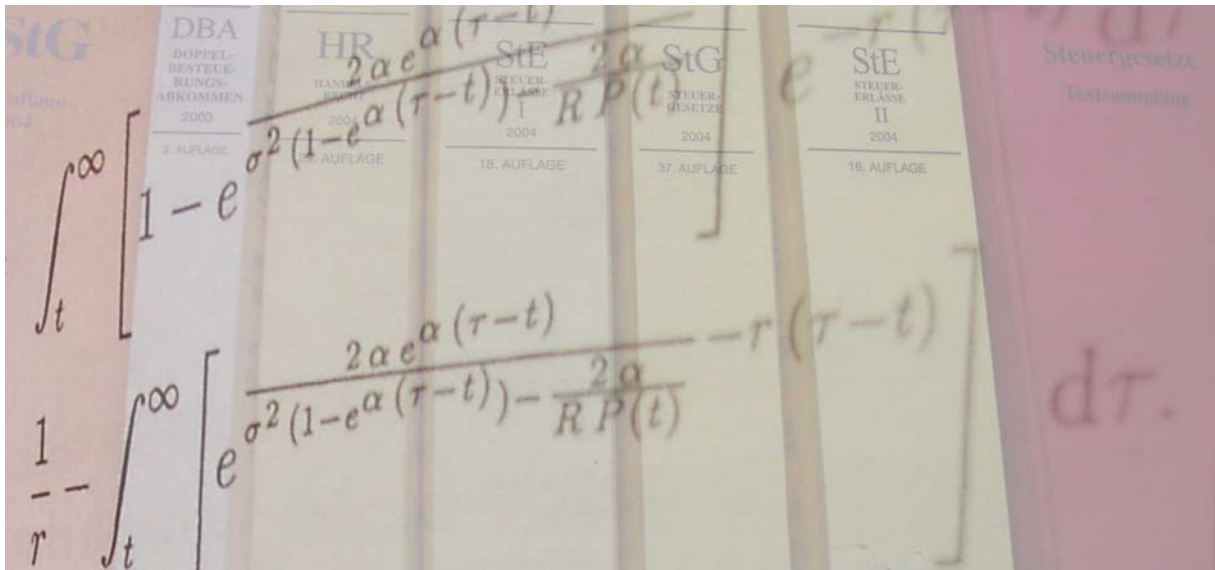


arqus

## Arbeitskreis Quantitative Steuerlehre

www.arqus.info



Diskussionsbeitrag Nr. 85

**Wiebke Broekelschen**  
**Ralf Maiterth**

Gleichmäßige Bewertung von Mietwohngrundstücken durch das neue steuerliche Ertragswertverfahren?  
Eine empirische Analyse

September 2009

arqus Diskussionsbeiträge zur Quantitativen Steuerlehre  
arqus Discussion Papers in Quantitative Tax Research  
ISSN 1861-8944

# Gleichmäßige Bewertung von Mietwohngrundstücken durch das neue steuerliche Ertragswertverfahren?

## Eine empirische Analyse

von Wiebke Broekelschen und Ralf Maiterth\*

### *Zusammenfassung*

Der vorliegende Beitrag beschäftigt sich mit der Frage, ob das im Zuge der Erbschaftsteuerreform 2009 eingeführte neue Ertragswertverfahren eine gleichmäßigere Bewertung bewirkt als die ebenfalls als Ertragswertverfahren konzipierte Bedarfsbewertung, die den Vorstellungen des Bundesverfassungsgerichts von einer gleichmäßigen Bewertung widerspricht. Die empirischen Ergebnisse zeigen, dass das neue Ertragswertverfahren für Mietwohngrundstücke genauso ungleichmäßig wirkt wie die Bedarfsbewertung. Mietwohngrundstücke werden jedoch im Durchschnitt deutlich höher bewertet als vor der Reform, so dass der Steuerwert oftmals über dem Verkehrswert liegt. Für die Höherbewertung von Mietwohngrundstücken hätte es jedoch keines neuen Verfahrens bedurft, eine schlichte Änderung des Multiplikators bei der Bedarfsbewertung hätte genügt. Die Ergebnisse des vorliegenden und anderer Beiträge legen den Schluss nahe, dass sich kein standardisiertes Bewertungsverfahren für Grundvermögen finden lässt, dessen Ergebnisse nur moderat streuen. Die Bewertungsproblematik verbleibt insbesondere im Hinblick auf die Gleichmäßigkeit der Besteuerung die Achillesferse jeglicher Substanzbesteuerung.

Schlüsselwörter: Grundstücksbewertung, Erbschaftsteuer, Ertragswertverfahren, Mietwohngrundstücke, Gleichmäßigkeit der Besteuerung

---

\* Wiebke Broekelschen ist wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Betriebswirtschaftliche Steuerlehre der Leibniz Universität Hannover; Prof. Dr. Ralf Maiterth ist Direktor des Instituts für Betriebswirtschaftliche Steuerlehre der Leibniz Universität Hannover, Forschungsprofessor am DIW Berlin und Research Fellow des Arbeitskreises Quantitative Steuerlehre (arqus – [www.arqus.info](http://www.arqus.info)).

# 1 Einleitung

Die Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts zum 1.1.2009 hatte unter anderem zum Ziel, die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts<sup>1</sup> hinsichtlich einer gleichmäßigen Bewertung von vererbtem oder verschenktem Vermögen zu erfüllen. Dabei wurde die Bewertung für Grundvermögen grundlegend neu geregelt. An die Stelle der Bedarfsbewertung, die als vereinfachtes Ertragswertverfahren konzipiert ist, sind drei unterschiedliche Verfahren getreten, die sich an den außersteuerlichen Bewertungsmethoden der Wertermittlungsverordnung<sup>2</sup> orientieren. Bei einem der neuen Bewertungsverfahren, das u.a. für Mietwohngrundstücke Anwendung findet und im vorliegenden Beitrag von Interesse ist, handelt es sich um eine modifizierte Variante des Ertragswertverfahrens der WertV. Trotz zahlreicher Pauschalierungen und Typisierungen gegenüber dem Verfahren der WertV ist das neue steuerliche Ertragswertverfahren immer noch wesentlich detaillierter als die eher schlichte Bedarfsbewertung.

Die im vorliegenden Beitrag gewonnenen Ergebnisse sind nicht nur für Zwecke der Erbschaftsteuer, sondern für sämtliche (Substanz-)Steuern, die auf Vermögensbestände zugreifen, relevant. Für derartige Steuern muss ein steuerliches Bewertungsverfahren etabliert werden, das zwei Anforderungen genügt<sup>3</sup>. Zum einen muss es relativ einfach zu handhaben sein, um den Verwaltungs- und Deklarationsaufwand in Grenzen zu halten. Daher führt kein Weg an standardisierten Bewertungsverfahren vorbei. Dies gilt in noch stärkerem Maße für regelmäßig anfallende Substanzsteuern wie die Grundsteuer oder eine Vermögensteuer.<sup>4</sup> Zum anderen muss die Bewertung den Verkehrswert möglichst gut approximieren. Dies ist allein schon deshalb problematisch, weil sich steuerliche Bewertungsverfahren – wie die beiden im vorliegenden Beitrag untersuchten – regelmäßig an Vergangenheitswerten orientieren, um Streitigkeiten zwischen den Steuerpflichtigen und der Finanzverwaltung möglichst gering zu halten.

Die Frage, die sich im Hinblick auf die im vorliegenden Beitrag untersuchten steuerlichen standardisierten Ertragswertverfahren stellt, ist, ob das neue, deutlich aufwendigere Ertrags-

---

<sup>1</sup> Vgl. BVerfG, 1 BvL 10/02 vom 7.11.2006.

<sup>2</sup> Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertV) vom 6. Dezember 1998

<sup>3</sup> Vgl. *Maiterth/Sureth* 2005, S. 13 f.

<sup>4</sup> Die Konsequenzen aus einer Bewertung, die aufgrund des Verwaltungsaufwands nicht regelmäßig vorgenommen wird, sind bekannt. So hat das Bundesverfassungsgericht die alte Vermögensteuer für verfassungswidrig erklärt, weil die im Bewertungsgesetz für Grundvermögen angeordneten regelmäßigen Hauptfeststellungen der Einheitswerte im Abstand von sechs Jahren nie realisiert wurden. In den vergangenen über 70 Jahren wurde nur zweimal eine Einheitsbewertung für das Grundvermögen vorgenommen, nämlich zum 1.1.1935 und zum 1.1.1964.

wertverfahren gleichmäßiger wirkt als die verfassungswidrige Bedarfsbewertung. Dieser Frage geht der folgende Beitrag mithilfe einer empirischen Untersuchung anhand der Daten für Mietwohngrundstücke der Berliner und niedersächsischen Kaufpreissammlungen nach.

## 2 Konzeption der betrachteten steuerlichen Ertragswertverfahren

### 2.1 Die „alte“ Bedarfsbewertung

Bis zur jüngsten Reform des Bewertungsgesetzes richtete sich die Bewertung von vererbtem oder verschenktem Grundbesitz nach den §§ 138 ff. BewG.<sup>5</sup> Die dort geregelte Bedarfsbewertung sieht für die Bewertung sämtlicher bebauter Grundstücke im Rahmen der Erbschaft- und Schenkungsteuer ein standardisiertes steuerliches (vergangenheitsorientiertes) Ertragswertverfahren vor.<sup>6</sup> Der Bedarfswert eines bebauten Grundstücks ergibt sich demnach durch Anwendung eines einheitlichen Vervielfältigers in Höhe von 12,5<sup>7</sup> auf die im Besteuerungszeitpunkt vereinbarte Jahresmiete (§ 146 Abs. 2 BewG).

Unter Jahresmiete ist die Nettokaltmiete, also die vertraglich vereinbarte Miete abzüglich umlagefähiger Betriebskosten, zu verstehen. Kann aus den in § 146 Abs. 3 BewG genannten Gründen keine Jahresmiete verwendet werden, dann tritt an Stelle der tatsächlichen Miete die übliche Miete<sup>8</sup>. Weiterhin ist eine Alterswertminderung in Höhe von 5 % pro Jahr, höchstens jedoch 25 %, vorzunehmen (§ 146 Abs. 4 BewG).

Der Bedarfswert ermittelt sich demnach wie folgt:

$$(1) \quad EW_{\text{Bedarfswert}} = E \cdot 12,5 \cdot (1 - \min(0,5\% \cdot a ; 25\%)) ;$$

wobei: E = Jahresnettokaltmiete und

a = Gebäudealter.

---

<sup>5</sup> Vgl. § 12 Abs. 3 ErbStG a.F. Die Bedarfsbewertung findet weiterhin für die Wertermittlung im Rahmen der Grunderwerbsteuer Anwendung. Allerdings hat der Bundesfinanzhof in seinem aktuellen Beschluss vom 27.05.2009 (Az. II R 64/08) verfassungsrechtliche Bedenken an der Zugrundelegung des Bedarfswertes als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer geäußert.

<sup>6</sup> Vgl. zur Beschreibung der Bedarfsbewertung bspw. *Jüptner* 2005, S. 131-135; *Broekelschen/Maiterth* 2008, S. 698 f; *Ramb* 2008, S. 390-397.

<sup>7</sup> Ausgangspunkt für den Vervielfältiger i.H.v. 12,5 ist ein vom Gesetzgeber unterstellter (Kalkulations-)Zinssatz i.H.v. 5 %. Entsprechend der Formel einer ewigen Rente ergäbe sich so ein Kapitalisierungsfaktor i.H.v. 20. Dieser wurde zur Berücksichtigung bestimmter Aufwendungen und Risiken pauschal um 40 % gekürzt. Die 40 %-ige Kürzung setzt sich zusammen aus 15 % Verwaltungs- und Instandhaltungsaufwand, 10 % begrenzter Nutzungsfähigkeit der Gebäude, 10 % Bewertungsrisiken sowie 5 % Gemeinwohlbindung. Der so ermittelte Kapitalisierungsfaktor von 12 wurde zur „Sicherung des Erbschaftsteueraufkommens“ um 0,5 auf 12,5 erhöht (vgl. dazu BT-Drs. 13/5952, S. 84).

