

Der Bodenrichtwert zur Grundstückbewertung im Erbrecht

Wirtschaftliche Vor- und Nachteile kennen und Nutzen im Einzelfall daraus ziehen

Zum Stichtag des 31.12.2020 aktualisierte der Gutachterausschuss des Landratsamtes Landsberg den Bodenrichtwert für den Bereich des Landkreises Landsberg am Lech. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Wert des Bodens je Quadratmeter für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets, etwa einem Dorf, einer Stadt oder eines Stadtteils. Der Bodenrichtwert wird alle zwei Jahre aktualisiert. Zuletzt erhöhte sich der Wert je Quadratmeter z.B. für die Stadt Landsberg am Lech von 800 €/m² (Stichtag: 31.12.2018) auf 1.000 €/m² (Stichtag: 31.12.2020).

Diese einfache Bewertungsmethode spielt im Erbrecht eine große Rolle und kann dem Erwerber eines Vermögens wirtschaftliche Vorteile, aber auch Nachteile bringen.

Schenken im Wege der vorweggenommenen Erbfolge z.B. Eltern einem Kind eine Immobilie, entsteht Schenkungsteuer, falls der Wert der Immobilie den Freibetrag i. H. v. 400.000 € je Elternteil übersteigt. Ist das Grundstück unbebaut, ermittelt das Finanzamt den Wert des Grundstücks nach dem zuletzt vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert (§ 179 BewG). Wurde also z.B. ein Grundstück in Landsberg am 30.12.2020 geschenkt (maßgeblich Stichtag: Vollzug im Grundbuch), ermittelt sich dessen Wert für die Berechnung einer etwaigen Schenkungssteuer zum Stichtag des 31.12.2018 mit 800 €/m². Wurde das Grundstück erst am 01.01.2021 geschenkt, ermittelt sich eine etwaige Steuer aus einem Bodenwert in Höhe von 1.000 €/m² zum Stichtag 01.01.2021. Der Wert des Grundstücks und damit die Schenkungsteuer erhöhen sich bei einer Schenkung erst zum 01.01.2021.

Entsprechendes gilt für den Erwerb von Todes wegen: Stirbt der Erblasser am 30.12.2020, fällt der steuerrechtliche Wert des Grundstücks und damit eine etwaige Erbschaftssteuer niedriger aus als wenn der Erblasser am 01.01.2021 verstirbt.

Beantragt der Erwerber, z.B. der Erbe, nach dem Tod des Erblassers einen Erbschein beim Nachlassgericht, entstehen dem Erben abermals höhere Kosten, wenn der Erblasser am 01.01.2021 und nicht zwei Tage früher verstorben ist. Die Kosten des Erbscheins richten sich nach dem Wert des Nachlasses/Grundstücks im Zeitpunkt des Erbfalls (§ 40 Abs. 1 GNotKG). Den Wert eines unbebauten Grundstücks ermittelt das Nachlassgericht wieder nach dem zuletzt ermittelten Bodenrichtwert (§ 46 Abs. 3 GNotKG). Der Wert des Grundstücks und damit die Erbscheinkosten sind wieder höher als beim Tod des Erblassers am 30.12.2020.

Hat der Erbe den Erbschein erhalten, werden beispielsweise ihm gegenüber von dem enterbten Geschwisteranteil Pflichtteilsansprüche geltend gemacht. Zur Berechnung der Pflichtteilsansprüche ist der Wert des Nachlasses, auch des unbebauten Grundstücks festzustellen (§ 2311 BGB und § 2314 Abs. 1 S. 2 BGB). Den Wert des Grundstücks ermittelt im Auftrag und auf Kosten des Erben ein (qualifizierter) Sachverständigengutachter. Der Gutachter bewertet das Grundstück ebenfalls auf Grundlage des zuletzt ermittelten Bodenrichtwerts. Für den Erben wirkt sich im Pflichtteilsrecht der Zeitpunkt des Erbfalls jedoch nicht aus, da der Gutachter je nach Zeitraum zwischen Erbfall zu dem zuletzt ermittelten Bodenrichtwert mehr oder weniger hohe Zuschläge hinzurechnet, um den tatsächlichen Verkehrswert des Grundstücks zu ermitteln.

Vorsicht vor Nachteilen sollte jedoch an dieser Stelle der Pflichtteilsberechtigte walten lassen. Die Zuschläge zu dem Bodenrichtwert können zu niedrig ausfallen, wodurch der Grundstückswert und damit sein Pflichtteilsanspruch reduziert wird.

Die Bodenrichtwerte werden also zahlreich im Erbrecht als Mittel zur einfachen Bewertung von Grundstücken verwendet. Werden die Bodenrichtwerte richtig verwendet, können die damit verbundenen Nachteile ausgeglichen und die Vorteile für sich wirtschaftlich genutzt werden; insofern ist Wissen und Erfahrung mit dem Bodenrichtwert ratsam.

Dr. Christoph Lintz

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Erb- und Familienrecht