeit der Maßgeblichkeit
– Divergieren oder konvergieren Handels- und Steuerbilanz?

Mai 2009

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 79

Jochen Sigloch: Ertragsteuerparadoxa – Ursachen und Erklärungsansätze

Mai 2009

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 80

Hannes Streim / Marcus Bieker: Verschärfte Anforderungen für eine Aktivierung von
Kaufpreisdifferenzen – Vorschlag zur Weiterentwicklung der Rechnungslegung vor dem
Hintergrund jüngerer Erkenntnisse der normativen und empirischen Accounting-Forschung

Mai 2009

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 81

Ekkehard Wenger: Muss der Finanzsektor stärker reguliert werden?

Mai 2009

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 82

Magdalene Gruber / Nicole Höhenberger / Silke Höserle / Rainer Niemann:

Familienbesteuerung in Österreich und Deutschland – Eine vergleichende Analyse unter Berücksichtigung aktueller Steuerreformen

Juni 2009

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 83

Andreas Pasedag: Paradoxe Wirkungen der Zinsschranke

Juli 2009

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 84

Sebastian Eichfelder: Bürokratiekosten der Besteuerung: Eine Auswertung der empirischen Literatur

Juli 2009

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 85

Wiebke Broekelschen / Ralf Maiterth: Gleichmäßige Bewertung von Mietwohngrundstücken durch das neue steuerliche Ertragswertverfahren? Eine empirische Analyse

September 2009

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 86

Ute Beckmann / Sebastian Schanz: Optimale Komplexität von Entscheidungsmodellen unter Berücksichtigung der Besteuerung – Eine Analyse im Fall der Betriebsveräußerung

September 2009

arqus Diskussionsbeitrag Nr. 87

Wiebke Broekelschen / Ralf Maiterth: Verfassungskonforme Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern nach der Erbschaftsteuerreform 2009?– Eine empirische Analyse

September 2009

Impressum:

Arbeitskreis Quantitative Steuerlehre, arqus, e.V.

Vorstand: Prof. Dr. Jochen Hundsdoerfer,
Prof. Dr. Dirk Kiesewetter, Prof. Dr. Caren Sureth
Sitz des Vereins: Berlin

Herausgeber: Kay Blaufus, Jochen Hundsdoerfer, Dirk
Kiesewetter, Deborah Knirsch, Rolf J. König, Lutz
Kruschwitz, Andreas Löffler, Ralf Maiterth, Heiko Müller,
Rainer Niemann, Caren Sureth, Corinna Treisch

Kontaktadresse:

Prof. Dr. Caren Sureth, Universität Paderborn, Fakultät für
Wirtschaftswissenschaften,
Warburger Str. 100, 33098 Paderborn,
www.arqus.info, Email: info@arqus.info

ISSN 1861-8944