

Welche Vorteile bietet die Öffnungsklausel bei Schenkung und Erbschaft

Kosten Nutzen-Analyse für die Erteilung eines „teuren“ Gutachtenauftrags

Das zentrale Ergebnis vorab:

Ein Verkehrswertgutachten eines öbuv Sachverständigen darf beim Steuerpflichtigen keine höheren Kosten auslösen, als die Höhe der Steuerersparnis beträgt, die mit Hilfe des Gutachtens erreicht werden kann.

Wie kann das erreicht werden?

**Der Sachverständige prüft anhand des Bescheids, ob sich ein Gutachten "rechnet" oder nicht.
Ein Gutachten wird nur dann vom Sachverständigen erstattet, wenn es sich wirtschaftlich "rechnet".
Und, das sollte vom Sachverständigen auch verbindlich zugesichert werden.**

Für die Überprüfung, ob sich ein Gutachten rechnet oder nicht, wird je nach Aufwand und Schwierigkeitsgrad ein vorher zu vereinbarenden Pauschalbetrag vereinbart.

"Rechnet" sich ein Gutachten, und wird es dann auch beauftragt, ist dieser Pauschalbetrag hinfällig.

A) Beispiel Nießbrauchrecht

**Verkehrswert eines Zweifamilienhauses gem. § 194 BauGB
(ohne Berücksichtigung des Nießbrauchrechts)**

850.000 €

908.046 €

Lt. Gutachten

Lt. FA-Bescheid

Modell zur Berücksichtigung der Auswirkungen des Nießbrauchrechts

Der Wert des Grundstücks, der als Verkehrswert für den nächsten Verkaufsfall definiert ist, wird durch das Nießbrauchrecht gemindert.

Das Nießbrauchrecht erstreckt sich auf das gesamte Wertermittlungsgrundstück.

Infolge dessen ist der jährliche Mietwert zunächst der Maßstab für die Bemessung der Wertminderung durch das Nießbrauchrecht.

Dabei sind besondere Vereinbarungen, insbesondere bezüglich der Unterhaltung des Wertermittlungsobjekts (gewöhnliche oder außergewöhnliche) zu berücksichtigen.

Die Tragung von privat-rechtlichen Lasten (z.B. Verbindlichkeiten aus Grundschulden) können im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht berücksichtigt werden.

Barwert des entgangenen Reinertrags

Jährlicher Rohertrag (Mietertag)

1.550 € * 12 Monate

=

18.600 €

11.800 €

Jahreswert lt. Erklärung
(ohne eigengenutzte Wohnung)

Abzgl. jährliche Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltung)

- Gebäude 1

2.855 €

- Gebäude 2

665 €

-3.520 €

Entgangener jährlicher Reinertrag

15.080 €

Lebenserwartung des 81-jährigen männlichen Berechtigten nach der ADSt 2019/2021

7,53 Jahre

Leibrentenbarwertfaktor (monatlich vorschüssige Zahlungsweise)

6,9378

6,192 Vervielfältiger lt. BMF ab 1.1.2021

bei einem Zinssatz von

1,75% Liegenschaftszinssatz

5,50% Zinssatz nach EstG

Barwert des entgangenen Reinertrages

Wertminderung lt. Steuerbescheid

73.066 €

= Vorläufige Wertminderung durch Gutachten

104.622 €

Wertminderung aufgrund Beeinträchtigungen durch das Nießbrauchrecht

Die Belastung durch ein Nießbrauchrecht wird von ihren Bestellern häufig als nicht so erheblich wertmindernd angesehen. Dies liegt insbesondere daran, dass zumeist Rechte im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge begründet werden; Rechtsgeber und Berechtigte also miteinander verwandt sind.

Für fremde Dritte als Erwerber - und auf deren Sicht ist eine Verkehrswertminderung abzustellen – stellen diese Rechte jedoch erhebliche Beeinträchtigungen und Risiken dar. Diese Beeinträchtigungen sind begründet durch den eingeschränkten Käuferkreis, das Abstimmungserfordernis mit den Berechtigten, den Ausschluss der Eigenbedarfskündigung und die Beleihungerschwernisse etc.

Die Risiken liegen neben der Unsicherheit der Restlaufzeit des Rechts (statistische Lebenserwartung des Berechtigten) insbesondere in dem ungewissen Zustand des Objekts bei Ablauf des Rechts.