<sup>8</sup> Diese kann, falls vorhanden, aus Mietspiegeln ermittelt werden.

Des Weiteren sind Mindest- und Höchstwertgrenzen zu beachten. Für das bebaute Grundstück muss mindestens der Steuerwert angesetzt werden, der sich für das Grundstück ergäbe, wenn es unbebaut wäre (§ 146 Abs. 6 BewG); dies sind 80 % des Bodenrichtwerts des unbebauten Grundstücks (§ 145 Abs. 3 BewG). Höchstens ist jedoch der gemeine Wert (Verkehrswert) anzusetzen (Öffnungsklausel nach § 138 Abs. 4 BewG), wobei der Steuerpflichtige die Beweislast trägt.

## 2.2 Das „neue“ Ertragswertverfahren

Auch die neue erbschaftsteuerliche Grundstücksbewertung greift auf ein standardisiertes, vergangenheitsorientiertes Ertragswertverfahren zurück.<sup>9</sup> Dieses, nachfolgend „neue Ertragswertverfahren“ genannte, Verfahren ist jedoch nur für bestimmte Grundstücksarten, nämlich Mietwohngrundstücke sowie Geschäfts- oder gemischt genutzte Grundstücke („typische Renditeobjekte“) anzuwenden (§ 182 Abs. 3 BewG).

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Steuerwerts eines bebauten Grundstücks stellt der Jahresreinertrag dar. Beim Jahresreinertrag handelt es sich um die Jahresnettokaltniete abzüglich der Bewirtschaftungskosten.<sup>10</sup> Von diesem Ausgangswert ist die Verzinsung des Bodenwerts abzuziehen.<sup>11</sup> Der sich daraus ergebende Reinertrag der baulichen Anlage (Gebäudereinertrag) ist mit einem Vervielfältiger zu multiplizieren, der sich entsprechend der Formel für eine Zeitrente in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und dem Liegenschaftszinssatz gemäß § 188 BewG ergibt.<sup>12</sup> Als Liegenschaftszinssatz ist entweder der von den Gutachterausschüssen gem. §§ 192 ff. BauGB ermittelte örtliche Liegenschaftszinssatz oder – falls dieser nicht vorliegt – der betreffende pauschale Zinssatz aus § 188 Abs. 2 BewG anzuwenden. Zu dem so ermittelten Gebäudeertragswert wird der Bodenwert (= Bodenrichtwert x Grundstücksfläche (§ 179 BewG)) addiert, um den Ertragswert und damit den Steuerwert des bebauten Grundstücks zu erhalten.

---

<sup>9</sup> Für eine detailliertere Darstellung des neuen steuerlichen Ertragswertverfahrens vgl. bspw. *Broekelschen/Maiterth* 2008, S. 705 f.; *Broekelschen/Maiterth* 2009, S. 833 f.; *Tremel* 2008, S. 756-757; *Mannek/Jardin* 2009, S. 310-312.

<sup>10</sup> Die Bewirtschaftungskosten sind dabei vorrangig nach Erfahrungssätzen der Gutachterausschüsse zu berechnen oder – soweit die Gutachterausschüsse keine Erfahrungssätze zur Verfügung stellen – pauschal nach den in Anlage 23 des BewG angegebenen Sätzen zu berechnen (§ 187 Abs. 2 BewG).

<sup>11</sup> Der dabei zu verwendende Zinssatz wird Liegenschaftszinssatz genannt. Dieser wird entweder von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte mitgeteilt oder ist – soweit die Gutachterausschüsse keine Liegenschaftszinssätze ermitteln können – dem BewG (§ 188 Abs. 2 S. 2 BewG) zu entnehmen.

<sup>12</sup> Für ausgewählte Liegenschaftszinssätze können die Vervielfältiger auch Anlage 21 des BewG entnommen werden.

Der Steuerwert im neuen Ertragswertverfahren ergibt sich demnach folgendermaßen:

$$(2) \quad EW_{EWVneu} = (E - BK - BW \cdot i) \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \cdot i} + BW = (E - BK) \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \cdot i} + \frac{BW}{(1+i)^n};$$

mit: BK = Bewirtschaftungskosten,  
BW = Bodenwert,  
i = Liegenschaftszins und  
n = Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Gleichung (2) zeigt, dass das neue Ertragswertverfahren, das auf den ersten Blick wie eine Mischung aus Vergleichswertverfahren (für den Grund- und Boden) und Ertragswertverfahren (für das Gebäude) erscheint, ein auf die zukünftig aus dem Grundstück resultierenden Erträge gerichtetes Verfahren ist. Es werden sämtliche zukünftigen Erträge des Grundstücks, die aus den Gegenwartswerten abgeleitet werden, auf den Wertermittlungszeitpunkt diskontiert. Die Erträge setzen sich aus den Erträgen aus der Gebäudenutzung und dem Ertrag, der sich aus dem Verkauf des Grund und Bodens nach der Gebäudenutzung ergibt (Wert des Grund und Bodens)<sup>13</sup>, zusammen.

Auch bei der neuen steuerlichen Grundstücksbewertung gibt es einen Mindest- und einen Höchstwert. Als Mindestwert ist der Bodenwert anzusetzen (§ 184 Abs. 3 BewG) und der Steuerpflichtige hat die Möglichkeit, von der Öffnungsklausel des § 198 BewG Gebrauch zu machen. Dabei muss er nachweisen, dass der Verkehrswert seines Grundstücks den Ertragswert unterschreitet.

### 2.3 Gemeinsamkeiten und Unterschiede beider Bewertungsverfahren

Beide Bewertungsverfahren sind als vergangenheitsorientierte Ertragswertverfahren konzipiert, d.h., die Ausgangsgröße für die Wertermittlung stellt jeweils ein aus Vergangenheitsgrößen ermittelter Ertrag dar. Bei der Bedarfsbewertung ist dies die Jahresnettomiete, beim neuen Ertragswertverfahren insbesondere der Jahresreinertrag. Die Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten erfolgt bei der Bedarfsbewertung in Form eines pauschalen Abschlags beim Vervielfältiger für die Jahresnettomiete, während beim Jahresreinertrag die Bewirtschaftungskosten bereits abgezogen sind.<sup>14</sup> Beide Verfahren haben gemeinsam, dass das Gebäudealter Berücksichtigung findet. Bei der Bedarfsbewertung erfolgt dies durch

---

<sup>13</sup> Der Bodenwert fällt dabei umso weniger ins Gewicht, je länger die Restnutzungsdauer des Gebäudes bemessen wird.

<sup>14</sup> Zum Unterschied zwischen Nettokaltmiete und Reinertrag vgl. auch Kleiber, in: *Kleiber/Simon* (2007), S. 1409.

Abzug eines Alterswertabschlags von der kapitalisierten Jahresnettomiete. Die neue Bewertung unterstellt hingegen eine begrenzte Nutzungsdauer des Gebäudes und diskontiert die Erträge des Gebäudes über die Restnutzungsdauer und addiert den Barwert des Bodenwerts als verbleibenden Grundstückswert.<sup>15</sup>

Konzeptionell besteht also eine gewisse Ähnlichkeit zwischen beiden Verfahren. Wesentlich aufwendiger zu handhaben ist jedoch das neue Ertragswertverfahren, da, soweit möglich, auf differenzierte Werte für Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssätze zurückgegriffen werden muss. Ob sich die damit verbundene Steigerung der Steuervollzugskosten<sup>16</sup> dahingehend lohnt, dass die Bewertung durch das neue Verfahren gleichmäßiger wird, kann nur empirisch überprüft werden. Zudem ist die Verwendung unterschiedlicher Liegenschaftszinssätze kritikwürdig, da dies ohne ein theoretisches Konzept geschieht, wie folgendes Zitat belegt: „Der Liegenschaftszinssatz wird mit Abs. 1 definiert als der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird. Wie sich eine Liegenschaft verzinst, bestimmt zu allererst der Grundstücksmarkt selbst. Wird für eine Immobilie, die einen bestimmten Jahresreinertrag abwirft, ein überdurchschnittlicher Kaufpreis entrichtet, so begnügt sich der Erwerber dieser Immobilie mit einer entsprechend verminderten Rendite – und umgekehrt. Der Liegenschaftszinssatz wird deshalb aus Vergleichspreisen abgeleitet, die für das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt repräsentativ sind.“ (Kleiber in: Kleiber/Simon 2007, Kommentierung zu § 11 WertV, Rz. 1)<sup>17</sup> Die Unterstellung, der Erwerber einer überdurchschnittlich teuren Immobilie begnüge sich mit einer unterdurchschnittlichen Rendite ist aus ökonomischer Sicht abwegig. Dagegen könnten unterschiedliche Einschätzungen im Hinblick auf die zukünftigen Erträge unterschiedlicher Grundstücke die Verwendung differenzierter Liegenschaftszinssätze rechtfertigen.

### **3 Empirische Analyse beider Verfahren**

#### **3.1 Datengrundlagen**

Bei den verwendeten Daten handelt es sich um die Einzeldaten der Kaufpreissammlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin der Jahre 1996 bis 2008 sowie die Einzel-

---

<sup>15</sup> Der Bodenwert spielt für den Steuerwert eine untergeordnete Rolle. In Berlin trägt dieser im Durchschnitt lediglich zu 15,72 % und in Niedersachsen gar nur zu 6,59 % zum Steuerwert bei.

<sup>16</sup> Zu Kategorisierung von Steuervollzugskosten als ein Teil der Steuererhebungskosten vgl. *Wagner* 2005, S. 94.

<sup>17</sup> Zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze durch die Gutachterausschüsse vgl. auch *Broekelschen/Maiterth* 2008, S. 701.

daten der Kaufpreissammlungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen der Jahre 1995 bis 2006.<sup>18</sup> Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind nach § 193 Abs. 3 BauGB zur Führung einer Kaufpreissammlung verpflichtet. Nach § 196 Abs. 1 S. 1 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, hierzu zählt auch der Tausch, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Somit enthalten die Kaufpreissammlungen sämtliche Kauffälle von bebauten und unbebauten Grundstücken und stellen somit eine Vollerhebung der Kauffälle im jeweiligen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses dar. Die Kaufpreissammlungen enthalten unterschiedlichste Merkmale der einzelnen Grundstücke, darunter auch die für die steuerliche Wertermittlung relevanten Merkmale und den Kaufpreis, der im vorliegenden Beitrag als Verkehrswert des Grundstücks interpretiert wird.

#### *a) Berliner Kaufpreissammlungen*

Die verwendeten Kaufpreissammlungen des Berliner Gutachterausschusses enthalten für den Zeitraum vom 1.1.1996 bis zum 31.3.2008 nach Eliminierung von Dubletten und nach Aussortieren von Fällen, in denen die für die Simulation der Bewertungsverfahren relevanten Merkmale<sup>19</sup> nicht besetzt sind, 11.277 Kauffälle. Dieser Datensatz wurde aufgeteilt in Mietwohngrundstücke, die einer Art „Normhaus“ bzw. „Normgrundstück“ entsprechen, und Mietwohngrundstücke, die dies nicht tun. Diese werden als „Ausreißerhäuser“ bzw. synonym als „Ausreißergrundstücke“ bezeichnet. Damit soll herausgefunden werden, ob die Bewertungsverfahren für Normgrundstücke besser geeignet sind als für Ausreißergrundstücke oder ob dies keinen Unterschied macht. Zur Definition des „Normhauses“ wurde u.a. die Verteilung bestimmter Merkmale<sup>20</sup> der Mietwohngrundstücke herangezogen. Das Normgrundstück weist in diesen Merkmalen keine Extremwerte auf. Somit werden all diejenigen Mietwohngrundstücke nicht dem Normhaus-Datensatz zugeordnet, bei denen die Ausprägung mindestens eines dieser Merkmale unterhalb des 1 %-Perzentils bzw. oberhalb des 99 %-Perzentils liegen. Daraus ergeben sich der Normhaus-Datensatz mit 5.723 Mietwohngrundstücken, und der Ausreißerhaus-Datensatz mit 5.554 Mietwohngrundstücken.

