

# § 184 Bewertung im Ertragswertverfahren

- (1) Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der Gebäude (Gebäudeertragswert) getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrags nach § 185 zu ermitteln.
- (2) Der Bodenwert ist der Wert des unbebauten Grundstücks nach § 179.
- (3) <sup>1</sup>Der Bodenwert und der Gebäudeertragswert (§ 185) ergeben den Ertragswert des Grundstücks. <sup>2</sup>Es ist mindestens der Bodenwert anzusetzen.
- (4) Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist mit dem nach den Absätzen 1 bis 3 ermittelten Ertragswert abgegolten.

	Rz.		Rz.
A. Grundaussagen der Vorschrift	1	IV. Ansatz des Mindestwerts	
B. Gleich lautende Ländererlasse	3	(Abs. 3 Satz 2)	25
C. Anwendung des Ertragswertverfahrens	8	V. Sonstige bauliche Anlagen	
D. Allgemeine Grundsätze des Ertragswertverfahrens		(Abs. 4)	27
I. Komponenten des Ertragswertverfahrens	15	VI. Sonstige wertbeeinflussende Umstände	29
II. Ansatz des Bodenwerts (Abs. 2)	20	E. Überblick über das Verfahren	
III. Ertragswert des Grundstücks (Abs. 3 Satz 1)	23	I. Bewertungsschema	32
		II. Berechnungsbeispiel	33s

## A. Grundaussagen der Vorschrift

§ 184 BewG enthält die grundsätzlichen Bewertungsaussagen zum Ertragswertverfahren und legt die einzelnen Rechenschritte fest. Die Vorschrift ist durch das Erbschaftsteuerreformgesetz vom 24.12.2008<sup>1</sup> in das Bewertungsgesetz eingefügt worden.

Mit dem Jahressteuergesetz 2022 v. 16.12.2022<sup>2</sup> wurde § 184 BewG für Bewertungsstichtage nach dem 31.12.2022 in der aktuellen Fassung verabschiedet (§ 265 Abs. 14 BewG). Dabei wurde der bisherige § 184 Abs. 3 Satz 3 BewG gestrichen und ein neuer Abs. 4 eingefügt. Für Bewertungsstichtage nach dem 31.12.2022 ist somit der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen mit dem nach den Absätzen 1 bis 3 ermittelten Ertragswert nicht nur „regelmäßig“, sondern stets abgegolten.

<sup>1</sup> ErbStRG v. 24.12.2008, BGBl. I 2008, 3018.

<sup>2</sup> Jahressteuergesetz 2022 (JStG 2022) v. 16.12.2022, BGBl. I 2022, 2294.

## **B. Gleich lautende Ländererlasse**

- 3 Die Finanzverwaltung hat die Bewertung des Grundvermögens zunächst mit gleich lautenden Erlassen vom 5.5.2009<sup>1</sup> – GV-Erlass vom 5.5.2009 – näher erläutert.
- 4 Die Erbschaftsteuer-Richtlinien 2011 – ErbStR 2011 – vom 19.11.2011<sup>2</sup> haben den GV-Erlass vom 5.5.2009 abgelöst und anschließend in die Erbschaftsteuer-Richtlinien 2019 – ErbStR 2019 – vom 16.12.2019<sup>3</sup> eingeflossen. Zur Ergänzung der ErbStR 2019 geben die gleich lautenden Erlasse der Länder vom 16.12.2019<sup>4</sup> – ErbStH 2019 – entsprechende Hinweise und geben einen ausgewählten Stand der höchstrichterlichen Rechtsprechung zur Erbschaft- und Schenkungsteuer und zum Bewertungsrecht wieder.
- 5 AEBew JStG 2022<sup>5</sup> enthält in Rz. 15 und 16 die aktuellen – ergänzenden – Erläuterungen der Finanzverwaltung zu § 184 BewG.
- 6–7 Einstweilen frei.