Da der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte über keine diesbezüglichen Daten verfügt, erfolgt die Anpassung an die Marktgepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Hilfe der von Sprengnetter empfohlenen Abschlagsfaktoren (bundesdurchschnittliche Referenzwerte).

Abschlag:

je nach Alter des Berechtigten und nach Objektart bis zu 45 %

hier im Fall des 81-jährigen, Objektart Zweifamilienhaus, Abschlagsfaktor = 0,70

30,00 %

Bzgl. des Nießbrauchrechts unbelasteter Verkehrswert lt. Gutachten

850.000 €

Abzügl. Barwert des entgangenen Reinertrags

-104.622 €

745.378 €

Wertminderung wegen Beeinträchtigungen lt. Gutachten

745.286 € x (1 - 0,70) =

223.613 €

Wertminderung durch das Nießbrauchrecht insgesamt durch Gutachten

Barwert des entgangenen Reinertrags
Wertminderung durch Beeinträchtigungen

104.622 €
223.613 €

Wertminderung durch Nießbrauch 328.235 € lt. Gutachten

Wertminderung durch Nießbrauch lt. St-Bescheid	73.066 €
---	-----------------

Basis	Steuerersparnis durch Gutachten	St.-Satz
255.169 €	28.069 €	11,00%
	38.275 €	15,00%
	63.792 €	25,00%
	76.551 €	30,00%

Ergebnis:

**Wenn ein Nießbrauchrecht vereinbart worden ist,
führt die steuerliche Bewertung immer zu einer höheren Steuerbelastung
im Vergleich zur Vorlage eines Verkehrswertgutachtens.**

Hinweis: Tod des Berechtigten innerhalb der nächsten 10 Jahre nach Überlassung

Stirbt der Berechtigte innerhalb von 10 Jahren und es liegt kein Gutachten vor
- **nachträglich kann kein Gutachten eingereicht werden** - so nimmt das FA eine nachträgliche Berechnung der Wertminderung nur über den Zeitraum vor, den der Berechtigte seit Einräumung des Nießbrauchs noch gelebt hat (z.B. 1/2 Jahr).

Merke:

Bei Übertragung bei gleichzeitiger Einräumung einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit (Nießbrauch, Wohnungsrecht, Leibgeding o.ä.) ist unaufgefordert mit der Schenkungserklärung beim FA ein Gutachten eines öbuv Sachverständigen einzureichen!

Nur so ist garantiert, dass die Wertminderung durch das eingeräumte Recht vollumfänglich bei der Ermittlung der Erbschaftsteuer angerechnet wird.

Hinweis: Haftungsfallen für den Steuerberater

a) Im Nachhinein erfährt der Steuerpflichtige, dass er mit Hilfe eines Gutachtens einen niedrigeren gemeinen Wert hätte nachweisen können.
Er verklagt darauf hin seinen Stb auf Schadenersatz.

b) Ein Mandant möchte einen Bruchteil an einer Immobilie nur in der Höhe übertragen als der Wert dieses Bruchteils keine Schenkungsteuer auslöst.
Der Stb führt eine eigene Wertermittlung durch, die vom FA jedoch nicht anerkannt wird, da der Wertanteil zu niedrig bemessen wurde.
Die Schenkung löst nun doch Schenkungsteuer aus.
Der Steuerpflichtige verklagt darauf hin seinen Stb auf Schadenersatz.

B) Beispiel ideeler Miteigentumsanteil (Bruchteilsanteil) von 50 %

Verkehrswert eines Zweifamilienhauses gem. § 194 BauGB	850.000 €	908.046 €
	Lt. Gutachten	Lt. FA-Bescheid
Rechnerischer Wert des Bruchteilsanteils	425.000 €	454.023 €

Da der Grundstücksmarkt wegen der mit einem Bruchteilsanteil verbundenen Verfügungsbeeinträchtigungen mit erheblichen Abschlägen reagiert, ist der nominell errechnete Anteil am Verkehrswert mit einem entsprechenden Abschlag zu versehen.

Der BFH, auch zuletzt das FG München, haben bislang einen Abschlag für nicht sachgerecht gehalten, während sich der BGH in mehreren Urteilen für einen Abschlag ausgesprochen hat.