---

<sup>18</sup> An dieser Stelle sei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte Berlin und Niedersachsen für die Bereitstellung der Daten ganz herzlich gedankt.

<sup>19</sup> Bei diesen Merkmalen handelt es sich um den Kaufpreis, die Wohn- und Nutzfläche, den Bodenrichtwert, die Grundstücksfläche und die Miete.

<sup>20</sup> Die Merkmale zur Definition des „Normhauses“ sind die Grundstücksfläche, der Bodenrichtwert, die Wohnfläche, die Miete pro Quadratmeter Wohnfläche, der Preis, der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche und der Anteil der bebauten Grundstücksfläche. Außerdem wurde ein Haus als „normal“ eingestuft, wenn es unterkellert ist und es sich bei Käufer und Verkäufer nicht um eine gemeinnützige oder staatliche Institution handelt.



In den Fällen, in denen das Merkmal „Nettokaltmiete“ besetzt ist, wurde bei der Simulation des Steuerwerts immer dieses Merkmal verwendet. Ist hingegen nur das Merkmal „Bruttokaltmiete“ besetzt, wurden die aus den Berliner Mietspiegeln abgeleiteten Betriebskosten abgezogen.<sup>21</sup> In rund 30 % der Fälle enthalten die Berliner Kaufpreissammlungen keinerlei Angaben zur Miete. In diesen Fällen wurde die Miete mithilfe der Berliner Mietspiegel bestimmt.<sup>22</sup> Die für das neue Ertragswertverfahren notwendigen Bewirtschaftungskosten sowie die zur Ermittlung differenzierter Vervielfältiger notwendigen Liegenschaftszinssätze wurden ausgehend von den Veröffentlichungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin den Kaufpreissammlungen zugespielt.<sup>23</sup>

#### *b) Niedersächsische Kaufpreissammlungen*

Die Kaufpreissammlungen des Oberen Gutachterausschusses Niedersachsen beinhalten für den zur Verfügung stehenden Zeitraum vom 1.11.1997 bis zum 31.10.2006, nach dem Aussortieren nicht verwertbarer Datensätze, 3.813 Kauffälle von Mietwohngrundstücken. Als nicht verwertbar wurde – analog zur Vorgehensweise bei den Berliner Daten – ein Datensatz angesehen, wenn bestimmte zur Abbildung der steuerlichen Bewertungsverfahren notwendige Merkmale nicht besetzt waren. Zudem wurde ein Datensatz als nicht verwertbar eingestuft, wenn beim Kauf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Grunde lagen, der Anlass des Eigentumsübergangs nicht ein Kauf war, sondern bspw. eine Zwangsversteigerung, oder wenn Erbbaurechte vorlagen.<sup>24</sup> Des Weiteren ist in den niedersächsischen Kaufpreissammlungen das Merkmal „Status“ enthalten, welches angibt, ob der Kauffall nach Erfassung durch den Gutachterausschuss auf Widersprüche überprüft wird bzw. ob Widersprüche festgestellt werden. Aus dem Datensatz wurden diejenigen Kauffälle eliminiert, bei denen Widersprüche in den „Musselementen“<sup>25</sup> festgestellt wurden. Auch die niedersächsische Datenbasis wurde aufgeteilt in einen Normhaus-Datensatz und einen Ausreißerhaus-Datensatz. Dabei

---

<sup>21</sup> Allerdings sind für die betreffenden Jahre die Betriebskosten lediglich im Berliner Mietspiegel 1996 sowie 2003 angegeben. Für alle anderen Jahre wurden die für 1996 und 2003 vorliegenden Werte anhand der Verbraucherpreisindizes für Wohnungsnebenkosten, bis 1999 Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Berlin genannt, fortgeschrieben. An dieser Stelle sei dem Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg für die Übermittlung der entsprechenden Preisindizes herzlich gedankt.

<sup>22</sup> Die Berliner Mietspiegel werden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung veröffentlicht und die Mietangaben sind differenziert nach Jahr der Bezugsfertigkeit, der Größe der Wohnung, deren Ausstattung und Wohnlage. Da diese Merkmale den Kaufpreissammlungen zu entnehmen sind, lässt sich die Vergleichsmiete für die betreffenden Grundstücke exakt ermitteln.

<sup>23</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2000 sowie Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2001 für Kauffälle bis 2000; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2005 für Kauffälle nach 2000.

<sup>24</sup> Die Merkmale „ungewöhnliche/persönliche Verhältnisse“, „Eigentumsübergang“ und „Erbbaurechte“ existieren in den Berliner Kaufpreissammlungen nicht.

<sup>25</sup> Zu den Musselementen gehören die Merkmale, die bei Erfassung des Kauffalls unbedingt ausgewiesen werden müssen, z.B. Kaufpreis, Grundstücksfläche, Gebäudeart oder Baujahr.

wurde wie bei den Berliner Daten vorgegangen. Als Normhaus können 2.509 Mietwohngrundstücke qualifiziert werden, im Ausreißerhaus-Datensatz verbleiben die übrigen 1.304 Mietwohngrundstücke.

Bei der in den Niedersächsischen Kaufpreissammlungen ausgewiesenen Jahresmiete handelt es sich in allen betrachteten Fällen um die Nettokaltmiete, so dass eine hilfsweise Herleitung der Vergleichsmiete aus den vereinzelt in Niedersachsen vorhandenen Mietspiegeln nicht nötig war. Die Liegenschaftszinssätze zur Simulation der differenzierten Bewertung nach § 188 BewG wurden den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse in Niedersachsen entnommen und in die Datengrundlage eingepflegt.<sup>26</sup>

Eine Übersicht über ausgewählte Eckdaten der beiden Datengrundlagen bietet Tabelle 1.

**Tabelle 1: Eckdaten der Kaufpreissammlungen Berlin und Niedersachsen**

	Berlin			Niedersachsen		
	Gesamt	Normhaus	Ausreißerhaus	Gesamt	Normhaus	Ausreißerhaus
Anzahl	11.328	5.723	5.554	3.848	2.509	1.339
Alter	90,73	89,03	92,48	65,89	66,25	65,19
Grundstücksfläche	1.376	1.046	1.715	1.167	899	1.682
Wohnfläche	2.012	1.686	2.348	618	524	798
Bodenrichtwert	559	471	649	146	148	144
Kaufpreis	1.398.094	1.317.638	1.480.997	419.012	356.720	538.867
Nettokaltmiete	105.119	97.087	113.396	35.314	29.724	46.071
Preis pro qm Wohnfläche	742,68	802,77	682,80	681,51	674,78	655,96
Miete pro qm Wohnfläche	4,36	4,84	3,88	4,60	4,66	4,49
Preis pro Euro Miete	173,61	137,62	179,79	149,49	150,26	148,00
Preis im Verhältnis zum Bodenwert	2,85	3,43	2,26	4,32	4,26	4,42

Quelle: Kaufpreissammlungen Berlin 1996-2008 und Niedersachsen 1997-2006, eigene Berechnungen

Der Ausweis der Durchschnittswerte in Tabelle 1 bewirkt, dass sich Norm- und Ausreißerhaus scheinbar stark ähneln. Das liegt daran, dass im Ausreißerhaus-Datensatz Objekte enthalten sind, deren Merkmale nach oben sowie nach unten sehr stark vom Mittelwert abweichen. Im Normhausdatensatz befinden sich hingegen diejenigen Objekte mit mittleren Ausprägungen in den Merkmalen. Angaben zur Streuung würden zeigen, dass die Merkmale der Ausreißerhäuser eine wesentlich stärkere Varianz aufweisen als die des Normhausdatensatzes.

### 3.2 Steuerwert/Verkehrswert-Relationen beider Verfahren

#### a) Variationskoeffizient als Maßstab für die Qualität eines Bewertungsverfahrens

Auf Grundlage der oben beschriebenen Daten wurden die Bewertungsverfahren – das Ertragswertverfahren der Bedarfsbewertung sowie das neue Ertragswertverfahren – simuliert. Die so berechneten Steuerwerte wurden jeweils ins Verhältnis zum Kaufpreis des Grund-

<sup>26</sup> Vgl. bspw. Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig 2008, S. 136 f. oder Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover 2008, S. 162-164.

stücks gesetzt (Steuerwert/Verkehrswert-Relationen).<sup>27</sup> Um die Wirkungsweise der untersuchten Bewertungsverfahren aufzuzeigen, wurden die statistischen Lageparameter „Mittelwert“ und „Variationskoeffizient“ der Steuerwert/Verkehrswert-Relation ermittelt. Der Mittelwert der Steuerwert/Verkehrswert-Relation zeigt, ob das betreffende Bewertungsverfahren im Durchschnitt eine Unterbewertung (Steuerwert/Verkehrswert-Relation < 100 %), eine Überbewertung (Steuerwert/Verkehrswert-Relation > 100 %) oder eine Bewertung zum Verkehrswert (Steuerwert/Verkehrswert-Relation = 100 %) bewirkt. Für die Beurteilung der Qualität eines steuerlichen Bewertungsverfahrens kommt es jedoch entscheidend auf den Variationskoeffizient als Maß für die Streuung der Ergebnisse an.<sup>28</sup> Ein steuerliches Bewertungsverfahren, dessen Ergebnisse nur wenig streuen<sup>29</sup>, genügt in jedem Fall der Forderung des Bundesverfassungsgerichts nach einer gleichmäßigen Bewertung innerhalb des Grundvermögens. Wenn dabei im Durchschnitt eine Über- oder Unterbewertung auftritt, lässt sich die verfassungskonforme verkehrsnaher Bewertung einfach durch die Implementierung eines Vervielfältigers in das Bewertungsverfahren erreichen.<sup>30</sup> Bewirkt ein steuerliches Bewertungsverfahren dagegen im Mittel eine Bewertung zum Verkehrswert bei einer hohen Streuung der Ergebnisse, dann ist dieses Verfahren ungeeignet.

Bei der Berechnung der Steuerwerte haben wir die Öffnungsklausel des § 138 Abs. 4 BewG bzw. des § 198 BewG nicht berücksichtigt, um die Wirkung der „reinen“ Verfahren zu verdeutlichen. Bei Berechnung der Konfidenzintervalle wurde davon ausgegangen, dass die in den Kaufpreissammlungen aufgeführten Mietwohngrundstücke repräsentativ für alle Mietwohngrundstücke in Berlin bzw. Niedersachsen sind. Darüber hinaus wurden bei Simulation des neuen Ertragswertverfahrens zum einen – wie in § 188 Abs. 2 S. 1 BewG gefordert – die von den Gutachterausschüssen ermittelten (differenzierten) Liegenschaftszinssätze verwendet. Darüber hinaus haben wir die Steuerwerte unter ausschließlicher

---

<sup>27</sup> Die Steuerwert/Verkehrswert-Relation gibt folglich an, mit wie viel Prozent des Verkehrswertes ein Grundstück steuerlich bewertet wird.

<sup>28</sup> Der Variationskoeffizient gibt die durchschnittliche Abweichung der Steuerwert/Verkehrswert-Relation der einzelnen Grundstücke vom Mittelwert für alle Grundstücke an.

