

# Bewertung von Auslandsvermögen für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungssteuer nach dem BewG i. d. F. des ErbStRG

StB Dipl.-Kfm. Thomas von Cölln, MITax

# Agenda

1. Einleitung
2. Auslandsvermögen
3. Bewertung von ausländischen Unternehmen
4. Bewertung von ausländischem Grundvermögen
5. Schlussbetrachtung

Einleitung

1

## Entwicklung

- Beschluss BVerfG vom 7. November 2006
- Trennung von Bewertungs- und Verschonungsebene
- Bewertung aller Vermögensarten mit dem gemeinen Wert
- Verschonung auf der Besteuerungsebene normenklar und zielgerichtet
- ErbStRG: Neues Bewertungsrecht seit 1. Januar 2009
- Gleichlautende Ländererlasse betreffend Bewertung von Grundvermögen und Betriebsvermögen
- Praxis

## Überblick über Neuregelungen

- Bewertungsregeln zur Ermittlung gemeiner Werte für erbschaftsteuerliche Zwecke im 6. Abschnitt des 2. Teils BewG
- Unternehmensbewertung: § 11 BewG, §§ 199 bis 202 BewG
- Grundbesitzbewertung: §§ 176 ff. BewG
- Zeitliche Anwendung des BewG und des ErbStG i. d. F. ErbStRG
- Gesonderte Feststellung, Außenprüfung (bereits JStG 2007)
- Trendaussage: Höhere Werte kompensieren erhöhte Freibeträge

Auslandsvermögen



# Bedeutung der Bewertung von Auslandsvermögen

- Unbeschränkte Erbschaft- und Schenkungsteuerpflicht von Inländern gemäß § 2 ErbStG Abs. 1 Nr. 1 und 2 ErbStG
- Nicht: § 4 AStG (erweitertes Inlandsvermögen)
- Sechs bestehende ErbSt-DBA (Österreich, Frankreich)
- Anrechnung der ausländischen ErbSt (§ 21 ErbStG)

### Definition des Auslandsvermögens

- Ausländisches Sachvermögen i. S. d. § 31 BewG
  - LuF-Vermögen (§ 33 BewG)
  - Grundvermögen (§ 68 BewG)
  - Betriebsvermögen (§ 95 BewG)
- Abgrenzung bei LuF-Vermögen und Grundvermögen: Belegenheit
- Abgrenzung bei Betriebsvermögen: Zuordnung zur ausländischen Betriebsstätte



# Bewertung des Auslandsvermögens

- Geltung des Allgemeinen Teils des BewG (§ 31 BewG)
- Bewertung von Inlands- und Auslandsvermögen mit dem gemeinen Wert i. S. d. § 9 BewG
- Keine Anwendung von Vorschriften des Besonderen Teils des BewG
- Anwendung §§ 176 ff. BewG und §§ 11 und 199 ff. BewG wäre auf Auslandsvermögen demnach ausgeschlossen
- Aber §§ 176 ff. und §§ 199 ff. BewG konkretisieren für die Bewertung von Grundvermögen und Betriebsvermögen § 9 BewG
- Keine gesonderte Feststellung gemäß § 151 BewG
- Erhöhte Mitwirkungspflichten nach § 90 Abs. 2 AO

Bewertung ausländischer Unternehmen



## Alte Rechtslage

- Ausländische Kapitalgesellschaften: Anwendung § 11 BewG, d. h. deutscher Börsenkurs, Ableitung aus inländischen Telefonkursen, ausländischer Börsenkurs, Schätzung nach Grundsätzen des Stuttgarter Verfahrens gemäß R 96 ff. ErbStR (Ländererlass vom 9. März 1990)
- Ausländische Kapitalgesellschaften und ausländisches Betriebsvermögen: Grundsätzlich Ansatz von Steuerbilanzwerten bzw. ertragsteuerlichen Werten, R 39 Abs. 1 ErbStR 2003
- Ausländische Personengesellschaft: Ertragswertverfahren, DCF-Methode (z. B. *Knittel* in Gürsching/Stenger, § 31 BewG, Rz. 66)