Aktuell gibt es das Urteil des FG Münster vom 24.11.2022 - 3 K 1201/21 F (Revision zugelassen); Leitsatz:

„Vom anteiligen Verkehrswert ist ein Marktanpassungsabschlag vorzunehmen, der die niedrigere Verkehrsfähigkeit eines Miteigentumsanteils abbildet.“

Der Verkehrswert eines ideellen Miteigentumsanteils (Bruchteilsanteils) ist geringer als der rechnerische Anteil.

Da der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte über keine diesbezüglichen Daten verfügt, erfolgt die Anpassung an die Marktgepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Hilfe der von Sprengnetter empfohlenen Abschlagsfaktoren (bundesdurchschnittliche Referenzwert).

Abschlag:

je nach Höhe des MEA und nach Objektart bis zu 25 %

hier Einfamilienhaus, Abschlagsfaktor = 0,80

20,00 %

Wertminderung wegen Bruchteilsanteil lt. Gutachten

425.000 € x (1 - 0,80) =

85.000 €

Verkehrswert nach § 194 BauGB lt. Gutachten

340.000 €

Grundbesitzwert lt. FA

454.023 €

Dr. Lang Schöffel PartG mbB - Beratende Ingenieure

Basis	Steuerersparnis durch Gutachten	St.-Satz
114.023 €	12.543 €	11,00%
	17.103 €	15,00%
	28.506 €	25,00%
	34.207 €	30,00%

Bruchteileigentum jetzt vom FG Münster angenommen, noch revisionsfähig

**Der Verkehrswert eines Miteigentumsanteil sei geringer als der anteilige Wert am
Verkehrswert der gesamten wirtschaftlichen Einheit.**

Ergebnis:

Bei einem ideellen Bruchteilsanteil sollten Rechtsmittel eingelegt werden.

C) Beispiel falscher Bodenwertansatz

Grundstücksgröße

753 m²

Bodenrichtwert gem. Veröffentlichung des Gutachterausschusses -GAA- bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl -WGFZ- von

5.400 €/m² München
0,7

Achtung:

Die in Bebauungsplänen festgesetzte max. Geschossflächenzahl -GFZ- nach BauNVO entspricht häufig nicht der WGFZ, sondern liegt i.R. darunter!

Die Gleichstellung von GFZ und WGFZ führt regelmäßig zu zu hohen Bodenwerten!

Die Übernahme des Bodenrichtwerts ohne Anpassung an die WGFZ des Wertermittlungsgrundstücks ist falsch!

Die bauliche Ausnutzung/Ausnutzbarkeit des Wertermittlungsgrundstücks entspricht beispielsweise einer WGFZ von 0,40, während die WGFZ des fiktiven Richtwertgrundstücks 0,7 beträgt.

Richtiger Weg:

- 1) Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche und der WGFZ
 - 2) Umrechnung mittels WGFZ-Umrechnungskoeffizienten des GAA
- 5.400 €/m² * 0,627/0,814 =

4.159 €/m²

5.400 €/m²

Bodenwert, nutzungs-/planungsentsprechend lt. Gutachten

3.131.727 €

Bodenwert lt. FA 4.066.200 €

Basis	Steuerersparnis durch Gutachten	St.-Satz
934.473 €	102.792 €	11,00%
	140.171 €	15,00%
	233.618 €	25,00%
	280.342 €	30,00%

Ergebnis:

Die "richtige" Ermittlung der WGFZ ist entscheidend für die Höhe der Steuerbelastung.

D) Beispiel Marktanpassung mittels sog. Sachwertfaktor -SWF-

Grundstücksgröße	819 m ²		
Bodenrichtwert -BRW- lt. GAA	1.000 €/m ²		
Relativer Bodenwert (= BRW, an Grundstück -WGFZ- und Stichtag angepasst)	920 €/m ²		
Gebäudesachwert	203.406 €	gem. FA	186.891 €
Absoluter Bodenwert	753.480 €	gem. FA	819.000 €
Vorläufiger Sachwert	<u>956.886 €</u>		<u>1.005.891 €</u>

Zu verwenden ist vom Steuerberater und vom FA i.d.R. der durchschnittliche SWF, den der Gutachterausschuss für die Objektart zuletzt veröffentlicht hat (siehe hierzu den entsprechenden Grundstücksmarktbericht), oder, wenn ein solcher nicht vorliegt, die sog. Wertzahl nach Anlage 25 zu § 191 Satz 2 BewG.

