

Dr. Johannes Riepolt

# Bewertung von Unternehmen und Immobilien für die Erbschaftsteuer

- Überblick über die Verfahren
- Neuerungen in BewG und ImmoWertV
- Fremdwährungen in der Unternehmensbewertung



DATEV eG, 90329 Nürnberg (Verlag)

© 2023 Alle Rechte, insbesondere das Verlagsrecht, allein beim Herausgeber.

Die Inhalte wurden mit größter Sorgfalt erstellt, erheben keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung und ersetzen nicht die Prüfung und Beratung im Einzelfall.

Dieses Buch und alle in ihm enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung der DATEV eG unzulässig.

Im Übrigen gelten die Geschäftsbedingungen der DATEV.

Printed in Germany

DATEV-High Quality Print, 90329 Nürnberg (Druck)

Angaben ohne Gewähr

Stand: Januar 2023

DATEV-Artikelnummer: 35783/2023-01-01

E-Mail: [literatur@service.datev.de](mailto:literatur@service.datev.de)

## **Editorial**

Den Wert einer Immobilie oder eines Unternehmens zu ermitteln ist nicht einfach. Während der Käufer bemüht ist, einen möglichst gerin- gen Preis zu zahlen, überschätzt der Verkäufer häufig den Wert sei- nes Betriebs oder seiner Immobilie. Daneben beeinflussen – neben den subjektiven Wertvorstellungen – auch weitestgehend objektive Faktoren wie Standort, individuelle Ausgestaltung, Marktgängigkeit oder Bauweise den Preis. Nur wenn ein Einigungswert zwischen den Vorstellungen des Käufers und des Verkäufers vorliegt, der für beide Parteien akzeptabel ist, kann es zu einer Transaktion kommen. Jedoch werden je nach Wahl des Bewertungsverfahrens oftmals unterschiedli- che Werte ermittelt, und nicht für alle Bewertungsanlässe existiert ein allgemeinverbindliches Bewertungsverfahren.

In Erbschaft- und Schenkungsteuerangelegenheiten ist die Unterneh- mensbewertung zudem eine der schwierigsten, aber auch wichtigsten Aufgaben, da damit die Ausgangsgröße der steuerlichen Bemes- sungsgrundlage ermittelt wird. Der Gesetzgeber gibt hier mit dem Bewertungsgesetz und dem darin enthaltenen vereinfachten Ertrags- wertverfahren klare Regeln vor. Es versteht sich von selbst, dass eine Unternehmens- oder Immobilienbewertung nicht ohne Mitwirkung ei- nes erfahrenen steuerlichen Beraters durchgeführt werden sollte.

In diesem Kompaktwissen stellen wir Ihnen Anwendungsbereich und Vorgehensweise der gängigen Bewertungsverfahren kurz vor – unter besonderer Berücksichtigung der einschlägigen gesetzlichen Vorga- ben. Hinsichtlich der Bewertung von Immobilien sind die Änderungen des Jahressteuergesetzes 2022 enthalten.

*Nürnberg, im Januar 2023*

*Ihre Redaktion*

## **Hinweis**

In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit in der Regel das generische Maskulinum verwendet. Die verwendete Sprachform bezieht sich auf alle Menschen, hat ausschließlich redaktionelle Gründe und ist wertneutral.

# Der Inhalt im Überblick

<b>1</b>	<b>Einführung.....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Unternehmensbewertung.....</b>	<b>9</b>
2.1	Steuerliche Bewertung.....	9
2.1.1	Übersicht .....	9
2.1.2	Wertermittlung .....	10
2.1.2.1	Marktorientierte Werte.....	10
2.1.2.1.1	Kurswert .....	10
2.1.2.1.2	Vergleichswert.....	11
2.1.2.2	Vereinfachter Ertragswert.....	12
2.1.2.2.1	Überblick .....	12
2.1.2.2.2	Ermittlung des Jahresertrags .....	14
2.1.2.2.3	Ermittlung des Kapitalisierungsfaktors.....	18
2.1.2.3	Besonderheiten .....	19
2.1.2.3.1	Nicht betriebsnotwendiges Vermögen .....	19
2.1.2.3.2	Beteiligungen .....	20
2.1.2.3.3	Junges Betriebsvermögen.....	21
2.1.2.4	Substanzwert .....	22
2.1.3	Ermittlung des Anteilswerts .....	24
2.1.3.1	Kapitalgesellschaften.....	24
2.1.3.2	Personengesellschaften.....	25
2.2	Außersteuerliche Bewertung .....	27
2.2.1	Kapitalwertorientierte Werte nach IDW S 1 .....	28