<sup>29</sup> Inwieweit die Streuung als „akzeptabel“ anzusehen ist, lässt sich wissenschaftlich nicht klären. Dies ist vielmehr eine politische Frage. Das Bundesverfassungsgericht verwendet als Streuungsmaß nicht den Variationskoeffizienten, sondern die Spannweite und erachtet Abweichungen i.H.v. +/- 20 % um den Verkehrswert als tolerierbar. Bei einem Variationskoeffizient > 20 % kann also mit Sicherheit gesagt werden, dass die Spannweite mehr als +/- 20 % beträgt. Ein Variationskoeffizient von < 20 % besagt noch nicht, dass das betreffende Verfahren tatsächlich verfassungskonform ist. Jedoch ist es zumindest möglich, dass dann alle Werte innerhalb einer Spannweite i.H.v. +/- 20 % liegen.

<sup>30</sup> Beträgt die durchschnittliche Steuerwert/Verkehrswert-Relation beispielsweise 80 %, dann ergibt sich durch Multiplikation des Steuerwertes mit einem Vervielfältiger i.H.v. 1,25 (= 1/0,8) ein durchschnittlicher Steuerwert in Höhe des Verkehrswertes.

Zugrundelegung des gesetzlich vorgegebenen (pauschalen) Liegenschaftszinssatzes i.H.v. 5 % gemäß § 188 Abs. 2 BewG berechnet.

*b) Steuerwert/Verkehrswert-Relationen in Berlin*

Die Ergebnisse für Berlin sind in Tabelle 2 dargestellt.

**Tabelle 2: Steuerwert/Verkehrswert-Relation von Mietwohngrundstücken in Berlin nach alter und neuer Bewertung**

	Normhaus		Ausreißerhaus		gesamt	
	Mittelwert (95%iges Konfidenzintervall)	Variations- koeffizient (95%iges Konfidenzintervall)	Mittelwert (95%iges Konfidenzintervall)	Variations- koeffizient (95%iges Konfidenzintervall)	Mittelwert (95%iges Konfidenzintervall)	Variations- koeffizient (95%iges Konfidenzintervall)
Bedarfsbewertung	<b>81,61%</b> (80,81%; 82,42%)	<b>37,92%</b> (37,61%; 38,25%)	<b>93,62%</b> (92,32%; 94,92%)	<b>52,68%</b> (52,45%; 52,95%)	<b>87,53%</b> (86,76%; 88,29%)	<b>47,38%</b> (47,18%; 47,59%)
neue Bewertung						
pauschal	<b>98,52%</b> (97,54%; 99,50%)	<b>38,34%</b> (38,02%; 38,67%)	<b>117,03%</b> (115,45%; 118,61%)	<b>51,42%</b> (51,17%; 51,69%)	<b>107,64%</b> (106,70%; 108,58%)	<b>47,30%</b> (47,11%; 47,51%)
differenziert	<b>89,98%</b> (89,02%; 90,94%)	<b>41,13%</b> (40,82%; 41,45%)	<b>110,50%</b> (108,96%; 112,04%)	<b>52,94%</b> (52,87%; 53,20%)	<b>100,09%</b> (99,17%; 101,01%)	<b>49,81%</b> (49,63%; 50,01%)

Quelle: Kaufpreissammlungen Berlin 1996-2008, eigene Berechnungen

Wie schon das Bundesverfassungsgericht festgestellt hat, bewirkt die Bedarfsbewertung im Durchschnitt eine Unterbewertung, die bei Mietwohngrundstücken in Berlin insgesamt rund 12,5 % beträgt.<sup>31</sup> Dabei werden Normhäuser im Schnitt wiederum um ca. 12 Prozentpunkte niedriger bewertet als Ausreißerhäuser. Bei ausschließlicher Betrachtung des Mittelwerts scheint die Bedarfsbewertung bei Ausreißerhäusern besser zu funktionieren, weil die steuerliche Unterbewertung hier im Mittel weniger stark ausgeprägt ist als bei Normhäusern. Bei Betrachtung des Variationskoeffizienten zeigt sich jedoch, dass die Bedarfsbewertung bei Ausreißerhäusern erheblich schlechter „funktioniert“ als bei Normhäusern. Aber auch bei Normhäusern bewirkt die Bedarfsbewertung eine unverhältnismäßig hohe Streuung, die nicht den Anforderungen an eine gleichmäßige Besteuerung genügt.

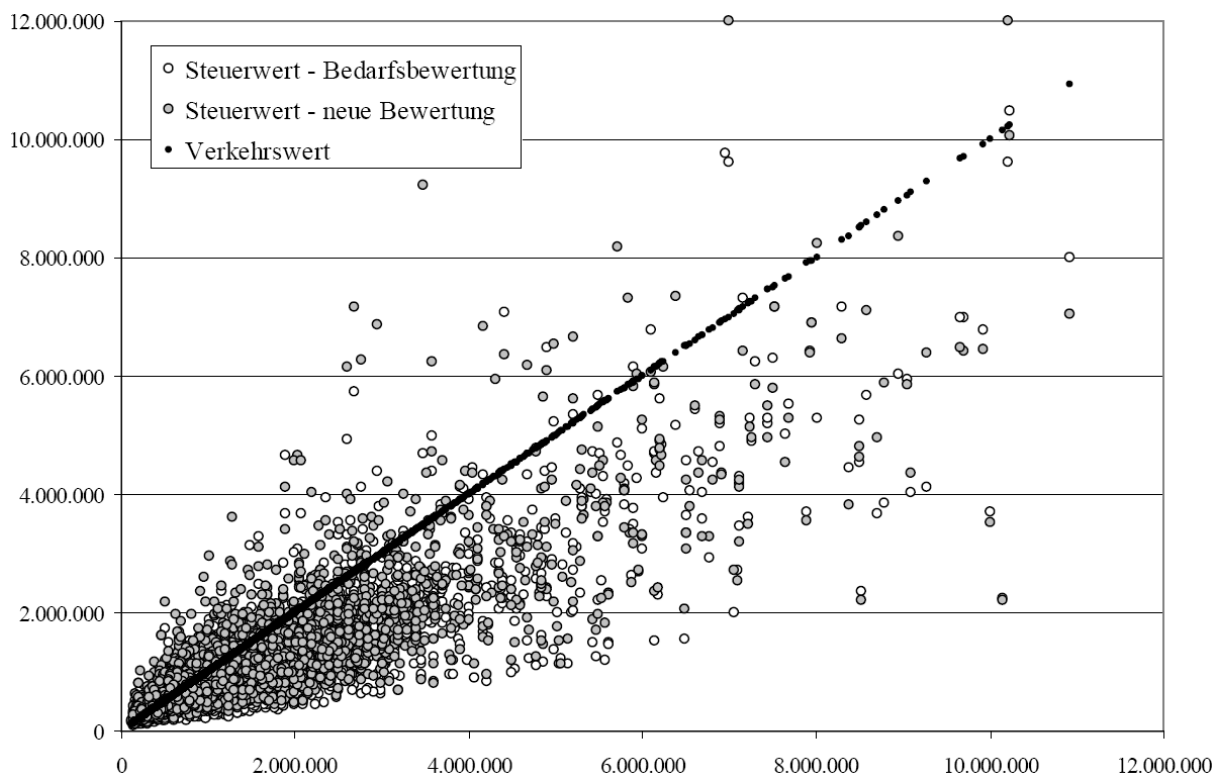
Bei Betrachtung der Ergebnisse des neuen Ertragswertverfahrens fällt auf, dass die durchschnittlichen Steuerwert-/Verkehrswert-Relationen in allen Fällen deutlich über denen der Bedarfsbewertung liegen. Beim Ausreißerhaus liegt der Steuerwert im Mittel mit 117 % sogar deutlich über dem Verkehrswert. Die vom Bundesverfassungsgericht beanstandete steuerliche Unterbewertung wurde hier also durch eine Überbewertung ersetzt. Dies führt dazu, dass der Steuerwert in 38,4 % der Fälle bei Anwendung differenzierter Liegenschaftszinssätze bzw. in 47,3 % der Fälle bei Anwendung pauschaler Liegenschaftszinssätze über dem Verkehrswert liegt. Der Anteil des über die Restnutzungsdauer diskontierten Bodenwerts am Steuerwert ist mit 15,72 % überschaubar. In Bezug auf den – für die Qualität eines Bewertungsverfahrens

<sup>31</sup> Dabei ändert sich die mittlere Steuerwert/Verkehrswert-Relation im Zeitablauf. Für die Jahre 1996-1999 beträgt diese knapp 80 %, ab 2000 liegt diese Relation dagegen über 90 %, ab 2003 sogar nahe an 100 % und sinkt ab 2006 wieder. Dies entspricht auch ungefähr dem Verlauf des differenzierten Liegenschaftszinssatzes, der von 1996 bis 1999 nur 4 % beträgt und danach Werte zwischen 6 % und 7 % annimmt.

maßgeblichen – Variationskoeffizienten und damit die vom Bundesverfassungsgericht ebenfalls beanstandete Streuung ergibt sich zwischen alter und neuer Bewertung kein nennenswerter Unterschied. Bei Normhaus liegt der Variationskoeffizient sogar leicht über dem der Bedarfsbewertung, beim Ausreißerhaus verhält es sich umgekehrt. Damit kann man die Erbschaftsteuerreform zumindest im Hinblick auf die Bewertung von Grundvermögen in Berlin für gescheitert ansehen.

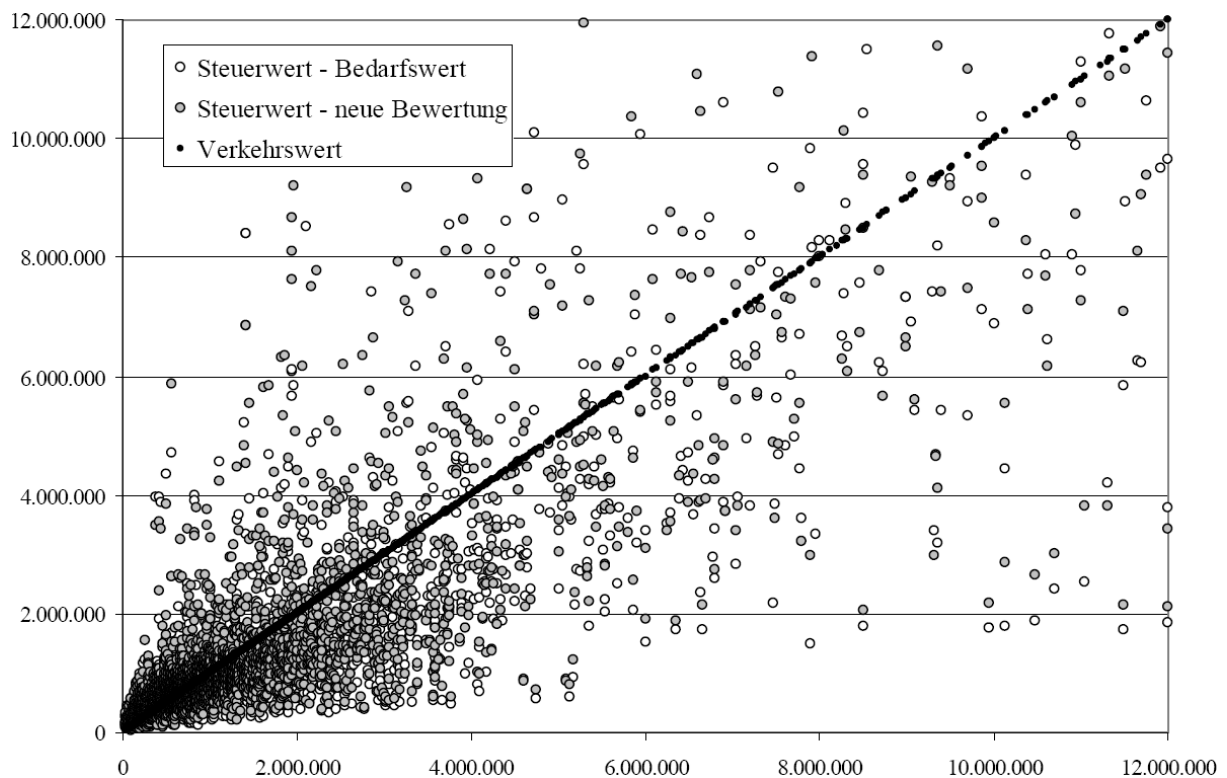
Interessant erscheint zudem die Tatsache, dass zwischen der Anwendung des pauschalen Liegenschaftszinssatzes i.H.v. 5 % und der differenzierten Liegenschaftszinssätze im Hinblick auf die Streuung praktisch kein Unterschied besteht.<sup>32</sup> Aus diesem Grunde erscheint die Verwendung differenzierter Liegenschaftszinssätze verzichtbar.