## **C. Anwendung des Ertragswertverfahrens**

- 8 Das Ertragswertverfahren ist nach § 182 Abs. 3 BewG bei den folgenden **Grundstücksarten** anzuwenden:
  - Mietwohngrundstücke,
  - Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt.
- 9 Damit wird deutlich, dass das Ertragswertverfahren bei **Mietwohngrundstücken** die einzige Bewertungsmethode des Bewertungsgesetzes darstellt. Dies erscheint aus praktischer Sicht auch durchaus sinnvoll, weil davon auszugehen ist, dass bei Mietwohngrundstücken entweder eine tatsächliche Miete vorliegt oder eine übliche Miete ermittelt werden kann.
- 10 Allerdings ist die Grundstücksart Mietwohngrundstück auch bei solchen aufwendig gebauten Wohngrundstücken – ggf. mit Wohnungen für das Hauspersonal – maßgebend, bei denen die für die Grundstückart „Ein- und Zweifamilienhäuser“ maßgebende Grenze von zwei Wohnungen überschritten wird. Das bedeutet, dass

---

1 Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Umsetzung des Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts vom 5.5.2009 zur Bewertung des Grundvermögens nach dem Sechsten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes, (GV-Erlass v. 5.5.2009), BStBl. I 2009, 590.

2 ErbStR 2011 v. 19.11.2011, BStBl. I Sondernr. 1/2011, S. 2.

3 ErbStR 2019 v. 16.12.2019, BStBl. I Sondernr. 1/2019, S. 2.

4 ErbStH 2019 v. 16.12.2019, BStBl. I Sondernr. 1/2019, S. 151.

5 Gleich lautende Erlasse zur Anwendung der Vorschriften für die Bewertung des Grundvermögens im Sechsten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Jahressteuergesetzes 2022 vom 16.12.2022 – Anwendungserlass – AEBew JStG 2022 v. 20.3.2023, BStBl. I 2023, 738.

**auch bei aufwendig gestalteten Gebäuden eine übliche Miete** ermittelt werden muss, obwohl sich wegen der besonderen Gestaltung und Ausstattung eine solche kaum aus den örtlichen Mietspiegeln ableiten lässt. Die Ermittlung einer üblichen Miete ist in diesen Fällen in der Praxis nicht einfach und muss im Allgemeinen anhand einer sachgerechten Schätzung erfolgen.

Hinsichtlich der **Geschäftsgrundstücke** und der **gemischt genutzten Grundstücke** ist die Bewertung im Ertragswertverfahren dagegen davon abhängig, dass auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermittelt werden kann. Somit setzt die Anwendung des Ertragswertverfahrens das Vorhandensein einer üblichen Miete voraus. Deshalb reicht es für die Maßgeblichkeit des Ertragswertverfahrens nicht aus, dass für das zu bewertende Grundstück eine tatsächliche Miete vorliegt. Vielmehr muss darüber hinaus in jedem Einzelfall die für das zu bewertende Grundstück maßgebende übliche Miete ermittelt werden. Kann eine übliche Miete nicht ermittelt werden, ist eine Bewertung im Ertragswertverfahren ausgeschlossen. Derartige Geschäftsgrundstücke oder gemischt genutzte Grundstücke sind in diesem Fall im Sachwertverfahren nach §§ 189 ff. BewG zu bewerten.

Einstweilen frei.

12–14

## D. Allgemeine Grundsätze des Ertragswertverfahrens

### I. Komponenten des Ertragswertverfahrens

Im Ertragswertverfahren nach den §§ 184 bis 188 BewG wird der Grundbesitzwert (Ertragswert) aus der Summe von Bodenwert (Bodenertragswert) und Gebäudewert (Gebäudeertragswert) gebildet (Rz 15 AEBew JStG 2022).<sup>1</sup> Der Bodenwert ist wie bei einem unbebauten Grundstück nach Maßgabe des § 179 BewG zu ermitteln. Der Gebäudewert ist getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrags zu bestimmen. Als Ertragswert (Grundbesitzwert) ist mindestens der Bodenwert anzusetzen. Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist mit dem ermittelten Ertragswert abgegolten (§ 184 Absatz 4 BewG).

Damit entspricht das Ertragswertverfahren im Wesentlichen dem Ertragswertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung<sup>2</sup> vom 14.7.2021.

Anders als bei der ursprünglich eingeführten Bedarfsbewertung nach § 146 BewG wird der Grundbesitzwert nicht durch die bloße Multiplikation des Ertrags mit einem starren Faktor ermittelt, sondern durch den getrennten Ansatz des Bodenwerts und des Gebäudeertragswerts. Da die Miete für ein bebautes Grundstück in der Praxis regelmäßig nicht in einen auf das **Gebäude** sowie auf den **Grund und Boden** entfallenden Anteil getrennt wird, ist es bei einer expliziten Bewertung sowohl des Grund und Bodens als auch des Gebäudes erforderlich, dass der auf den

1 Anwendungserlass – AEBew JStG 2022 v. 20.3.2023, BStBl. I 2023, 738.

2 Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) v. 14.7.2021, BGBl. I 2021, 2805.