## Alte Rechtslage

- Bei Ermittlung des Vermögenswerts nach dem Stuttgarter Verfahren: Ansatz Steuerbilanzwerte für ausländisches Grund- und Betriebsvermögen, Anteile an ausländische Kapitalgesellschaften nach R 99 Abs. 1 ErbStR 2003
- Keine Verprobung vorgesehen
- EuGH vom 17. Januar 2008, C 256/06: Unterschiedliche Bewertung von in- und ausländischen LuF-Vermögen nicht mit Kapitalverkehrsfreiheit vereinbar
- EuGH vom 2. Oktober 2008, C 360/06: Unterschiedliche Bewertung von in- und ausländischen Personengesellschaften nicht mit Niederlassungs- und Kapitalverkehrsfreiheit vereinbar

## Neue Rechtslage

- Rechtsformneutralität der Bewertung
- Gemäß Ländererlassen: Anwendung auf in- und ausländische Bewertungsanlässe
- Hierarchie der Bewertungsverfahren
  - Börsenkurs
  - Ableitung aus Verkäufen
  - Unternehmensbewertung
    - Ggf. Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahren (§§ 199 ff. BewG)
- Verprobung (Pflicht): Substanzwert des Unternehmens
- Stichtagsbewertung

## Börsenkurs (§ 11 Abs. 1 BewG)

- Niedrigste Kursnotierung ausländischer Anteile an deutscher Börse am deutschen Stichtag bzw. innerhalb von 30 Tagen vor dem Stichtag
- Kursnotierung an ausländischer Börse ist kein Fall des § 11 Abs. 1 BewG, sondern § 11 Abs. 2 Satz 1 und 2 BewG (Ableitung aus Verkäufen)

### 3. Unternehmensbewertung

#### Ableitung aus Verkäufen (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BewG)

- Ableitung aus Verkäufen zwischen fremden Dritten
- Gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- 1 Jahr vor dem Bewertungsstichtag
- Keine Zwangs- und Notlagen
- Zwerganteile
- Paketzuschläge / Abschläge

## Gutachterwert (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BewG)

- Ermittlung anhand der Ertragsaussichten der Gesellschaft (gutachterliches Ertragswertverfahren)
- Alternativ („oder“):
  - Andere anerkannte, marktübliche Methode
  - Im Geschäftsverkehr für andere als steuerliche Zwecke
  - Kaufpreisermittlung aus Sicht eines gedachten Verkäufers
- Methodenwahlrecht des Steuerpflichtigen – Ausübung bei Auslandsvermögen?
- Alternativ zum gutachterlichen Ertragswertverfahren:  
Vereinfachtes Ertragswertverfahren nach §§ 199 bis 202 BewG



## Vereinfachtes Ertragswertverfahren, §§ 199 bis 203 BewG

- Abschnitt 24 gleichlautende Ländererlasse: Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens auf Bewertung von ausländischen Kapitalgesellschaften und Betriebsvermögen:
- Voraussetzungen ausländische Gewinnermittlung lässt Korrekturen nach § 202 Abs. 1 BewG zu
- Umrechnung von Fremdwährungsergebnissen zum Devisenkurs in Euro
- Anwendung Kapitalisierungsfaktor (§ 203 BewG), wenn dies nicht zu offensichtlich unzutreffenden Ergebnissen führt

## Vereinfachtes Ertragswertverfahren, §§ 199 bis 203 BewG

- Vereinfachung des Besteuerungsverfahrens
- Unabhängig von Rechtsform und Größe des Unternehmens
- Wahlrecht des Steuerpflichtigen
- Voraussetzung 1: Anwendung Ertragswertverfahren
- Voraussetzung 2: Ergebnisse nicht offensichtlich unzutreffend
- Anspruch des Verfahrens: Ermittlung des Ertragswertes unter Berücksichtigung des zukünftig nachhaltig erzielbaren Jahresertrages (= Durchschnittsergebnis der letzten 3 Jahre)
- Sonderfälle: Nicht betriebsnotwendiges BV, Beteiligungen, junges BV

## Vereinfachtes Ertragswertverfahren, §§ 199 bis 203 BewG

- Schema:

$$\begin{aligned} & \text{Gewinn (§ 4 Abs. 1 EStG)} \\ + & \text{Hinzurechnungen (§ 202 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BewG)} \\ ./ & \text{ Abzüge (§ 202 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BewG) } \\ = & \text{Betriebsergebnis} \\ ./ & \text{ Pauschale Abgeltung des Ertragsteueraufwandes } \\ = & \text{Jahresertrag} \end{aligned}$$