Abbildungen 1 und 2 verdeutlichen die enorme Streuung, die sich bei der Bedarfsbewertung bzw. der neuen Bewertung mit differenzierten Liegenschaftszinssätzen für Berliner Mietwohngrundstücke ergibt. Es ist deutlich zu sehen, dass die Streuung bei Ausreißerhäusern wesentlich stärker ist als bei Normhäusern.



**Abbildung 1: Verkehrswert und dazugehörige Steuerwerte bei Bedarfsbewertung und neuer differenzierter Bewertung bei Mietwohngrundstücken in Berlin – Normhaus**

<sup>32</sup> Lediglich die durchschnittliche Überbewertung bei den Ausreißerhäusern ist weniger stark ausgeprägt.



**Abbildung 2: Verkehrswert und dazugehöriger Steuerwert bei Bedarfswertung und neuer differenzierter Bewertung bei Mietwohngrundstücken in Berlin - Ausreißerhaus**

*c) Steuerwert/Verkehrswert-Relationen in Niedersachsen*

Für Niedersachsen ergibt sich folgendes Bild.

**Tabelle 3: Steuerwert/Verkehrswert-Relation von Mietwohngrundstücken in Niedersachsen nach alter und neuer Bewertung**

	Normhaus		Ausreißerhaus		gesamt	
	Mittelwert (95%iges Konfidenzintervall)	Variations- koeffizient (95%iges Konfidenzintervall)	Mittelwert (95%iges Konfidenzintervall)	Variations- koeffizient (95%iges Konfidenzintervall)	Mittelwert (95%iges Konfidenzintervall)	Variations- koeffizient (95%iges Konfidenzintervall)
Bedarfsbewertung	<b>84,69%</b> (83,77%; 85,61%)	<b>27,82%</b> (27,37%; 28,31%)	<b>98,16%</b> (94,74%; 101,58%)	<b>64,05%</b> (63,91%; 64,37%)	<b>89,30%</b> (87,97%; 90,63%)	<b>46,95%</b> (46,61%; 47,32%)
neue Bewertung						
pauschal	<b>105,27%</b> (104,13%; 106,41%)	<b>27,63%</b> (27,18%; 28,11%)	<b>122,08%</b> (117,97%; 126,19%)	<b>61,94%</b> (61,73%; 62,32%)	<b>111,02%</b> (109,41%; 112,63%)	<b>45,71%</b> (45,36%; 46,09%)
differenziert	<b>94,27%</b> (93,26%; 95,28%)	<b>27,27%</b> (26,83%; 27,75%)	<b>109,07%</b> (105,18%; 112,96%)	<b>65,69%</b> (65,60%; 65,96%)	<b>99,33%</b> (97,83%; 100,83%)	<b>47,64%</b> (47,30%; 48,00%)

Quelle: Kaufpreissammlungen Niedersachsen 1997-2006; eigene Berechnungen

Insgesamt fällt auf, dass die durchschnittliche Bewertung in Niedersachsen bei sämtlichen Verfahren etwas höher ausfällt als in Berlin. Hiervon gibt es eine Ausnahme. Diese betrifft Ausreißerhäuser, die im Rahmen der neuen steuerlichen Grundstücksbewertung unter der Verwendung von differenzierten Liegenschaftszinssätzen bewertet werden; hier stimmen die Mittelwerte in Berlin und Niedersachsen nahezu überein.<sup>33</sup>

<sup>33</sup> Der Grund für die (geringfügige) Höherbewertung in Niedersachsen liegt in der unterschiedlichen Relation von Kaufpreis zu Miete in beiden Bundesländern. In Berlin wird im Mittel pro Euro Miete ein Kaufpreis von 173 Euro gezahlt, während in Niedersachsen nur 149 Euro bezahlt werden. Dies deutet auf unterschiedliche Zukunftserwartungen hin und spricht gegen die Verwendung eines einheitlichen Vervielfältigers für beide

Zudem bewirkt die neue Bewertung – wie in Berlin – im Mittel deutlich höhere Steuerwerte als die Bedarfsbewertung. Außer bei der differenzierten neuen Bewertung von Normhäusern liegt der durchschnittliche Steuerwert sogar immer über dem Verkehrswert. Dies hat zur Folge, dass der Steuerwert bei Anwendung des pauschalen Liegenschaftszinssatzes in 55,9 % der Fälle und bei Anwendung der differenzierten Liegenschaftszinssätze in 38,7 % der Fälle über dem Verkehrswert liegt. Der Anteil des über die Restnutzungsdauer diskontierten Bodenwerts am Steuerwert beträgt nur 6,59 % und ist praktisch zu vernachlässigen.

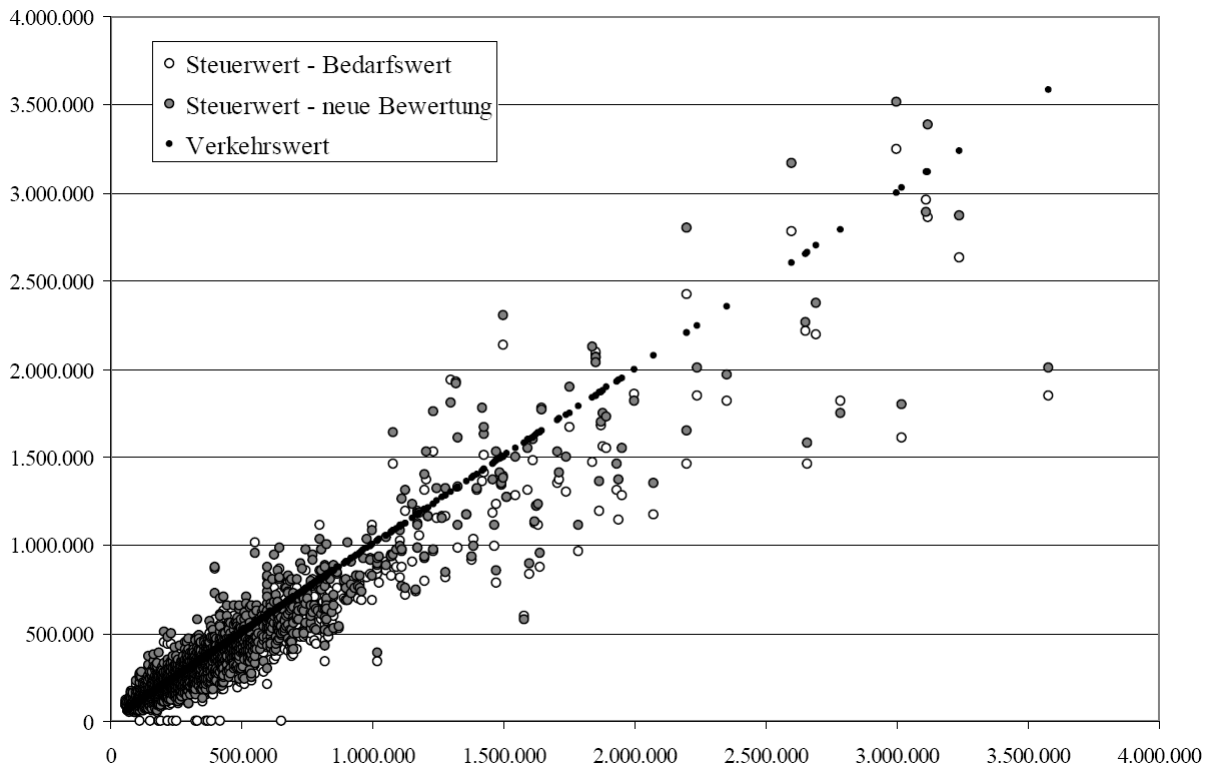
Bei der Streuung weist Niedersachsen für alle untersuchten Mietwohngrundstücke zusammengenommen unabhängig vom Bewertungsverfahren nahezu identisch hohe Werte wie Berlin auf. Dabei ist jedoch bemerkenswert, dass sich die Streuung von Normhäusern und Ausreißerhäusern erheblich von der in Berlin unterscheidet. Der Variationskoeffizient beim Normhaus liegt in Niedersachsen unabhängig vom Bewertungsverfahren im Bereich von 27 %, und damit um mehr als 10 Prozentpunkte unter dem Berliner Wert. Bei Ausreißerhäusern übersteigt der Variationskoeffizient in Niedersachsen mit Werten von über 60 % dagegen den Berliner Wert um mehr als 10 Prozentpunkte.

Beim Vergleich von alter und neuer Bewertung zeigt sich das gleiche Bild wie in Berlin. Das neue Ertragswertverfahren weist sowohl bei Normhäusern als auch bei Ausreißerhäusern und damit auch für beide zusammengenommen nahezu die identische Streuung wie die Bedarfsbewertung auf. Das neue Ertragswertverfahren wirkt folglich für Mietwohngrundstücke auch in Niedersachsen trotz eines erheblich höheren Erhebungsaufwands nicht gleichmäßiger als die Bedarfsbewertung. Auch die Verwendung differenzierter Liegenschaftszinssätze bringt keinerlei Verbesserung in Bezug auf die hohe Streuung.

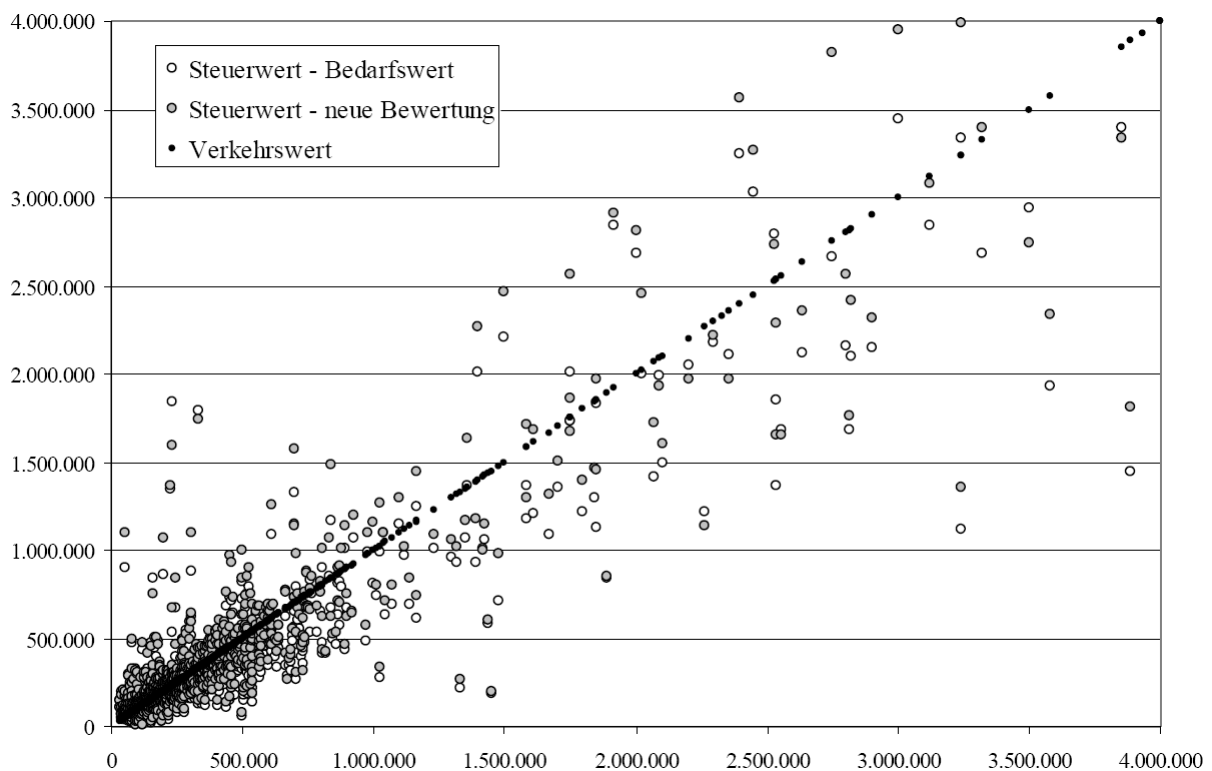
Analog zu den Abbildungen 1 und 2 verdeutlichen die Abbildungen 3 und 4 die beachtliche Streuung, die sich bei der Bedarfsbewertung bzw. der neuen Bewertung mit differenzierten Liegenschaftszinssätzen für die niedersächsischen Mietwohngrundstücke ergibt.

