

**Erbaurecht und Gebäude auf fremdem Grund und Boden (§ 148 BewG) -
Methode zur überschlägigen Ermittlung (Schätzung) eines niedrigeren
Verkehrswerts für Zwecke der Aussetzung der Vollziehung**

Die Ausführungen zum Erbaurecht gelten sinngemäß auch für Gebäude auf fremdem Grund und Boden.

1. Aufteilung des Gesamtwerts

In Fällen, in denen der Gesamtwert nach § 146 BewG ermittelt wurde, entfallen auf Gebäude, Grund und Boden

bei Ein- und Zweifamilienhäusern	60 v. H.	40 v. H.
bei anderen Grundstücken	80 v. H.	20 v. H.

In Fällen der Ermittlung nach § 147 BewG gelten die hierfür angesetzten Werte.

2. Zuordnung des Bodenwerts

Der sich nach Nr. 1 ergebende Wert des Grund und Bodens entfällt auf die wirtschaftliche Einheit des belasteten Grundstücks.

3. Zuordnung des Gebäudewerts

- a) Der Gebäudewertanteil entfällt allein auf die wirtschaftliche Einheit des Erbaurechts, wenn die Dauer dieses Rechts im Besteuerungszeitpunkt mindestens 40 Jahre beträgt oder der Eigentümer des belasteten Grundstücks bei Erlöschen des Erbaurechts durch Zeitablauf eine den Wert des Gebäudes entsprechende Entschädigung zu leisten hat.
- b) Beträgt die Dauer des Erbaurechts weniger als 40 Jahre und ist eine Entschädigung aus geschlossen, ist der Gebäudewert zu verteilen. Dabei entfallen auf die wirtschaftliche Einheit des Erbaurechts bei einer Dauer dieses Rechts

unter 40 bis zu 35 Jahren	90 vom Hundert
unter 35 bis zu 30 Jahren	85 vom Hundert
unter 30 bis zu 25 Jahren	80 vom Hundert
unter 25 bis zu 20 Jahren	70 vom Hundert
unter 20 bis zu 15 Jahren	60 vom Hundert
unter 15 bis zu 10 Jahren	50 vom Hundert
unter 10 bis zu 8 Jahren	40 vom Hundert
unter 8 bis zu 7 Jahren	35 vom Hundert
unter 7 bis zu 6 Jahren	30 vom Hundert
unter 6 bis zu 5 Jahren	25 vom Hundert
unter 5 bis zu 4 Jahren	20 vom Hundert
unter 4 bis zu 3 Jahren	15 vom Hundert
unter 3 bis zu 2 Jahren	10 vom Hundert
unter 2 Jahren bis zu 1 Jahr	5 vom Hundert
unter 1 Jahr	0 vom Hundert

Auf die wirtschaftliche Einheit des belasteten Grundstück entfällt der verbleibende Teil des Gebäudewerts.

- c) Beträgt die Entschädigung für das Gebäude beim Übergang nur einen Teil des gemeinen Werts, ist der dem Eigentümer des belasteten Grundstücks entschädigungslos zufallende Anteil entsprechend zu verteilen. Eine in der Höhe des Erbbauzinses zum Ausdruck kommende Entschädigung für den gemeinen Wert des Gebäudes bleibt außer Betracht.

Beispiel

Zweifamilienhaus, Erbbaurecht, Restlaufzeit 6 1/2 Jahre,
Gebäudeentschädigung am Ende der Nutzungsdauer = 2/3 des gemeinen Werts

Gesamtwert des unbelasteten Grundstücks nach § 146 BewG	600.000 €
Bodenwertanteil 40 %	240.000 €

Gebäudewertanteil 60 %	360.000 €
------------------------	-----------

zu entschädigen 2/3	240.000 €
---------------------	-----------

entschädigungslos 1/3	120.000 €
-----------------------	-----------

Bewertung des Erbbaurechts

2/3 vom Gebäudewertanteil (zu entschädigender Teil)	240.000 €
---	-----------

30 % vom entschädigungslosen Gebäudewertanteil	36.000 €
--	----------

geschätzter Verkehrswert des Erbbaurechts	276.000 €
---	-----------

Bewertung des belasteten Grundstücks

Bodenwertanteil am Gesamtwert	240.000 €
-------------------------------	-----------

70 % vom entschädigungslosen Gebäudewertanteil	84.000 €
--	----------

geschätzter Verkehrswert des belasteten Grundstücks	324.000 €
---	-----------