

# Steuerberaterkammer Brandenburg

- Körperschaft des öffentlichen Rechts -



## Finanzgericht Berlin-Brandenburg

### Unanwendbarkeit der steuerlichen Liegenschaftszinssätze in Berlin

---

Pressemitteilung Nr. 12/2024

Finanzgericht Berlin-Brandenburg, Postfach 100465, 03004 Cottbus

Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg hat sich in drei Urteilen vom 24. April 2024 (Az.: 3 K 3188/21, 3 K 3055/22 und 3 K 3022/22) mit den Liegenschaftszinssätzen befasst, die bei der Bewertung von Grundstücken im typisierten Ertragswertverfahren für die Zwecke der Erbschaft- und Schenkung- sowie Grunderwerbsteuer anzuwenden sind. Das Gericht hat entschieden, dass nicht die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin veröffentlichten steuerlichen Liegenschaftszinssätze, sondern die für den Steuerpflichtigen regelmäßig günstigeren allgemeinen Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses anzuwenden sind.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht seinem gesetzlichen Auftrag entsprechend (s. § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch – BauGB) jährlich allgemeine Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohnungsgeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 70% und mindestens vier Mieteinheiten (z. B. 2018: Amtsblatt für Berlin Nr. 49 vom 07.12.2018 Seite 6695 ff.; 2019: Amtsblatt für Berlin Nr. 39 vom 20.09.2019 Seite 5885 ff.; 2020: Amtsblatt für Berlin Nr. 40 vom 25.09.2020 Seite 4947 ff.). Diese Zinssätze dienen primär außersteuerlichen Zwecken, wie etwa der Bemessung von Enteignungsentschädigungen (s. § 193 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Bei der Berechnung dieser allgemeinen Liegenschaftszinssätze anhand der Daten aus der Kaufpreissammlung hat der Gutachterausschuss auf Grundlage von § 6 Abs. 6 der aufgrund einer Ermächtigung im BauGB erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV – ein Restnutzungsdauermodell zugrunde gelegt, welches für Gebäude der Baujahre vor 1949 die Restnutzungsdauer in drei Grundstufen in Abhängigkeit vom Bauzustand mit Abschlägen bei schlechter Ausstattung und für Gebäude der Baujahre ab 1949 eine Restnutzungsdauer in Fünf-Jahres-Schritten je nach Bauzustand und Baualter vorsieht.

Bei der Bewertung bestimmter Grundstücksarten (unter anderem von Mietwohngrundstücken) für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke sehen die §§ 181 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3, 182 Abs. 1, Abs. 3 Nr. 1, 184 bis 188 Bewertungsgesetz – BewG – grundsätzlich eine Bewertung in einem typisierten Ertragswertverfahren vor. Dabei ist eine Bodenwertverzinsung und ein Vervielfältiger zu berechnen, die jeweils anhand des Liegenschaftszinssatzes bemessen werden (§ 185 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2, Anlage 21 BewG). Je höher der Liegenschaftszinssatz, desto niedriger ist der resultierende Steuerwert. Zur Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes verweist

§ 188 Abs. 2 Satz 1 BewG in der auf die hier maßgeblichen Bewertungsstichtage im Jahr 2019 anwendbaren alten Fassung (§ 265 Abs. 12, Abs. 14 BewG) auf das BauGB und die ImmoWertV. Allerdings hängt der nach § 185 Abs. 3 Satz 2 BewG maßgebliche Vervielfältiger auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes ab, welche für Zwecke der steuerlichen Bewertung nach § 185 Abs. 3 Satz 3, Anlage 22 BewG grundsätzlich auf Grundlage einer typisierten Gesamtnutzungsdauer und einer linearen jährlichen Verminderung bis auf einen Mindestwert von 30% bemessen wird. Deshalb hat der Gutachterausschuss ab dem Jahr 2018 auf Betreiben der Berliner Finanzverwaltung zusätzlich steuerliche Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, die auf dem Restnutzungsdauermodell nach § 185 Abs. 3 Satz 3, Anlage 22 BewG beruhen (z. B. 2018: Amtsblatt für Berlin Nr. 15 vom 12.04.2019 Seite 2246 ff.; 2019: Amtsblatt für Berlin Nr. 39 vom 20.09.2019 Seite 5898 ff.; 2020: Amtsblatt für Berlin Nr. 40 vom 25.09.2020, S. 4961 ff.).

Diese steuerlichen Liegenschaftszinssätze hat das Gericht als nicht mit den gesetzlichen Vorgaben vereinbar angesehen und stattdessen die allgemeinen Liegenschaftszinssätze angewendet.

In dem Verfahren 3 K 3022/22 hat das Gericht sich zudem mit ausführlichen verfassungsrechtlichen Einwendungen der Kläger gegen die gesetzlichen Bewertungsregelungen auseinandergesetzt. Diese beruhen darauf, dass § 188 Abs. 2 Satz 2 BewG für den Fall, dass das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet liegt, für das ein vom Gutachterausschuss veröffentlichter geeigneter Liegenschaftszinssatz nicht vorliegt – wie dies etwa in den hier maßgeblichen Jahren für die Berliner Bezirke Treptow und Köpenick der Fall ist – Auffang-Liegenschaftszinssätze bestimmt, die sich nach der im Streitzeitraum geltenden Gesetzesfassung für Mietwohngrundstücke auf 5% belaufen, während die Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses aufgrund der zwischenzeitlichen Marktentwicklung deutlich niedriger – und damit für die Steuerpflichtigen ungünstiger – waren. Eine Anpassung (hier: Absenkung) der gesetzlichen Auffang-Liegenschaftszinssätze hat der Gesetzgeber erst für Bewertungsstichtage ab dem 01.01.2023 vorgenommen. Das Gericht ist den geltend gemachten verfassungsrechtlichen Bedenken nicht gefolgt und hat es abgelehnt, auf das von den Klägern geerbte Grundstück die gesetzlichen Auffang-Liegenschaftszinssätze anzuwenden, da für dieses ein Liegenschaftszinssatz des Gutachterausschusses vorlag.

Das Gericht hat in allen drei Fällen die Revision zugelassen.