Grund und Boden entfallende Anteil des einheitlich gezahlten Mietentgelts bei der Ermittlung des Gebäudeertragswerts herausgerechnet wird. Dies geschieht durch Abzug des auf den Bodenwert entfallenden **Verzinsungsbetrags** vom Reinertrag. Andernfalls würde sich hinsichtlich des Grund und Bodens eine Doppelbewertung ergeben.

18–19 Einstweilen frei.

## **II. Ansatz des Bodenwerts (Abs. 2)**

- 20 Der Bodenwert ist wie bei einem unbebauten Grundstück nach Maßgabe des § 179 BewG zu ermitteln. Somit ist der Bodenwert explizit zu bewerten und bei der Wertermittlung im Ertragswertverfahren in **voller Höhe** anzusetzen. Eine Abzinsung des Bodenwerts wie beim vereinfachten Ertragswertverfahren des Bundesmodells für die Grundsteuer findet nicht statt. Durch den Verweis auf § 179 BewG ist es möglich, sämtliche bei der Bewertung der unbebauten Grundstücke geltenden Regelungen zur Ermittlung des Bodenwerts im Ertragswertverfahren entsprechend anzuwenden.
- 21 Demzufolge ist als Bodenwert grundsätzlich das Produkt aus der Grundstücksfläche und dem maßgebenden Bodenrichtwert anzusetzen. Die bei der Ermittlung des Bodenwerts möglichen Modifikationen nach den ErbStR sind innerhalb des Ertragswertverfahrens ebenfalls zulässig.
- 22 Hierbei ist jedoch zu beachten, dass nach Auffassung der Finanzverwaltung der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts nur für den Bodenwert **nicht** geführt werden kann, wenn sich die Verkehrswertermittlung auf ein fiktiv unbebautes Grundstück bezieht. Der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts nach § 198 BewG kann nur für die gesamte wirtschaftliche Einheit des bebauten Grundstücks geführt werden.

## **III. Ertragswert des Grundstücks (Abs. 3 Satz 1)**

- 23 Der Ertragswert des Grundstücks ist als Ergebnis der Wertermittlung im Ertragswertverfahren als Grundbesitzwert festzustellen. Der Ertragswert ergibt sich aus der **Summe des Bodenwerts (§ 179 BewG) und des Gebäudeertragswerts**. Der Gebäudeertragswert ist getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrags zu ermitteln.
- 24 Die **Ermittlung des Gebäudeertragswerts** richtet sich nach § 185 BewG. Dabei ist der Herstellungswert beziehungsweise der Wiederherstellungswert des Gebäudes ebenso wenig von Bedeutung wie die Anschaffungskosten des Gebäudes. Bei der Bewertung von Grundstücken, bei denen die Rendite im Vordergrund steht, wird der Kaufpreis beziehungsweise der gemeine Wert nicht in Abhängigkeit von der Substanz des Gebäudes gebildet. Vielmehr steht der gemeine Wert in Abhängigkeit vom zu erzielenden Ertrag.

#### IV. Ansatz des Mindestwerts (Abs. 3 Satz 2)

Bei der Ermittlung des Gebäudeertragswerts können sich Fälle ergeben, bei denen aufgrund des Abzugs der Bodenwertverzinsung kein Gebäudeertrag mehr verbleibt. Nach § 184 Abs. 3 Satz 2 BewG werden komplizierte Wertberechnungen vermieden, indem angewiesen wird, dass als Ertragswert (Grundbesitzwert) **mindestens der Bodenwert** anzusetzen ist. 25

Der mindestens maßgebende Bodenwert dürfte häufig bei Grundstücken anzusetzen sein, die über eine besonders große Grundstücksfläche verfügen. Dies gilt auch, wenn der Grund und Boden eine gute Lage aufweist und sehr wertvoll ist. 26