BRW = 1.000 €/m²
 vorl. Sachwert = 500.000 € **1,40**

Und/oder bei der Ableitung der SWF wurde vom GAA ein zurückliegender, gegenüber dem Wertermittlungstichtag niedrigerer Bodenrichtwert verwendet.

In diesem Fall muss zunächst unter Verwendung dieses Bodenrichtwerts der SWF ermittelt und das daraus resultierende Ergebnis mit dem vorläufigen Sachwert in Relation gesetzt werden, was zunächst zum modellkonformen SWF führt, z.B. zu

1,14

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Stichprobe nicht repräsentiert (z.B. wesentlich älteres Baujahr, deutlich höherer Bodenwert), so dass der vorläufige Sachwert über oder unter dem oberen Spannenwert der Stichprobe (vom GAA ausgewertete Kauffälle) liegt.

Unter Berücksichtigung dieser und weiterer grundstücksspezifischer Besonderheiten, denen nur im Rahmen eines Gutachtens Rechnung getragen werden kann, ergibt sich ein objektspezifisch angepasster SWF von z.B.

1,05

Verkehrswert nach § 194 BauGB lt. Gutachten

1.004.730 €

Grundbesitzwert lt. FA 1.408.247 €

Ergebnis:

Basis	Steuerersparnis durch Gutachten	St.-Satz
403.517 €	44.387 €	11,00%
	60.528 €	15,00%
	100.879 €	25,00%
	121.055 €	30,00%

Die Übernahme des SWF aus dem Grundstücksmarktbericht genügt nicht!

Der vorläufige Sachwert ist an die individuellen Gegebenheiten anzupassen,

was nur über ein Verkehrswertgutachten möglich ist.

Dr. Lang Schöffel PartG mbB - Beratende Ingenieure

E) Beispiel völlig verbrauchtes Gebäude -Liquidationsobjekt-

Grundstücksgröße	819 m ²		
Bodenrichtwert -BRW- lt. GAA	380 €/m ²		
Relativer Bodenwert (= BRW, an Grundstück und Stichtag angepasst)	395 €/m ²		
Absoluter Bodenwert	323.505 €	gem. FA	311.220 €
Gesamtnutzungsdauer -GND-	80 Jahre		80 Jahre
Restnutzungsdauer -RND-, keine, da baufällig	0 Jahre	gem. FA mind. 30% der GND	24 Jahre
Herstellungskosten des Gebäudes	265.650 €		265.650 €
Gebäudesachwert	0 €	gem. FA	79.695 €
Vorläufiger Sachwert (= Bodenwert)	323.505 €		390.915 €
Abzgl. Freilegungskosten (Abbruch- und Deponiekosten)	25.000 €		
Verkehrswert nach § 194 BauGB lt. Gutachten	298.505 €	Grundbesitzwert lt. FA	390.915 €

Steuerersparnis		
Basis	durch Gutachten	St.-Satz
92.410 €	10.165 €	11,00%
	13.862 €	15,00%
	23.103 €	25,00%
	27.723 €	30,00%

Ergebnis:

**Freilegungskosten können im Rahmen der steuerlichen Bewertung nicht in Ansatz gebracht werden.
Das ist ausschließlich mit eines Verkehrswertgutachtens möglich.**

F) Beispiel teilverbraucht (modernisierungsbedürftiges) Gebäude

Grundstücksgröße	819 m ²		
Bodenrichtwert -BRW- lt. GAA	380 €/m ²		
Relativer Bodenwert (= BRW, an Grundstück und Stichtag angepasst)	395 €/m ²		
Absoluter Bodenwert	323.505 €	gem. FA	311.220 €
Gesamtnutzungsdauer -GND-	80 Jahre		80 Jahre
Restnutzungsdauer -RND- fiktiv nach Modernisierung	35 Jahre	gem. FA mind. 30% der GND	24 Jahre
Herstellungskosten des Gebäudes nach fiktiver Modernisierung	304.150 €		265.650 €
Gebäudesachwert nach fiktiver Modernisierung	133.066 €	gem. FA	79.695 €
Vorläufiger Sachwert, marktangepasst bei SWF = 1,0	456.571 €		390.915 €
Abzgl. Modernisierungskosten	158.000 €		
Verkehrswert nach § 194 BauGB lt. Gutachten	298.571 €	Grundbesitzwert lt. FA	390.915 €

