

Ermittlung der erbschaft- und schenkungsteuerlichen Bemessungsgrundlage

Die Bewertung einer Beteiligung an einer Kommanditgesellschaft (KG) hinsichtlich ihrer erbschaft- und schenkungsteuerlichen Wirkungen ist steuerrechtlich komplex. Die entsprechenden Bewertungsregeln sind im Verkaufsprospekt zum „Hahn Pluswertfonds 182 – BasisInvest Nahversorgung“ auf den Seiten 124 ff. formaljuristisch richtig beschrieben. Im Folgenden wird das Verfahren stark vereinfacht skizziert und ohne Nennung von Paragraphen dargestellt.

Bei der Ermittlung des steuerlichen Werts einer Beteiligung an einer KG wird die Beteiligung in ihre einzelnen Bestandteile aufgeteilt, die ihrerseits bewertet werden. Dabei werden zunächst die Vermögensgegenstände des Fonds (d. h. die Aktivseite der Bilanz) bewertet. Vereinfacht betrachtet setzen sich diese aus den beiden Vermögensgegenständen „Immobilien“ und „Kasse“ zusammen. Die Position „Kasse“ lässt sich anhand der entsprechenden Liquiditätsreserve bewerten.

Die Bewertung des Immobilienvermögens erfolgt nach einem standardisierten und im Bewertungsgesetz festgeschriebenen Verfahren (vgl. §§ 181 ff. BewG). Aufgrund der darin enthaltenen Standardisierungen kommt es häufig zu Diskrepanzen zwischen dem Bewertungsergebnis und dem eigentlichen Marktwert der Immobilie. Die Bestimmung des steuerlichen Werts der Immobilie erfolgt in zwei Schritten. Dabei wird der Wert der Liegenschaft aufgeteilt in den **„Wert des Grund und Bodens“** und den **„Wert der Aufbauten“**.

1) Zur Ermittlung des **„Werts des Grund und Bodens“** wird das Grundstück grundsätzlich mit dem vom jeweiligen Gutachterausschuss festgelegten Bodenrichtwert bewertet (Grundstücksgröße in m² x Bodenrichtwert in EUR pro m²). Aufgrund der im Vergleich zur Wohnungswirtschaft geringen Datenbasis im Bereich der Gewerbegrundstücke sowie aufgrund der zeitverzögerten Feststellung dieser Bodenrichtwerte kommt es bereits hier in der Regel zu entsprechenden Bewertungsabschlägen gegenüber einer realen Marktbewertung.

2) Im zweiten Schritt wird der **„Wert der Aufbauten“** ausgehend von der für die Immobilie erzielbaren marktüblichen Miete ermittelt (Ertragswertverfahren). Anschließend werden die Bewirtschaftungskosten (Mietausfallwagnis, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten) von der marktüblichen Miete abgezogen. Zwecks Vereinheitlichung der Verfahren gibt der Gesetzgeber hier standardisierte Werte für die Bewirtschaftungskosten vor. Für die Immobilien des Hahn Pluswertfonds 182 bedeutet dies konkret, dass von der marktüblichen Miete 3 % für Verwaltungskosten, 4 % für Mietausfallwagnis und unter Berücksichtigung der Inflation für 2025 rd. 7 Euro Instandhaltungskosten pro m² Mietfläche in Abzug gebracht werden. In Summe bedeutet dies, dass von den jährlichen Mieteinnahmen bei der Bewertung für 2025 rund 15 Prozent als Bewirtschaftungskosten abgezogen werden können (vgl. Punkt 5). Erfahrungsgemäß ist dieser Wert jedoch höher als die tatsächlichen anfallenden Bewirtschaftungskosten, wodurch es zu einem Bewertungsabschlag kommt.

3) Von dem nun ermittelten und als **„Grundstücksreinertrag“** bezeichneten Wert wird noch der Ertrag abgezogen, den üblicherweise der Grund und Boden erwirtschaftet hätte, wenn kein Gebäude darauf vorhanden wäre. Hier ist insbesondere zu beachten, dass der Ertrag des Grundstücks ohne Aufbauten bereits in dem Bodenrichtwert und im ermittelten Wert des Grundstücks enthalten ist und somit bei der Bewertung der Aufbauten entsprechend abgezogen werden muss. Der sogenannte „Regelertrag“ des Grund und Bodens wird mittels des Liegenschaftszinssatzes ausgedrückt. Sofern ein solcher Liegenschaftszinssatz seitens der zuständigen Gutachterausschüsse nicht ermittelt wird, sind im Bewertungsverfahren standardisierte Werte heranzuziehen. Aufgrund des Fehlens solcher spezifischen Liegenschaftszinssätze bei den Grundstücken des Hahn Pluswertfonds 182 bedeutet dies, dass der gesetzlich normierte Liegenschaftszinssatz von 6,0 Prozent bei der Bewertung anzusetzen ist. Da eine solch hohe Verzinsung üblicherweise nicht erzielbar ist, führt auch dies zu entsprechenden Bewertungsabschlägen im Vergleich zum eigentlichen Wert.