#### V. Sonstige bauliche Anlagen (Abs. 4)

Soweit das bebaute Grundstück sonstige bauliche Anlagen aufweist, sind diese für Bewertungsstichtage vor dem 1.1.2023 lediglich „regelmäßig“ mit dem Ertragswert abgegolten (§ 184 Abs. 3 Satz 3 BewG<sup>1</sup>). Das gilt insb. für Außenanlagen. Das bedeutet, dass es für Bewertungsstichtage vor dem 1.1.2023 in Einzelfällen zulässig war, Außenanlagen anzusetzen. In der Praxis wird es sich dabei allenfalls um seltene Ausnahmefälle gehandelt haben, in denen besonders umfangreiche Außenanlagen vorhanden waren. 27

Die Erfahrung hat gezeigt, dass wegen der höchst seltenen Anwendung nicht nur regelmäßig, sondern stets auf die Erfassung von Außenanlagen verzichtet werden kann. Dementsprechend hat der Gesetzgeber mit dem Jahressteuergesetz 2022 v. 16.12.2022<sup>2</sup> für Bewertungsstichtage nach dem 31.12.2022 typisierend geregelt, dass der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen stets mit dem nach den Absätzen 1 bis 3 ermittelten Ertragswert abgegolten ist. 28

#### VI. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Mit der typisierenden Wertermittlung des Ertragswertverfahrens des Bewertungsgesetzes werden nur die wesentlichen Wertmerkmale eines bebauten Grundstücks erfasst. Wie bereits bei der bisherigen Konzeption der Bedarfsbewertung von Grundstücken werden somit sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände nicht gesondert ermittelt und angesetzt. 29

Um Überbewertungen zu vermeiden, steht dem Steuerpflichtigen der Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts nach § 198 BewG offen. 30

Somit sind wegen sonstiger besonderer wertbeeinflussender Umstände Zu- oder Abschläge oder eine Berücksichtigung in anderer Weise ausgeschlossen. Das gilt beispielsweise, wenn Abweichungen vom normalen baulichen Zustand vorliegen. Dies gilt aber auch für solche wertbeeinflussende Merkmale, die auch bei der Bewertung von unbebauten Grundstücken außer Betracht bleiben müssen, wie zum Beispiel 31

1 I.d.F. des ErbStRG v. 24.12.2008, BGBl. I 2008, 3018.

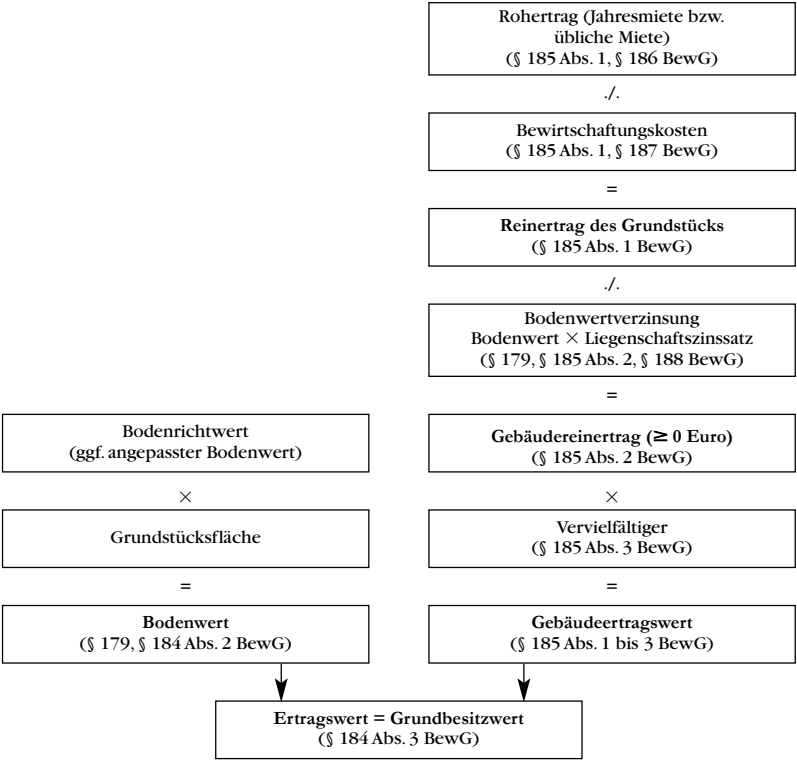
2 Vgl. § 184 Abs. 4 BewG i.d.F. des JStG 2022 v. 16.12.2022, BGBl. I 2022, 2294.