---

Bundesländer. Die Verwendung differenzierter Liegenschaftszinssätze im neuen Ertragswertverfahren verringert den Unterschied zwischen den Ergebnissen in Berlin und in Niedersachsen etwas.



**Abbildung 3: Verkehrswert und dazugehöriger Steuerwert bei Bedarfsbewertung und neuer differenzierter Bewertung bei Mietwohngrundstücken in Niedersachsen – Normhaus**



**Abbildung 4: Verkehrswert und dazugehöriger Steuerwert bei Bedarfsbewertung und neuer differenzierter Bewertung bei Mietwohngrundstücken in Niedersachsen – Ausreißerhaus**



### 3.3 Vergleich der Bewertungsverfahren in Bezug auf einzelne Grundstücke

Interessant ist im Zusammenhang mit der Umstellung auf ein neues Bewertungsverfahren nicht nur, wie die alte und die neue steuerliche Bewertung im Durchschnitt wirken, sondern auch, welche Bedeutung die unterschiedlichen Verfahren für den Steuerwert einzelner Grundstücke haben.

Tabelle 4 zeigt, dass die durchschnittliche Höherbewertung im Rahmen des neuen Ertragswertverfahrens, wie zu erwarten, nur sehr selten mit niedrigeren aber häufig mit deutlich höheren Steuerwerten für einzelne Grundstücke einhergeht.

**Tabelle 4: Auswirkungen der neuen Bewertung im Vergleich zur Bedarfsbewertung**

		Neue Bewertung		
		mehr als 10% geringer als Bedarfs- bewertung	entspricht Bedarfs- bewertung +/- 10%	mehr als 10% höher als Bedarfs- bewertung
Berlin	Normhaus	4,37%	55,60%	40,03%
	Ausreißerhaus	3,26%	31,38%	65,36%
	Gesamt	3,82%	43,67%	52,51%
Niedersachsen	Normhaus	0,68%	42,45%	56,88%
	Ausreißerhaus	1,15%	41,95%	56,90%
	Gesamt	0,84%	42,28%	56,88%

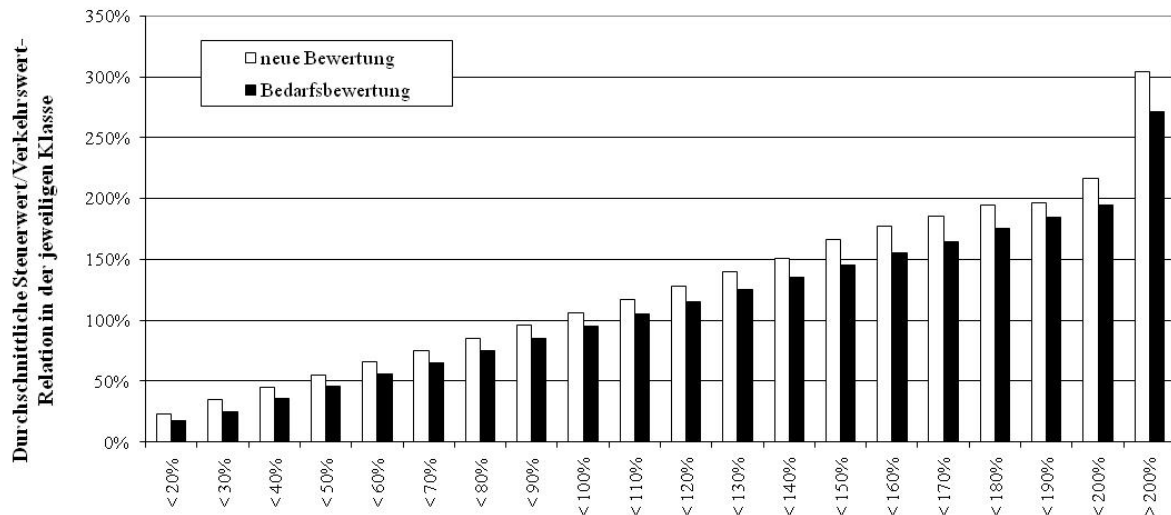
Quelle: Kaufpreissammlungen Berlin und Niedersachsen; eigene Berechnungen

Sehr oft ergeben sich höhere Steuerwerte für die einzelnen Grundstücke, was auf eine systematische Höherbewertung durch das neue Ertragswertverfahren hindeutet. Der Steuerwert des neuen Ertragswertverfahrens liegt in mehr als 50 % der Fälle (Ausnahme Normhaus in Berlin) um mehr als 10 % über dem Bedarfswert. In Berlin ist zudem ein deutlicher Unterschied zwischen dem Normhaus und dem Ausreißerhaus zu erkennen. Das Normhaus wird in Berlin nur in 40 % der Fälle um mehr als 10 % höher bewertet, während dies beim Ausreißerhaus in 65 % der Fälle zutrifft.<sup>34</sup>

Die systematische Höherbewertung wird auch aus Abbildung 5 deutlich. Diese zeigt die durchschnittliche Steuerwert/Verkehrswert-Relation in den jeweiligen Klassen bei Bedarfsbewertung und bei neuer Bewertung. Die Klassen sind derart gebildet, dass sich in der Klasse „kleiner 20 %“ diejenigen Grundstücke befinden, deren Steuerwert/Verkehrswert-Relation bei Bedarfsbewertung weniger als 20 % beträgt, in der Klasse „kleiner 30 %“ befinden sich die

<sup>34</sup> Die Erklärung dafür liegt in den Berliner Liegenschaftszinssätzen. Beim Berliner Normhaus liegt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bei 6,11 %, beim Ausreißerhaus hingegen bei 5,18 %. In Niedersachsen betragen die Liegenschaftszinssätze für Normhäuser im Schnitt 5,87 %, für Ausreißerhäuser 5,90 % und unterscheiden sich somit kaum.

Grundstücke mit einer Steuerwert/Verkehrswert-Relation nach Bedarfsbewertung zwischen 20 % und 30 % usw. Die dunklen Balken geben den Klassenmittelwert bei der Bedarfsbewertung an, die hellen den im neuen Ertragswertverfahren bei Verwendung der differenzierten Liegenschaftszinssätze.



**Abbildung 5: Durchschnittliche Steuerwert/Verkehrswert-Relation bei der Bedarfsbewertung und im neuen Ertragswertverfahren bei Klassierung entsprechend der Steuerwert/Verkehrswert-Relation bei der Bedarfsbewertung in Berlin und Niedersachsen**

In jeder einzelnen Klasse übersteigt der Mittelwert des neuen Ertragswertverfahrens den der Bedarfsbewertung, was wiederum die mit der neuen Bewertung einhergehende systematische Höher- bzw. Überbewertung widerspiegelt. Deutlich zu sehen ist zudem, dass Grundstücke, die bislang nach alter Bedarfsbewertung zur Klasse der unter- bzw. überbewerteten Grundstücke zählten, auch nach neuer Bewertung im Durchschnitt zu diesen zählen werden.

Ergänzend soll noch dargestellt werden, ob Grundstücke, die im Rahmen der Bedarfsbewertung *relativ* hoch bzw. niedrig bewertet werden, auch nach der Erbschaftsteuerreform zu den *relativ* hoch bzw. niedrig bewerteten Grundstücken zählen. Wird ein Grundstück im neuen Ertragswertverfahren, relativ zu den übrigen Grundstücken gesehen, ähnlich bewertet wie bei der Bedarfsbewertung, so befindet sich seine Steuerwert/Verkehrswert-Relation im selben Quartil wie vorher. Andernfalls wird das betreffende Grundstück durch das neue Ertragswertverfahren relativ gesehen höher oder niedriger bewertet als durch die Bedarfsbewertung. Tabelle 5 zeigt, welcher Anteil der Grundstücke sich nach der Erbschaftsteuer-

reform noch im selben Quartil befindet wie vor der Reform und welcher Anteil in ein höheres bzw. niedrigeres Quartil „springt“.<sup>35</sup>

**Tabelle 5: Anteil der Objekte in den jeweiligen Quartilen vor und nach der Erbschaftsteuerreform in Berlin und Niedersachsen**

Berlin	Sprung in niedrigeres Quartil	19%
	Verbleiben im selben Quartil	64%
	Sprung in höheres Quartil	17%
Niedersachsen	Sprung in niedrigeres Quartil	14%
	Verbleiben im selben Quartil	72%
	Sprung in höheres Quartil	14%

Quelle: Kaufpreissammlungen Berlin 1996-2008 und Niedersachsen 1997-2006, eigene Berechnungen

Die Steuerwert/Verkehrswert-Relation der betrachteten Grundstücke verbleibt im Großteil der Fälle im selben Quartil wie bei der Bedarfsbewertung. In Berlin betrifft dies 64 % der Fälle, in Niedersachsen sogar 72 %. In Berlin gehören 19 % der Mietwohngrundstücke beim neuen Ertragswertverfahren einem niedrigeren Quartil und 17 % einem höheren Quartil an.<sup>36</sup> In Niedersachsen betrifft dies jeweils 14 % der Fälle. Diese Zahlen zeigen, dass Grundstücke, die im Rahmen der Bedarfsbewertung *relativ* hoch bzw. niedrig bewertet werden, meist auch nach der Erbschaftsteuerreform zu den *relativ* hoch bzw. niedrig bewerteten Grundstücken rechnen.

#### 4 Schlussfolgerungen

Die vorangegangene empirische Analyse hat gezeigt, dass das neue Ertragswertverfahren, welches deutlich aufwendiger zu handhaben ist als die „alte“ Bedarfsbewertung, bezüglich der vom Bundesverfassungsgericht beanstandeten Streuung der Bewertungsergebnisse keine Verbesserung mit sich bringt.<sup>37</sup> Das neue Ertragswertverfahren wirkt für Mietwohngrund-

<sup>35</sup> In Berlin weisen das 1., 2. bzw. 3. Quartil im Fall der Bedarfsbewertung eine Steuerwert/Verkehrswert-Relation i.H.v. 64 %, 79 % bzw. 101 % auf. Im neuen Ertragswertverfahren ergeben sich die Quartile bei 70 %, 89 % bzw. 116 % und liegen damit etwas höher. In Niedersachsen betragen die Werte für das 1., 2. bzw. 3. Quartil bei der Bedarfsbewertung 70 %, 83 % bzw. 99 % und bei neuer Bewertung 78 %, 92 % und 111 %.

<sup>36</sup> Die Prozentzahlen müssen nicht identisch sein, da es auch möglich ist, dass die Steuerwert/Verkehrswert-Relation über zwei Quartile springt.