- Ungewichteter Drei-Jahres-Durchschnitt
- 2009 Kapitalisierung mit Faktor 12,33 (§ 203 BewG)

## Vereinfachtes Ertragswertverfahren, §§ 199 bis 203 BewG

- Kapitalisierter Jahresertrag ist um folgende Größen zu erhöhen / vermindern:
  - Gemeiner Wert des nicht betriebsnotwendigen BV
  - Gemeiner Wert (betriebsnotwendiger) Beteiligungen
  - Gemeiner Wert des jungen BV
- Ertragswert

## Substanzwert, § 11 Abs. 2 Satz 3 BewG

- Ermittlung des Substanzwerts zu Verprobungszwecken
- Nicht bei Unternehmensbewertung nach Substanzwertverfahren
- Saldierung Ansatz dem Grunde nach: Betriebsvermögen i. S. d. der deutschen einkommensteuerlichen Vorschriften
- Selbstgeschaffene immaterielle WG, Firmenwert
- Einzelbewertung mit gemeinem Wert
- Bebaute Grundstücke: Bewertungsverfahren nach 2. Teil BewG
- Substanzwert darf nicht unterschritten werden

## Zusammenfassung

- Grundsätzliche Gleichstellung von in- und ausländischem Betriebsvermögen bei der Bewertung durch ErbStRG
- Rechtsformneutralität
- Bewertung mit dem gemeinen Wert
- Anwendung Vorschriften des BewG auf in- und ausländische Bewertungsanlässe gemäß gleichlautenden Ländererlassen
- Bestimmung anerkannter, marktüblicher Verfahren (Abweichende Wertungen und Gepflogenheiten im Ausland)
- Abweichungen nur für vereinfachtes Ertragswertverfahren vorgesehen

# Bewertung ausländischen Grundvermögens



## Umfang des Grundvermögens i. S. d. § 176 BewG

- Nach § 176 Abs. 1 BewG gehören zu den wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens:
  - Grund und Boden, Gebäude, sonstige Bestandteile und Zubehör
  - Erbbaurecht
  - Wohneigentum und Teileigentum nach dem WEG
- Nach § 176 Abs. 2 BewG gehören nicht zu den wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens:
  - Bodenschätze
  - Betriebsvorrichtungen
- Definition ausländischer Grundbesitz § 31 Abs. 2 BewG



## 4. Bewertung ausländischen Grundvermögens

### Alte Rechtslage

- Bewertung mit dem gemeinen Wert (§ 12 Abs. 6 ErbStG a. F. i. V. m. § 31 BewG)
- Schrifttum: Ermittlung des gemeinen Werts durch Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren
- Nicht jedoch: Multiplier
- Keine Anwendung der Bedarfsbewertung nach §§ 138 ff. BewG
- Praxis: Gutachterliche Bewertung bzw. Anwendung R 39 Abs. 1 Satz 2 ErbStR 2003

## 4. Bewertung ausländischen Grundvermögens

### Neue Rechtslage

- Gesetzliche Normierung der Bewertungsverfahren im BewG:
  - Vergleichswertverfahren
  - Ertragswertverfahren
  - Sachwertverfahren
- Anwendungsbereiche:
  - Vermögensverwaltende Gesellschaften, privater Grundbesitz
  - Gewerbliche Gesellschaften: Verprobung des Unternehmenswertes
- Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes durch Gutachten nach WertV bzw. ImmoWertV möglich

### Neue Rechtslage

- Verkehrswertermittlung in Anlehnung an Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 (gemäß Ermächtigung in § 199 BauGB)
- Ermittlung Marktwertniveau statt absolutem Marktwert
- Ziel: Annäherung an die gemeinen Werte (Streubreite +/- 20 % zulässig)
- Typisierungen (Vereinfachung des Besteuerungsverfahrens, Reduzierung der Streit anfälligkeit)
- Ziel: Wertermittlung ohne Ortsbesichtigung und Sachverständigengutachten
- Stichtagsbewertung (§ 12 Abs. 3 ErbStG i. V. m. § 11 ErbStG, § 157 Abs. 1 BewG)
- Gleichlautende Ländererlasse: Keine Anwendung auf ausländische Bewertungsanlässe