Basis	Steuerersparnis	
	durch Gutachten	St.-Satz
92.344 €	10.158 €	11,00%
	13.852 €	15,00%
	23.086 €	25,00%
	27.703 €	30,00%

Ergebnis:

Im Rahmen der steuerlichen Bewertung sind Modernisierungskosten nicht abzugsfähig

Notwendige Modernisierungsmaßnahmen erhöhen einerseits die Restnutzungsdauer eines Gebäudes. Andererseits sind sie wertmindernd als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale anzusetzen.

Ob sich ein Verkehrswertgutachten "rechnet", ist im Einzelfall zu prüfen.

G) Beispiel Bodenwert übergroße (bebaute und unbebaute) Grundstücke im Innenbereich

Grundstücksgröße	2.100 m ²
Übliche Grundstücksgröße im Bodenrichtwertgebiet	1.100 m ²

Auf der restlichen Fläche von 1.000 m² ist keine weitere, eigenständige Bebauung zulässig, so dass sie nur als Gartenland nutzbar ist.

Es sind zwei Wertezonen zu bilden:

- a) baureifes Land (1.100 m²) zum vollen Bodenwert
- b) Gartenland (1.000 m²) zu 30 % des vollen Bodenwerts

Bodenrichtwert -BRW- lt. GAA	380 €/m ²		gem. FA	798.000 €
Relativer Bodenwert der Wertezone a) (= BRW, an Grundstück und Stichtag angepasst)	395 €/m ²	434.500 €		
Relativer Bodenwert der Wertezone b) (= 395 €/m ² x 0,30 =)	119 €/m ²	<u>119.000 €</u>		

Absoluter Bodenwert lt. Gutachten **553.500 €** **Grundbesitzwert lt. FA** **798.000 €**

Basis	Steuerersparnis durch Gutachten	St.-Satz
244.500 €	26.895 €	11,00%
	36.675 €	15,00%
	61.125 €	25,00%
	73.350 €	30,00%

Ergebnis:

Eine Wertezonenbildung ist in Rahmen der steuerlichen Bewertung nicht möglich.

H) Beispiel Bodenwert von unbebauten Grundstücken in einem Bebauungsplangebiet

Grundstücksgröße 2.100 m²
 Bodenrichtwert -BRW- für baureifes Land lt. GAA 380 €/m²

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Grundstück als Baufläche (W, WA, M, MI, G, GE o.ä.) dargestellt - damit Baurecht vorhanden - und auch in der Bodenrichtwertkarte des GGA in eine zonierte Richtwertzone mit einem BRW für baureifes Land einbezogen, das Grundstück ist jedoch wegen fehlender Bodenordnung und Erschließung nicht bebaubar.

Die städtebauliche Entwicklungsstufe ist als Rohbauland einzustufen.

Für die Entwicklungsstufe Rohbauland hat der GAA keinen BRW veröffentlicht. Es stehen auch keine geeigneten Vergleichskaufpreise zur Verfügung.

Der relative Bodenwert des Rohbaulands kann nur durch eine deduktive Wertermittlung (keine Ermittlung durch pauschale Prozentanteile!) unter Berücksichtigung der Kosten der Baureifmachung, der Bodenordnung, der Risiken der Entwicklung und der Wartezeit bis zur Baureife im Rahmen eines Gutachtens ermittelt werden.

250 €/m² gem. FA 798.000 €

Absoluter Bodenwert lt. Gutachten

525.000 €

Grundbesitzwert lt. FA 798.000 €

Basis	Steuerersparnis durch Gutachten	
		St.-Satz
273.000 €	30.030 €	11,00%
	40.950 €	15,00%
	68.250 €	25,00%
	81.900 €	30,00%

Ergebnis:

Oftmals hat der Gutachterausschuss keinen Bodenrichtwert für Rohbauland veröffentlicht. Grundsätzlich sollten keine pauschalen Prozentsätze angesetzt bzw. akzeptiert werden.