2.2.2	Besonderheiten bei der Bewertung kleiner und mittelgroßer Unternehmen .....	35
2.2.2.1	Hintergrund .....	35
2.2.2.2	Durchführung der Bewertung.....	37
2.2.2.2.1	Auftragsannahme .....	37
2.2.2.2.2	Prognose künftiger finanzieller Überschüsse .....	37
2.2.2.2.3	Kapitalisierung .....	41
2.2.2.2.4	Sonstige Aspekte .....	41
2.2.2.2.5	Bewertungsberichterstattung .....	42
2.2.2.3	Besonderheiten bei länderübergreifenden Bewertungen..	43
2.2.2.3.1	Berücksichtigung von Länderrisiken .....	43
2.2.2.3.2	Berücksichtigung von Wechselkursen.....	44
2.2.3	Multiplikatorverfahren.....	46
2.2.3.1	Grundlagen der Bewertung mit Multiplikatoren .....	46
2.2.3.2	Auswahl der Vergleichsunternehmen und deren Marktpreis .....	47
2.2.3.3	Ermittlung der Erfolgsgröße .....	48
<b>3</b>	<b>Immobilienbewertung .....</b>	<b>50</b>
3.1	Steuerliche Bewertung.....	50
3.1.1	Marktwerte .....	53
3.1.1.1	Bodenrichtwert.....	53
3.1.1.2	Vergleichswert.....	54
3.1.2	Ertragswert.....	56
3.1.3	Sachwert.....	64
3.1.4	Sonderformen.....	70
3.1.4.1	Erbaurecht .....	70
3.1.4.2	Nießbrauch an Grundstücken .....	75

3.1.4.3	Gebäude auf fremdem Grund und Boden.....	77
3.1.4.4	Gebäude im Zustand der Bebauung .....	80
3.2	Außersteuerliche Bewertung .....	81
3.2.1	ImmoWertV .....	81
3.2.2	IDW S 10.....	85
3.2.2.1	Grundlagen.....	85
3.2.2.2	Bewertungsverfahren .....	86
3.2.2.2.1	Ertragsorientierte Verfahren .....	87
3.2.2.2.2	Vergleichswertverfahren .....	91
3.2.2.2.3	Sachwertverfahren .....	92

# 1

## Einführung

---

Die Bewertung von Immobilien und Unternehmen kann aus vielfältigen Gründen erforderlich werden. Als ein wesentlicher Anlass ist die Ermittlung der steuerlichen Bemessungsgrundlage im Rahmen der Erbschafts- und Schenkungsteuer hervorzuheben. Daneben erfordern auch Käufe, Verkäufe, Unternehmensumstrukturierungen oder Kapitalmaßnahmen i. d. R. die Ermittlung insbesondere eines Unternehmenswerts.

Bereits an dieser Stelle sei angemerkt, dass es einen allgemeingültigen Unternehmens- bzw. Immobilienwert nicht gibt. Gleichwohl bestehen Methoden und Verfahren, die der Ermittlung eines bestmöglich objektivierten Werts dienen. Eine Bewertung stellt – vereinfacht formuliert – einen Vergleich dar. In den kapitalwertorientierten Bewertungsverfahren erfolgt dieser Vergleich durch Gegenüberstellung einer **Handlungsalternative** „Investition in Unternehmen“ bzw. „Investition in Immobilie“ gegenüber der **Unterlassungsalternative** „Kapitalanlage am Finanzmarkt“. Ein Kalkulationszinssatz stellt dabei die geforderte Mindestrendite des potenziellen Investors dar. Damit stellen sich bei Änderungen des Kapitalmarktfelds methodisch immanent auch Änderungen der Unternehmenswerte ein, da sich der Wert der Unterlassungsalternative verändert.<sup>1</sup>

Auch die Funktion des Bewertenden ist für die konkrete Wertermittlung i. R. d. Immobilien- oder Unternehmensbewertung von Bedeutung.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> →Kapitel 2.1.2.2.3.

<sup>2</sup> Vgl. hierzu für die Unternehmensbewertung z. B. IDW S 1, Tz. 12.