## 4. Bewertung ausländischen Grundvermögens

# Bewertung bebauter inländischer Grundstücke (§§ 182 ff. BewG)

	Vergleichswert- verfahren	Ertragswert- verfahren	Sachwert- verfahren	Alternativ
EFH / ZFH	X			Sachwertverfahren
Mietwohngrundstücke		X		
WE / Teileigentum	X			Sachwertverfahren
Geschäftsgrundstücke		X		Sachwertverfahren
Gemischt genutzte Grundstücke		X		Sachwertverfahren
Sonstige bebaute Grundstücke			X	

## 4. Bewertung ausländischen Grundvermögens

### Bewertung bebauter inländischer Grundstücke (§§ 182 ff. BewG)

- Gesetzliche Zuordnung von bestimmten Bewertungsverfahren zu bestimmten Grundstücksarten (kein Wahlrecht des StPfl. - anders: WertV)
- Selbstgenutzte Grundstücke sind grds. nach dem Vergleichswertverfahren zu bewerten
- Vermietete Grundstücke sind grds. nach dem Ertragswertverfahren zu bewerten
- Sachwertverfahren als genuines Bewertungsverfahren nur für sonstige bebaute Grundstücke vorgesehen, ansonsten nur als Alternativverfahren vorgesehen
- Auswirkungen: Vergleichswertverfahren und Sachwertverfahren führen ggü. alter Rechtslage tendenziell zu höheren Wertansätzen
- Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes bleibt möglich (§ 198 BewG)
- Nachweis ist durch Gutachten zu führen (R 177 ErbStR 2003)

### **Bewertung bebauter Grundstücke im Vergleichswertverfahren (§ 183 BewG)**

- Grundsatz: Vergleichspreise von Vergleichsgrundstücken (vgl. § 183 Abs. 1 BewG)
- Ermittlung von Vergleichspreisen durch Gutachterausschüsse auf Basis tatsächlicher Verkäufe
- Vergleichsgrundstücke: Grundstücke, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Ausstattung, Alter, Lage, Größe)
- Vergleichswertverfahren: §§ 13, 14 WertV
- Alternativ: Vergleichsfaktoren (Vorgaben der Gutachterausschüsse)

# Bewertung bebauter Grundstücke im Ertragswertverfahren: Gebäudeertragswert nach §§ 185 ff. BewG

- Berechnungsschema:

$$\begin{aligned} & \text{Rohertrag des Grundstücks (§ 186 BewG)} \\ \text{./.} & \quad \underline{\text{Bewirtschaftungskosten (§ 187 BewG)}} \\ = & \quad \text{Reinertrag des Grundstücks} \\ \text{./.} & \quad \underline{\text{(Bodenwert * Liegenschaftszinssatz)}} \\ = & \quad \text{Gebäudereinertrag} \\ * & \quad \underline{\text{Vervielfältiger gem. Anlage 21 zum BewG}} \\ = & \quad \text{Gebäudeertragswert} \\ + & \quad \underline{\text{Bodenwert (BRW/qm * qm)}} \\ = & \quad \text{Ertragswert des bebauten Grundstücks} \end{aligned}$$

## 4. Bewertung ausländischen Grundvermögens

### **Bewertung bebauter Grundstücke im Ertragswertverfahren: Typisierungen**

- Schätzung der Bewirtschaftungskosten (Erfahrungssätze der Gutachterausschüsse)
- Ggf. Ansatz pauschalierter BeKo (in % der Entgelte bzw. der üblichen Miete) nach Anlage 23 zum BewG in Abhängigkeit von Grundstücksart und Restnutzungsdauer
- Örtliche Liegenschaftszinssätze der Gutachterausschüsse nach §§ 192 ff. BauGB
- Ggf. typisierte Liegenschaftszinssätze nach § 188 Abs. 2 BewG
- BRW = Ermittlung BRW durch Gutachterausschüsse nach §§ 192 ff. BauGB
- Basis für Ermittlung von Bodenrichtwerten nach § 196 BauGB: Kaufpreissammlung, § 195 BauGB (Vergleichswert)
- Vervielfältiger gemäß Anlage 21 zum BewG, abhängig von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer
- Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: Anlage 22 zum BewG