<sup>37</sup> Fraglich ist, ob es überhaupt ein pauschaliertes Ertragswertverfahren geben kann, welches im Hinblick auf die Streuung besser abschneidet. Auch das durch die Länder Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein 2001 vorgeschlagene Bewertungsverfahren (vgl. BR-Drucks. 229/01), welches nach Grundstücksart und Baujahr differenzierte Vervielfältiger und einen Verzicht auf den Alterswertabschlag vorsah, wirkte ähnlich ungleichmäßig wie die Bedarfsbewertung. Die Mittelwerte der Steuerwert/Verkehrswert-Relation sind etwas höher, schwanken genauso stark in Abhängigkeit von Wohnlage und Belegenheit in Ost- oder Westberlin wie bei der Bedarfsbewertung (vgl. *Haegerth/Maiterth* 2002, S. 253 f.). Der Variationskoeffizient sinkt von 28,64 % auf 23,34 % (vgl. *Haegerth/Maiterth* 2002, S.

stücke genauso ungleichmäßig wie das alte Verfahren. Der einzige markante Unterschied ist, dass Mietwohngrundstücke jetzt im Durchschnitt deutlich höher bewertet werden als vor der Reform. Die Höherbewertung im neuen Bewertungsrecht führt in einer beachtlichen Zahl der Fälle zu einem Steuerwert, der über dem Verkehrswert liegt. Somit wird die Zahl der zur Nutzung der Öffnungsklausel in Auftrag gegebenen Verkehrswertgutachten steigen, was die Steuerdeklarationskosten der betroffenen Steuerpflichtigen drastisch erhöht.<sup>38</sup> Zur alleinigen Höherbewertung von Mietwohngrundstücken hätte es aber keines neuen Verfahrens bedurft, eine schlichte Änderung des Multiplikators bei der Bedarfsbewertung hätte genügt.

Bemerkenswert ist die Tatsache, dass es eine Art „Normhaus“ zu geben scheint, für das eine standardisierte steuerliche Bewertung (etwas) gleichmäßiger funktioniert als für Objekte, die nicht der Norm entsprechen. Hier ist die Streuung bei den hier untersuchten standardisierten steuerlichen Bewertungsverfahren ungleich höher als beim Normhaus. Die festgestellten Unterschiede zwischen Normhaus und Ausreißerhaus könnten möglicherweise einen Ansatzpunkt für die Entwicklung eines etwas zielgenaueren standardisierten Bewertungsverfahrens bieten. Dennoch ist nicht zu erwarten, dass sich ein standardisiertes Bewertungsverfahren finden lässt, dessen Ergebnisse nur wenig streuen. Die Bewertungsproblematik verbleibt im Hinblick auf die Gleichmäßigkeit der Besteuerung und die Steuervollzugskosten die Achillesferse jeglicher Substanzbesteuerung.

---

259), wobei hier die Kappungsvorschrift des § 146 Abs. 7 BewG a.F. berücksichtigt wurde. Die geringere Streuung kann also darauf zurückgeführt werden, dass mehr Grundstücke steuerlich über dem Verkehrswert bewertet werden.

<sup>38</sup> Zu Kategorisierung von Steuerdeklarationskosten als Teil der Vollzugskosten der Besteuerung, die wiederum eine Unterkategorie der Steuererhebungskosten darstellen vgl. *Wagner* 2005, S. 94.

## Literatur

- Broekelschen, Wiebke; Maiterth, Ralf (2008): Die geplante erbschaftsteuerliche Bewertung bebauter Grundstücke in Anlehnung an die WertV, in: Finanz-Rundschau Ertragsteuerrecht 2008, S. 698-709.
- Broekelschen, Wiebke; Maiterth, Ralf (2009): Funktionsweise und Verfassungskonformität der neuen steuerlichen Grundstücksbewertung, in: Deutsches Steuerrecht 2009, S. 833-837.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig (2008): Grundstücksmarktbericht 2008.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover (2008): Grundstücksmarktbericht 2008.
- Haegerth, Lutz; Maiterth, Ralf (2002): Zum Ausmaß der steuerlichen Unterbewertung von Grundstücken nach geltendem Recht und bei Anwendung der Reformvorschriften eines Gesetzesentwurfs von fünf Bundesländern – Eine empirische Untersuchung anhand der Berliner Kaufpreissammlungen von 1996-1999, in: Steuer und Wirtschaft 2002, S. 248-260.
- Jüptner, Roland (2005): Bedarfsbewertung bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer, in: Steuer und Wirtschaft 2005, S.126-147.
- Kleiber, Wolfgang; Simon, Jürgen; Weyers, Gustav (2007): Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV, Köln.
- Maiterth, Ralf; Sureth, Caren (2005): Auswirkungen der Vermögensteuer als Mindeststeuer auf die Investitionstätigkeit und die Attraktivität Deutschlands im internationalen Steuerwettbewerb, in: Steuern und Bilanzen 2005, S. 116-123.
- Mannek, Wilfried; Jardin, Andreas (2009): Die neue Grundbesitzbewertung, in: Der Betrieb 2009, S. 307-315.
- Ramb, Jörg (2008): Grundzüge der Bedarfsbewertung des Grundvermögens (Teil I), in: Steuer und Studium 2008, S. 388-398.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2000): Für die Wertermittlung erforderliche Daten, Bek. v. 10.03.2000 – Stadt III A Gst 42.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2001): Für die Wertermittlung erforderliche Daten, Bek. v. 18.12.2001 – Stadt III E Gst 21.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2005): Für die Wertermittlung erforderliche Daten, Bek. v. 25.11.2005 – Stadt II A.

Tremel, Ulrike (2008): Die zukünftige Grundstücksbewertung nach dem "ErbStRG" und der "GrBewV", in: Deutsches Steuerrecht 2008, S. 753-759.

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 6. Dezember 1998, BGBl. I 1988, 2209, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 8. August 1997, BGBl. I 1997, 2081.

Wagner, Franz W. (2005): Steuervereinfachung und Entscheidungsneutralität – konkurrierende oder komplementäre Leitbilder für Steuerreformen? in: Steuer und Wirtschaft 2005, S. 93-108.

Bislang erschienene **arqus** Diskussionsbeiträge zur Quantitativen Steuerlehre

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 1

Rainer Niemann / Corinna Treisch: Grenzüberschreitende Investitionen nach der Steuerreform 2005 – Stärkt die Gruppenbesteuerung den Holdingstandort Österreich? –  
*März 2005*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 2

Caren Sureth / Armin Voß: Investitionsbereitschaft und zeitliche Indifferenz bei Realinvestitionen unter Unsicherheit und Steuern  
*März 2005*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 3

Caren Sureth / Ralf Maiterth: Wealth Tax as Alternative Minimum Tax ? The Impact of a Wealth Tax on Business Structure and Strategy  
*April 2005*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 4

Rainer Niemann: Entscheidungswirkungen der Abschnittsbesteuerung in der internationalen Steuerplanung – Vermeidung der Doppelbesteuerung, Repatriierungspolitik, Tarifprogression –  
*Mai 2005*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 5

Deborah Knirsch: Reform der steuerlichen Gewinnermittlung durch Übergang zur Einnahmen-Überschuss-Rechnung – Wer gewinnt, wer verliert? –  
*August 2005*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 6

Caren Sureth / Dirk Langeleh: Capital Gains Taxation under Different Tax Regimes  
*September 2005*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 7

Ralf Maiterth: Familienpolitik und deutsches Einkommensteuerrecht – Empirische Ergebnisse und familienpolitische Schlussfolgerungen –  
*September 2005*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 8

Deborah Knirsch: Lohnt sich eine detaillierte Steuerplanung für Unternehmen? – Zur Ressourcenallokation bei der Investitionsplanung –  
*September 2005*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 9

Michael Thaut: Die Umstellung der Anlage der Heubeck-Richttafeln von Perioden- auf Generationentafeln – Wirkungen auf den Steuervorteil, auf Prognoserechnungen und auf die Kosten des Arbeitgebers einer Pensionszusage –  
*September 2005*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 10

Ralf Maiterth / Heiko Müller: Beurteilung der Verteilungswirkungen der "rot-grünen" Einkommensteuerepolitik – Eine Frage des Maßstabs –  
*Oktober 2005*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 11

Deborah Knirsch / Rainer Niemann: Die Abschaffung der österreichischen Gewerbesteuer als Vorbild für eine Reform der kommunalen Steuern in Deutschland?

*November 2005*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 12

Heiko Müller: Eine ökonomische Analyse der Besteuerung von Beteiligungen nach dem Kirchhof'schen EStGB

*Dezember 2005*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 13

Dirk Kiesewetter: Gewinnausweispolitik internationaler Konzerne bei Besteuerung nach dem Trennungs- und nach dem Einheitsprinzip

*Dezember 2005*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 14

Kay Blaufus / Sebastian Eichfelder: Steuerliche Optimierung der betrieblichen Altersvorsorge: Zuwendungsstrategien für pauschaldotierte Unterstützungskassen

*Januar 2006*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 15

Ralf Maiterth / Caren Sureth: Unternehmensfinanzierung, Unternehmensrechtsform und Besteuerung

*Januar 2006*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 16

André Bauer / Deborah Knirsch / Sebastian Schanz: Besteuerung von Kapitaleinkünften – Zur relativen Vorteilhaftigkeit der Standorte Österreich, Deutschland und Schweiz –

*März 2006*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 17

Heiko Müller: Ausmaß der steuerlichen Verlustverrechnung - Eine empirische Analyse der Aufkommens- und Verteilungswirkungen

*März 2006*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 18

Caren Sureth / Alexander Halberstadt: Steuerliche und finanzwirtschaftliche Aspekte bei der Gestaltung von Genussrechten und stillen Beteiligungen als Mitarbeiterkapitalbeteiligungen

*Juni 2006*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 19

André Bauer / Deborah Knirsch / Sebastian Schanz: Zur Vorteilhaftigkeit der schweizerischen Besteuerung nach dem Aufwand bei Wegzug aus Deutschland

*August 2006*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 20

Sebastian Schanz: Interpolationsverfahren am Beispiel der Interpolation der deutschen Einkommensteuertariffunktion 2006

*September 2006*



**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 21

Rainer Niemann: The Impact of Tax Uncertainty on Irreversible Investment  
*Oktober 2006*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 22

Jochen Hundsdoerfer / Lutz Kruschwitz / Daniela Lorenz: Investitionsbewertung bei steuerlicher Optimierung der Unterlassensalternative und der Finanzierung  
*Januar 2007, überarbeitet November 2007*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 23

Sebastian Schanz: Optimale Repatriierungspolitik. Auswirkungen von Tarifänderungen auf Repatriierungsentscheidungen bei Direktinvestitionen in Deutschland und Österreich  
*Januar 2007*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 24

Heiko Müller / Caren Sureth: Group Simulation and Income Tax Statistics - How Big is the Error?  
*Januar 2007*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 25

Jens Müller: Die Fehlbewertung durch das Stuttgarter Verfahren – eine Sensitivitätsanalyse der Werttreiber von Steuer- und Marktwerten  
*Februar 2007*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 26

Thomas Gries / Ulrich Prior / Caren Sureth: Taxation of Risky Investment and Paradoxical Investor Behavior  
*April 2007, überarbeitet Dezember 2007*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 27

Jan Thomas Martini / Rainer Niemann / Dirk Simons: Transfer pricing or formula apportionment? Taxinduced distortions of multinationals' investment and production decisions  
*April 2007*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 28

Rainer Niemann: Risikoübernahme, Arbeitsanreiz und differenzierende Besteuerung  
*April 2007*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 29

Maik Dietrich: Investitionsentscheidungen unter Berücksichtigung der Finanzierungsbeziehungen bei Besteuerung einer multinationalen Unternehmung nach dem Einheitsprinzip  
*Mai 2007*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 30

Wiebke Broekelschen / Ralf Maiterth: Zur Forderung einer am Verkehrswert orientierten Grundstücksbewertung – Eine empirische Analyse  
*Mai 2007*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 31

Martin Weiss: How Well Does a Cash-Flow Tax on Wages Approximate an Economic Income Tax on Labor Income?