So kann der Bewertende als

- neutraler Gutachter oder Sachverständiger einen **objektiven Wert**, d. h. einen von der beauftragenden Partei unabhängigen Wert, ermitteln.
- Berater einen **subjektiven Entscheidungswert** für seinen Auftraggeber, z. B. die Preisober- bzw. -untergrenze des Käufers bzw. des Verkäufers, ermitteln.
- Schlichter bzw. Schiedsgutachter einen **Einigungswert** zwischen verschiedenen subjektiven Entscheidungswerten in Konfliktsituationen vorschlagen.

Der jeweilige Blickwinkel des Bewertenden ist bereits im Rahmen der Aufbereitung des Zahlenmaterials des Bewertungsobjekts, das in die rechnerische Bewertung eingeht, zu berücksichtigen. So sind beispielsweise im Rahmen einer subjektiven Unternehmenswertermittlung erwartete Synergieeffekte aus dem Erwerb eines Unternehmens in die Bewertung einzubeziehen, wohingegen dies aus objektiver Sicht unbeachtlich ist.

Im Folgenden werden die Bewertungsmethoden zur Unternehmens- und Immobilienbewertung für erbschaftsteuerliche Zwecke dargestellt. Dabei liegt der Fokus auf den explizit gesetzlich geregelten Verfahren. Darüber hinaus werden für den Fall bestehender gesetzlicher Öffnungs-klauseln, wonach auch außersteuerliche Bewertungsverfahren Anwendung finden können, die gängigen Verfahren kurz erläutert.

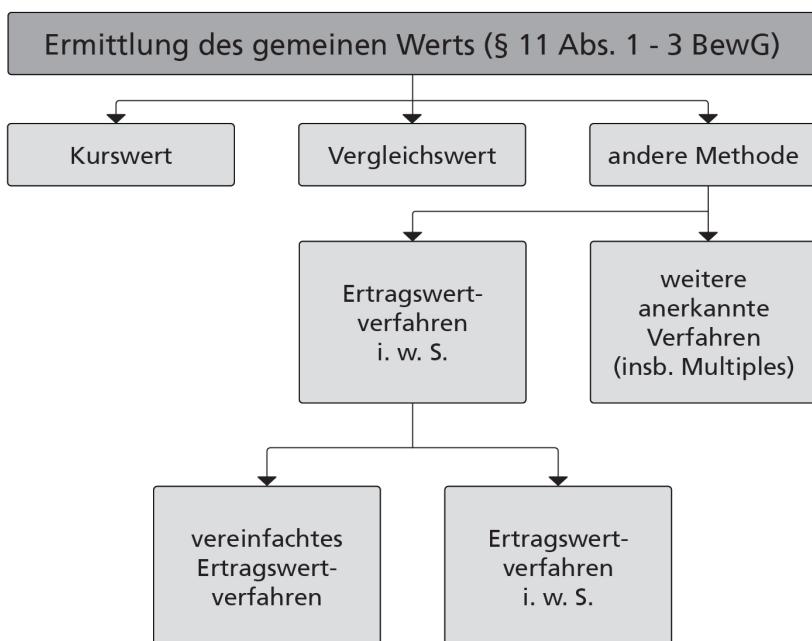
# 2

## Unternehmensbewertung

### 2.1 Steuerliche Bewertung

#### 2.1.1 Übersicht

Die erbschaftsteuerliche Bewertung von Unternehmen erfolgt nach den Vorschriften des BewG (§ 12 Abs. 1 ErbStG), wonach grundsätzlich der gemeine Wert des Unternehmens zu ermitteln ist (§ 9 Abs. 1 BewG). Dieser besteht aus dem Preis, der nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsguts bei einer Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre, also vereinfacht formuliert aus dem Verkehrswert. Dabei sind sämtliche preisbeeinflussenden Umstände in die Wertermittlung einzubeziehen. Zur Ermittlung des gemeinen Werts von Wertpapieren und Anteilen an Unternehmen stehen mehrere Bewertungsverfahren zur Verfügung:



Übersicht über die Bewertungsverfahren nach BewG, in Anlehnung an Scheffler, W., Besteuerung von Unternehmen, Band II.

Bei Anwendung von Ertragswertverfahren und weiteren anerkannten Verfahren ist darüber hinaus der Substanzwert als steuerlicher Mindestwert zu berücksichtigen (§ 11 Abs. 2 S. 3 BewG). Diese Bewertungsverfahren werden im Folgenden dargestellt.