## 4. Bewertung ausländischen Grundvermögens

### Bewertung bebauter Grundstücke im Sachwertverfahren

- Berechnungsschema:

$$\begin{aligned} & \text{Gebäuderegelerstellungswert (§ 190 Abs. 1 BewG)} \\ \text{./.} & \quad \underline{\text{Alterswertminderung (§ 190 Abs. 2 BewG)}} \\ = & \quad \text{Gebäudesachwert (mind. 40 \% des GRHW)} \\ + & \quad \underline{\text{Bodenwert (BRW/qm * qm)}} \\ = & \quad \text{Vorläufiger Sachwert des Grundstücks} \\ * & \quad \underline{\text{Wertzahl (§ 191 BewG)}} \\ = & \quad \text{Sachwert des bebauten Grundstücks} \end{aligned}$$

### **Bewertung bebauter Grundstücke im Sachwertverfahren: Typisierungen**

- Regelherstellungskosten (RHK = gewöhnlichen HK je Flächeneinheit) anstelle historischer Herstellungskosten
- Typisierung der RHK nach Grundstücksart, Baujahr, Ausstattungsstandard und Gebäudearten, vgl. Anlage 24 zum BewG
- Indexierung der RHK (gemäß Baupreisindex)
- Alterswertminderung: Verhältnis zwischen dem Alter des Gebäudes und der Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 22 zum BewG
- Bei Fehlen geeigneter Sachwertfaktoren: Verwendung der Wertzahlen gemäß Anlage 25 zum BewG

## 4. Bewertung ausländischen Grundvermögens

### Fazit

- Gesetzlich detailliert geregelte Bewertungsverfahren für inländischen Grundbesitz
- Übernahme der Verfahren aus WertV
- Verfahren grds. auch zur Ermittlung gemeiner Werte von ausländischem Grundbesitz geeignet
- Vorschriften §§ 176 ff. BewG wegen umfangreicher Typisierungen und Verbundenheit mit dem deutschen Gutachterwesen nicht auf ausländische Bewertungseinheiten anwendbar
- Fraglich: Zwingende Anwendung von Vorrangverfahren auf ausländischen Grundbesitz?
- Praxis: Verkehrswertgutachten

Schlussbetrachtung

5

## 5. Schlussbetrachtung

- Unternehmensbewertung: Weitgehende Gleichbehandlung auf der Bewertungsebene von in- und ausländischen Unternehmen
- Bewertung von Grundvermögen: Zahlreiche Typisierungen, die schon den unterschiedlichen Inlandssachverhalten nicht gerecht werden
- Anwendung von Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren, nicht jedoch mit den Typisierungen in §§ 176 ff. BewG
- Keine gesonderte Feststellung
- Erhöhte Mitwirkungspflicht

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

# Thomas von Cölln



PricewaterhouseCoopers AG  
Tax and Legal Services  
New-York-Ring 13  
22297 Hamburg, Germany  
Tel: +49-40-63 78 21 32  
Mobil: +49-160-909 87 920  
Fax: +49-40-63 78 10 40  
e-mail:  
thomas.von.coelln@de.pwc.com

**Position** Manager im Bereich Corporate Tax

**Qualifikation** Diplom-Kaufmann (FH)  
Master of International Taxation (Universität Hamburg)  
Steuerberater

Mehr als 8 Jahre Berufserfahrung auf dem Gebiet der Steuerberatung (Unternehmensbesteuerung und internationales Steuerrecht, Besteuerung von Immobilienunternehmen)

## **Tätigkeitsschwerpunkte**

Manager bei PwC im Bereich Corporate Tax mit folgenden Spezialisierungen:

- Besteuerung von Immobilieninvestitionen im In- und Ausland
- Internationale Strukturierung und Finanzierungen
- Einsatz von regulierten und unregulierten Investmentvehikeln für Immobilieninvestitionen
- Immobilien im deutschen Außensteuerrecht (insbesondere Hinzurechnungsbesteuerung)
- Immobilien im Recht der Doppelbesteuerungsabkommen