Dr. Lang Schöffel PartG mbB - Beratende Ingenieure

I) Beispiel Bodenwert von unbebauten Außenbereichsgrundstücken

Grundstücksgröße 2.100 m²
 Bodenrichtwert -BRW- lt. GAA 380 €/m²

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Baufläche (W, WA, M, MI, G, GE o.ä.) dargestellt und auch in der Bodenrichtwertkarte des GGA in eine zonierte Richtwertzone mit einem BRW für baureifes Land einbezogen, liegt jedoch im bauplanungsrechtlichen Außenbereich ohne Baurecht.

Die städtebauliche Entwicklungsstufe ist i.d.R. als Bauerwartungsland einzustufen.

Für die Entwicklungsstufe Bauerwartungsland hat der GAA keinen BRW veröffentlicht. Es stehen auch keine geeigneten Vergleichskaufpreise zur Verfügung.

Der relative Bodenwert des Bauerwartungslands kann nur durch eine deduktive Wertermittlung (keine Ermittlung durch pauschale Prozentanteile!) unter Berücksichtigung der Kosten der Baureifmachung, der Bodenordnung, der Risiken der Entwicklung und der Wartezeit bis zur Baureife im Rahmen eines Gutachtens ermittelt werden.

160 €/m² gem. FA 798.000 €

Absoluter Bodenwert lt. Gutachten

336.000 €

Grundbesitzwert lt. FA 798.000 €

Basis	Steuerersparnis durch Gutachten	St.-Satz
462.000 €	50.820 €	11,00%
	69.300 €	15,00%
	115.500 €	25,00%
	138.600 €	30,00%

Ergebnis:

Oftmals hat der Gutachterausschuss keinen Bodenrichtwert für Bauerwartungsland veröffentlicht. Grundsätzlich sollten keine pauschalen Prozentsätze angesetzt bzw. akzeptiert werden.

**"Negativbeispiel" Ertragswertobjekt, für das kein Liegenschaftszinssatz -LZS- vom GAA vorliegt
(Vorteil z.B. bei Einlage ins Betriebsvermögen)**

Grundstücksgröße	710 m ²	
Bodenrichtwert Geschäftslage Ib -BRW- lt. GAA	5.600 €/m ² Altstadt Regensburg	
Relativer Bodenwert (= BRW, an Grundstück und Stichtag angepasst)	5.600 €/m ²	
Absoluter Bodenwert	3.976.000 €	gem. FA 3.976.000 €
Gesamtnutzungsdauer -GND-	80 Jahre	80 Jahre
Restnutzungsdauer -RND-	35 Jahre	35 Jahre
Jährlicher Reinertrag Wohn-/Geschäftshaus (gewerbl. genutzter Flächenanteil > 50 %)	336.000 €	336.000 €
Zu verwenden ist vom Stb und vom FA i.d.R. der durchschnittliche LZS, den der Gutachterausschuss für die Objektart zuletzt veröffentlicht hat (siehe hierzu den entsprechenden Grundstücksmarktbericht), oder, wenn ein solcher nicht vorliegt, der Liegenschaftszinssatz nach § 188 Abs. 2 BewG.		
Liegenschaftszinssatz, abgeleitet lt. Gutachten	2,00 %	gem. FA bei gemischt genutzten Grundstücken mit einem gewerbl. Anteil von > 50 %, berechnet nach der Wohn-/Nutzfläche 5,00 %
	79.520 €	198.800 €
Reinertragsanteil des Gebäudes	256.480 €	137.200 €
Vervielfältiger bei 2,0 % und 35 Jahren RND	24,9986	Vervielfältiger bei 5, % und 35 J. 16,3742
Vorläufiger Gebäudeertragswert (Afa-Basis)	6.411.641 €	2.246.540 €
Verkehrswert nach § 194 BauGB lt. Gutachten	10.387.641 €	Grundbesitzwert lt. FA 6.222.540 €

Ergebnis:

**Wenn vom Gutachterausschuss für die Objektart kein Liegenschaftszinssatz ausgewiesen wurde, "rechnet" sich ein Verkehrswertgutachten i.d.R. immer.
Wenn vom Gutachterausschudd für die Objektart ein Liegenschaftszinssatz ausgewiesen wurde, ist zu prüfen, ob sich ein Verkehrswertgutachten "rechnet".**