Ecklage, Zuschnitt, Oberflächenbeschaffenheit und Beschaffenheit des Baugrunds, Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigungen und Altlasten. Zwar ist die Erfassung von wertbeeinflussenden Umständen durch Zu- oder Abschläge auch ausgeschlossen, wenn beispielsweise eine Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke erfolgt. Sofern jedoch für eine derartige Nutzungsmöglichkeit eine Miete vereinbart wird, ist diese Miete als Entgelt zu erfassen und führt zu einer entsprechenden Werterhöhung.<sup>1</sup>

**E. Überblick über das Verfahren**

**I. Bewertungsschema**

32 H B 184 ErbStH 2019 und Rz. 16 AEBew JStG 2022<sup>2</sup> enthalten den nachstehenden **Überblick über das Bewertungsverfahren**



1 Vgl. R B 186.1 Abs. 1 ErbStR 2019.

2 Anwendungserlass – AEBew JStG 2022 v. 20.3.2023, BStBl. I 2023, 738.

## II. Berechnungsbeispiel

Die Finanzverwaltung veranschaulicht den **Berechnungsweg einer Bewertung im Ertragswertverfahren** in Rz. 17 AEBew JStG 2022<sup>1</sup> wie folgt.

### Beispiel:

Der Grundbesitzwert (Ertragswert) für ein mit einem in 1983 erbauten Mehrfamilienhaus bebautes Mietwohngrundstück ist zum 1.2.2023 (Bewertungsstichtag) zu ermitteln. Das Mehrfamilienhaus hat eine Wohnfläche von insgesamt 900 m<sup>2</sup>, die sich auf 10 Wohnungen verteilt. Im Untergeschoss des Hauses befinden sich 10 Tiefgaragenstellplätze. Der jährliche Rohertrag beträgt 86.400 €. Das Grundstück hat eine Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> und der Bodenrichtwert beträgt 400 €/m<sup>2</sup>. Vom Gutachterausschuss steht kein geeigneter Liegenschaftszinssatz i.S.d. § 177 Absatz 2 und 3 BewG zur Verfügung.

<b>Rohertrag</b>	86.400 €
<b>abzüglich Bewirtschaftungskosten</b> (aus Anlage 23 BewG)	
Verbraucherpreisindex Deutschland Oktober 2022	122,2
Verbraucherpreisindex Deutschland Oktober 2001	81,6
Verwaltungskosten:	
344 € (230 € × 122,2/81,6) × 10 Wohnungen	./.. 3.440 €
45 € (30 € × 122,2/81,6) × 10 Einstellplätze	./.. 450 €
Instandhaltungskosten:	
13,50 € (9 € × 122,2/81,6) × 900 m <sup>2</sup> Wohnfläche	./.. 12.150 €
102 € (68 € × 122,2/81,6) × 10 Einstellplätze	./.. 1.020 €
Mietausfallwagnis	
2 % von 86.400 € (jährlicher Rohertrag)	./.. 1.728 €
Bewirtschaftungskosten	./.. 18.788 €
<b>Reinertrag des Grundstücks</b>	67.612 €
<b>abzüglich Bodenwertverzinsung</b>	
Bodenwertverzinsung: 3,5 % × 400.000 €	./.. 14.000 €
Liegenschaftszinssatz (§ 188 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BewG)	3,5 %
Bodenwert (1.000 m <sup>2</sup> × 400 €/m <sup>2</sup> Bodenrichtwert)	400.000 €
<b>Gebäudereinertrag</b>	53.612 €
<b>Vervielfältiger</b> (Anlage 21 BewG)	× 21,36
Liegenschaftszinssatz (§ 188 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BewG)	3,5 %
Restnutzungsdauer (§ 185 Abs. 3 Satz 3 BewG)	40 Jahre
Bewertungsstichtag	2023
Bezugsfertigkeit des Gebäudes	1983
Alter des Gebäudes	40 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (aus Anlage 22 BewG)	80 Jahre
Mindestrestnutzungsdauer nach § 185 Abs. 3 Satz 6 BewG	
ist überschritten (30 % von 80 Jahren = 24 Jahre)	
<b>Gebäudeertragswert</b>	1.145.152 €
<b>Bodenwert</b> (1.000 m <sup>2</sup> × 400 €/m <sup>2</sup> Bodenrichtwert)	+ 400.000 €
<b>Ertragswert/Grundbesitzwert</b>	1.545.152 €

1 Anwendungserlass – AEBew JStG 2022 v. 20.3.2023, BStBl. I 2023, 738.