*Juli 2007*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 32

Sebastian Schanz: Repatriierungspolitik unter Unsicherheit. Lohnt sich die Optimierung?

*Oktober 2007*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 33

Dominik Rumpf / Dirk Kiesewetter / Maik Dietrich: Investitionsentscheidungen und die Begünstigung nicht entnommener Gewinne nach § 34a EStG

*November 2007, überarbeitet März 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 34

Deborah Knirsch / Rainer Niemann: Allowance for Shareholder Equity – Implementing a Neutral Corporate Income Tax in the European Union

*Dezember 2007*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 35

Ralf Maiterth/ Heiko Müller / Wiebke Broekelschen: Anmerkungen zum typisierten Ertragsteuersatz des IDW in der objektivierten Unternehmensbewertung

*Dezember 2007*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 36

Timm Bönke / Sebastian Eichfelder: Horizontale Gleichheit im Abgaben-Transfersystem: eine Analyse äquivalenter Einkommen von Arbeitnehmern in Deutschland

*Januar 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 37

Deborah Knirsch / Sebastian Schanz: Steuerreformen durch Tarif- oder Zeiteffekte? Eine Analyse am Beispiel der Thesaurierungsbegünstigung für Personengesellschaften

*Januar 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 38

Frank Hechtner / Jochen Hundsdoerfer: Die missverständliche Änderung der Gewerbesteueranrechnung nach § 35 EStG durch das Jahressteuergesetz 2008 – Auswirkungen für die Steuerpflichtigen und für das Steueraufkommen

*Februar 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 39

Alexandra Maßbaum / Caren Sureth: The Impact of Thin Capitalization Rules on Shareholder Financing

*Februar 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 40

Rainer Niemann / Christoph Kastner: Wie streitanfällig ist das österreichische Steuerrecht? Eine empirische Untersuchung der Urteile des österreichischen Verwaltungsgerichtshofs nach Bemessungsgrundlagen-, Zeit- und Tarifeffekten

*Februar 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 41

Robert Kainz / Deborah Knirsch / Sebastian Schanz: Schafft die deutsche oder österreichische Begünstigung für thesaurierte Gewinne höhere Investitionsanreize?

*März 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 42

Henriette Houben / Ralf Maiterth: Zur Diskussion der Thesaurierungsbegünstigung nach § 34a EStG

*März 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 43

Maik Dietrich / Kristin Schönemann: Steueroptimierte Vermögensbildung mit Riester-Rente und Zwischenentnahmemodell unter Berücksichtigung der Steuerreform 2008/2009

*März 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 44

Nadja Dwenger: Tax loss offset restrictions – Last resort for the treasury? An empirical evaluation of tax loss offset restrictions based on micro data.

*Mai 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 45

Kristin Schönemann / Maik Dietrich: Eigenheimrentenmodell oder Zwischenentnahmemodell – Welche Rechtslage integriert die eigengenutzte Immobilie besser in die Altersvorsorge?

*Juni 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 46

Christoph Sommer: Theorie der Besteuerung nach Formula Apportionment – Untersuchung auftretender ökonomischer Effekte anhand eines Allgemeinen Gleichgewichtsmodells

*Juli 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 47

André Bauer / Deborah Knirsch / Rainer Niemann / Sebastian Schanz: Auswirkungen der deutschen Unternehmensteuerreform 2008 und der österreichischen Gruppenbesteuerung auf den grenzüberschreitenden Unternehmenserwerb

*Juli 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 48

Dominik Rumpf: Zinsbereinigung des Eigenkapitals im internationalen Steuerwettbewerb – Eine kostengünstige Alternative zu „Thin Capitalization Rules“? –

*August 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 49

Martin Jacob: Welche privaten Veräußerungsgewinne sollten besteuert werden?

*August 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 50

Rebekka Kager/ Deborah Knirsch/ Rainer Niemann: Steuerliche Wertansätze als zusätzliche Information für unternehmerische Entscheidungen? – Eine Auswertung von IFRS-Abschlüssen der deutschen DAX-30- und der österreichischen ATX-Unternehmen –

*August 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 51

Rainer Niemann / Caren Sureth: Steuern und Risiko als substitutionale oder komplementäre Determinanten unternehmerischer Investitionspolitik? – Are taxes and risk substitutional or complementary determinants of entrepreneurial investment policy?

*August 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 52

Frank Hechtner / Jochen Hundsdoerfer: Steuerbelastung privater Kapitaleinkünfte nach Einführung der Abgeltungsteuer unter besonderer Berücksichtigung der Günstigerprüfung: Unsystematische Grenzbelastungen und neue Gestaltungsmöglichkeiten

*August 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 53

Tobias Pick / Deborah Knirsch / Rainer Niemann: Substitutions- oder Komplementenhypothese im Rahmen der Ausschüttungspolitik schweizerischer Kapitalgesellschaften – eine empirische Studie –

*August 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 54

Caren Sureth / Michaela Üffing: Proposals for a European Corporate Taxation and their Influence on Multinationals' Tax Planning

*September 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 55

Claudia Dahle / Caren Sureth: Income-related minimum taxation concepts and their impact on corporate investment decisions

*Oktober 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 56

Dennis Bischoff / Alexander Halberstadt / Caren Sureth: Internationalisierung, Unternehmensgröße und Konzernsteuerquote

*Oktober 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 57

Nadja Dwenger / Viktor Steiner: Effective profit taxation and the elasticity of the corporate income tax base – Evidence from German corporate tax return data

*November 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 58

Martin Jacob / Rainer Niemann / Martin Weiß: The Rich Demystified – A Reply to Bach, Corneo, and Steiner (2008)

*November 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 59

Martin Fochmann / Dominik Rumpf: – Modellierung von Aktienanlagen bei laufenden Umschichtungen und einer Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

*Dezember 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 60

Corinna Treisch / Silvia Jordan: Eine Frage der Perspektive? – Die Wahrnehmung von Steuern bei Anlageentscheidungen zur privaten Altersvorsorge  
*Dezember 2008*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 61

Nadja Dwenger / Viktor Steiner: Financial leverage and corporate taxation  
Evidence from German corporate tax return data  
*Februar 2009*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 62

Ute Beckmann / Sebastian Schanz: Investitions- und Finanzierungsentscheidungen in Personenunternehmen nach der Unternehmensteuerreform 2008  
*Februar 2009*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 63

Sebastian Schanz/ Deborah Schanz: Die erbschaftsteuerliche Behandlung wiederkehrender Nutzungen und Leistungen – Zur Vorteilhaftigkeit des § 23 ErbStG  
*März 2009*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 64

Maik Dietrich: Wie beeinflussen Steuern und Kosten die Entscheidungen zwischen direkter Aktienanlage und Aktienfondsinvestment?  
*März 2009*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 65

Maik Dietrich / Kristin Schönemann: Unternehmensnachfolgeplanung innerhalb der Familie: Schenkung oder Kauf eines Einzelunternehmens nach der Erbschaftsteuerreform?  
*März 2009*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 66

Claudia Dahle / Michaela Bäumer: Cross-Border Group-Taxation and Loss-Offset in the EU - An Analysis for CCCTB (Common Consolidated Corporate Tax Base) and ETAS (European Tax Allocation System) -  
*April 2009*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 67

Kay Blaufus / Jochen Hundsdoerfer / Renate Ortlieb: Non scholae, sed fisco discimus? Ein Experiment zum Einfluss der Steuervereinfachung auf die Nachfrage nach Steuerberatung  
*Mai 2009*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 68

Hans Dirrigl: Unternehmensbewertung für Zwecke der Steuerbemessung im Spannungsfeld von Individualisierung und Kapitalmarkttheorie – Ein aktuelles Problem vor dem Hintergrund der Erbschaftsteuerreform  
*Mai 2009*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 69

Henriette Houben / Ralf Maiterth: Zurück zum Zehnten: Modelle für die nächste Erbschaftsteuerreform  
*Mai 2009*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 70

Christoph Kaserer / Leonhard Knoll: Objektivierete Unternehmensbewertung und  
Anteilseignersteuern

*Mai 2009*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 71

Dirk Kiesewetter / Dominik Rumpf: Was kostet eine finanzierungsneutrale Besteuerung von  
Kapitalgesellschaften?

*Mai 2009*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 72

Rolf König: Eine mikroökonomische Analyse der Effizienzwirkungen der Pendlerpauschale

*Mai 2009*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 73

Lutz Kruschwitz / Andreas Löffler: Do Taxes Matter in the CAPM?

*Mai 2009*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 74

Hans-Ulrich Küpper: Hochschulen im Umbruch

*Mai 2009*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 75

Branka Lončarević / Rainer Niemann / Peter Schmidt: Die kroatische Mehrwertsteuer –  
ursprüngliche Intention, legislative und administrative Fehlentwicklungen

*Mai 2009*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 76

Heiko Müller / Sebastian Wiese: Ökonomische Wirkungen der Missbrauchsbesteuerung bei  
Anteilsveräußerung nach Sacheinlage in eine Kapitalgesellschaft

*Mai 2009*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 77

Rainer Niemann / Caren Sureth: Investment effects of capital gains taxation under  
simultaneous investment and abandonment flexibility

*Mai 2009*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 78

Deborah Schanz / Sebastian Schanz: Zur Unmaßgeblichkeit der Maßgeblichkeit  
– Divergieren oder konvergieren Handels- und Steuerbilanz?

*Mai 2009*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 79

Jochen Sigloch: Ertragsteuerparadoxa – Ursachen und Erklärungsansätze

*Mai 2009*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 80

Hannes Streim / Marcus Bieker: Verschärfte Anforderungen für eine Aktivierung von  
Kaufpreisdifferenzen – Vorschlag zur Weiterentwicklung der Rechnungslegung vor dem  
Hintergrund jüngerer Erkenntnisse der normativen und empirischen Accounting-Forschung

*Mai 2009*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 81

Ekkehard Wenger: Muss der Finanzsektor stärker reguliert werden?

*Mai 2009*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 82

Magdalene Gruber / Nicole Höhenberger / Silke Höserle / Rainer Niemann:

Familienbesteuerung in Österreich und Deutschland – Eine vergleichende Analyse unter Berücksichtigung aktueller Steuerreformen

*Juni 2009*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 83

Andreas Pasedag: Paradoxe Wirkungen der Zinsschranke

*Juli 2009*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 84

Sebastian Eichfelder: Bürokratiekosten der Besteuerung: Eine Auswertung der empirischen Literatur

*Juli 2009*

**arqus** Diskussionsbeitrag Nr. 85

Wiebke Broekelschen / Ralf Maiterth: Gleichmäßige Bewertung von Mietwohngrundstücken durch das neue steuerliche Ertragswertverfahren? Eine empirische Analyse

*September 2009*

**Impressum:**

**Arbeitskreis Quantitative Steuerlehre, arqus, e.V.**

Vorstand: Prof. Dr. Jochen Hundsdoerfer,

Prof. Dr. Dirk Kiesewetter, Prof. Dr. Caren Sureth

Sitz des Vereins: Berlin

Herausgeber: Kay Blaufus, Jochen Hundsdoerfer, Dirk Kiesewetter, Deborah Knirsch, Rolf J. König, Lutz Kruschwitz, Andreas Löffler, Ralf Maiterth, Heiko Müller, Rainer Niemann, Caren Sureth, Corinna Treisch

Kontaktadresse:

Prof. Dr. Caren Sureth, Universität Paderborn, Fakultät für Wirtschaftswissenschaften,

Warburger Str. 100, 33098 Paderborn,

www.arqus.info, Email: info@arqus.info

ISSN 1861-8944