### 2.1.2 Wertermittlung

#### 2.1.2.1 Marktorientierte Werte

##### 2.1.2.1.1 Kurswert

Unternehmen, insbesondere Kapitalgesellschaften, deren Anteile am Bewertungsstichtag an einer deutschen Börse zum Handel im regulierten Markt oder im Freiverkehr einbezogen sind, werden mit dem niedrigsten Kurs am Bewertungsstichtag bewertet (**Börsenkurs**, § 11 Abs. 1 S. 1 BewG). Sofern am Bewertungsstichtag selbst keine Börsennotierung vorliegt, ist der letzte notierte Kurs der letzten 30 Tage vor dem Bewertungsstichtag als Anteilswert anzusetzen (§ 11 Abs. 1 S. 2 BewG). Der Ansatz von Börsenkursen als gemeiner Wert ist naheliegend, da damit der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Preis (= Verkehrswert) am besten abgebildet wird. Das Erfordernis eines anteiligen Substanzwerts als Mindestwert besteht somit nicht.

Handelt es sich beim Bewertungsobjekt um nicht notierte junge Aktien oder Vorzugsaktien, ist der Wert durch Zu- oder Abschläge aus dem verfügbaren Börsenkurs der Alt- bzw. Stammaktie abzuleiten. Umgekehrt ist der Wert nicht notierter Stammaktien durch Zu- und Abschläge aus dem Börsenkurs der notierten Vorzugsaktien bzw. der jungen Aktien zu ermitteln (R B 11.1 Abs. 4 ErbStR). In jedem Fall ist die unterschiedliche Ausstattung der Aktien im Wert zu berücksichtigen.

Bei börsennotierten Anteilen an ausländischen Unternehmen ist, sofern ein solcher vorliegt, der Telefonkurs im inländischen Bankverkehr anzuwenden. Andernfalls erfolgt eine Umrechnung aus dem Kurs des Emissionslandes in Euro (R B 11.1 Abs. 3 ErbStR). Eine Besonderheit besteht zudem für Anteile oder Aktien, die Rechte an einem Investmentvermögen i. S. d. KAGB verbrieften: Diese sind mit dem Rücknahmepreis anzusetzen (§ 11 Abs. 4 BewG).

### 2.1.2.1.2 Vergleichswert

Liegt keine Börsennotierung der Anteile am zu bewertenden Unternehmen vor, ist bei Kapitalgesellschaften und Personenunternehmen (Einzelunternehmen und Personengesellschaften) der gemeine Wert primär aus dem Transaktionspreis bei Verkaufen vergleichbarer Unternehmen abzuleiten. Dabei werden nur Transaktionen herangezogen, die weniger als 1 Jahr zurückliegen und bei denen der Transaktionspreis dem Drittvergleich standhält, mithin im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen ist (**Vergleichswert**, § 11 Abs. 2 S. 1, 2 BewG). Ergeben sich aus der Beteiligungsquote, die bei der Vergleichstransaktion übertragen wurde, besondere Einflüsse auf den Transaktionspreis (z. B. sogenannte Paketzuschläge), sind diese bei der Vergleichswertermittlung herauszurechnen, sofern ein solcher Zuschlag bei der zu bewertenden Beteiligungsquote nicht gezahlt würde (R B 11.2 Abs. 1 S. 7 ErbStR).

**Beispiel:** Ein Anteil von 2 % an der B-GmbH soll bewertet werden. Es liegt eine Vergleichstransaktion vor, bei der ein Anteil von 25,1 % übertragen wurde, der Kaufpreis der Anteile betrug 2.000.000 Euro.

Rechnerisch ergibt sich ein Wert je 1 % Beteiligung an der B-GmbH von 79.681 Euro (= 1 % x (2.000.000 Euro / 25,1 %)), somit 159.362 Euro für den 2 % umfassenden Anteil. Da in der Vergleichstransaktion aber von einer Abgeltung der strategischen Schwelle von 0,1 % auszugehen ist, wäre ein Abschlag vorzunehmen, sodass der 2 % umfassende Anteil mit weniger als 159.362 Euro zu bewerten ist.

Nicht zu berücksichtigen ist der Transaktionspreis eines einzelnen Verkaufs, wenn dieser nur einen Zwerganteil umfasst und nicht nur ein Zwerganteil zu bewerten ist (R B 11.2 Abs. 1 ErbStR).

Der Ansatz von Vergleichswerten zur Ermittlung des gemeinen Werts ist aus methodischer Sicht akzeptabel, da bei hinreichender Vergleichbarkeit der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Preis damit am besten abgebildet wird. Das Erfordernis eines (anteiligen) Substanzwerts als Mindestwert besteht somit – wie auch beim Kurswert – nicht.