4) Der um die Bodenwertverzinsung geminderte „Grundstücksreinertrag“ bezeichnet dann den Reinertrag der Aufbauten (sog. Gebäudereinertrag). Zur Bewertung der Aufbauten wird nun dieser ermittelte Wert, der das jährliche Ertragspotenzial der Aufbauten darstellt, mit einem Vervielfältiger multipliziert, um den Gebäudeertragswert zu ermitteln. Dabei wird unterstellt, dass die Gebäude eine begrenzte Nutzungsdauer haben und somit der Gebäudereinertrag nur über eine begrenzte Zeit anfallen wird. Ausschlaggebend für die Ermittlung des Vervielfältigers ist neben dem Liegenschaftszinssatz des Grundstücks insbesondere die noch verbleibende Restnutzungsdauer des zu bewertenden Gebäudes.

5) Ausgehend von einer gesetzlich normierten Gesamtnutzungsdauer der Gebäude von 50 Jahren ergeben sich für die Immobilien des Hahn Pluswertfonds 182, die zwischen 1999 und 2014 errichtet wurden, Bandbreiten an Restnutzungsdauern von 24 bis 39 Jahren (bei einer Bewertung zum Jahresende 2025). Die sich hieraus ergebenden – gemäß Bewertungsgesetz anzusetzenden – Vervielfältiger für das Jahr 2025 reichen von dem 12,55-fachen im Fall des ältesten Gebäudes in Bremerhaven bis hin zum 14,95-fachen in den Fällen der 2014 fertiggestellten Gebäuden in Landau und Leonberg, womit sich für die Bewertung ein steuerlicher Wert der Aufbauten von in Summe 27,7 Mio. Euro für alle Immobilien ergibt. Wie der steuerliche Vervielfältiger deutlich zum Ausdruck bringt, ergeben sich hieraus große Bewertungsabschläge gegenüber der Realität. Diese führen in Summe zu einer Differenz zwischen dem eigentlichen Marktwert und dem gemäß Bewertungsgesetz anzusetzenden Wert. So gilt grundsätzlich: Je geringer die steuerliche Restnutzungsdauer, desto größer die Diskrepanz.

6) Der Wert der Liegenschaften ergibt sich dann durch Addition der Gebäudeertragswerte mit den Grundstückswerten. In Bezug auf die Immobilien des Hahn Pluswertfonds 182 ergibt dies einen steuerlichen Wert in Höhe von 43.784.001 Euro zum 31.12.2025. Zum Vergleich: Das Bewertungsgutachten weist für die Immobilien zum Bewertungsstichtag 30.09.2024 einen Marktwert in Höhe von 58.190.000 Euro aus (vgl. Verkaufsprospekt, Seite 31).

Demnach ergibt sich aus steuerlicher Sicht unter Hinzurechnung der Liquiditätsreserve (729.775 Euro) für den 31.12.2025 ein Vermögen der Fondsgesellschaft in Höhe von insgesamt 44.513.776 Euro. Um nun den **Wert der Beteiligung** zu errechnen, werden noch die Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft von dem bewerteten Vermögen abgezogen; d. h. von den 44.513.776 Euro Vermögen wird noch die Restvaluta des Darlehens in Höhe von 31.000.000 Euro subtrahiert, womit sich ein Wert der Beteiligung (also des Eigenkapitals) aus steuerlicher Sicht in Höhe von rund 13.513.776 Euro ergibt.

Wird dieser Wert (13.513.776 Euro) ins Verhältnis zu dem eigentlichen Eigenkapital/Kaufpreis in Höhe von 38,0 Mio. Euro der Beteiligung gesetzt, ergibt sich der im Prospekt dargestellte steuerliche Wert in Höhe von 35,56 Prozent (für das Jahr 2025).

Das bedeutet: Bei Übertragungen eines Kommanditanteils in Höhe von nominal 100.000 Euro – im Wege der Schenkung oder bei Eintritt des Todesfalls – beläuft sich der steuerlich relevante Übertragungswert auf 35.560 Euro (für das Jahr 2025).

Warnhinweise: Änderungen dieser Parameter sind möglich und können sich steuerlich nachteilig für den Anleger auswirken, insbesondere wenn der zuständige Gutachterausschuss einen geringeren als den gesetzlichen Liegenschaftszinssatz festlegt. Bitte beachten Sie diesbezüglich die Hinweise zur Erbschaft- und Schenkungsteuer im Kapitel 11 „Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ im Prospekt.

Wegen etwaiger steuerlicher Risiken wird dem einzelnen Anleger sowohl bei der Anteilsfinanzierung als auch bei einer etwaigen Anteilsveräußerung oder Schenkung die vorherige Einschaltung seines persönlichen Steuerberaters empfohlen.

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine Wertentwicklung in der Zukunft.

Bewertungsgrundlagen zum 31.12.2025	Leonberg	Wertheim	Landau a.d. Isar	Bremerhaven	Velbert	Summe
Verkehrswert der Immobilien zum 30.09.2024	15.380.000 Euro	8.660.000 Euro	7.810.000 Euro	13.470.000 Euro	12.870.000 Euro	58.190.000 Euro
Bezugsfertigkeit des Gebäudes	2014	2009	2014	1999	2010	
Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren	39 Jahre	34 Jahre	39 Jahre	24 Jahre	36 Jahre	
Liegenschaftszins Geschäftsgrundstücke	6,00%	6,00%	6,00%	6,0%	6,00%	
Prognose der erbschaft- und schenkungsteuerlichen Werte für den 31.12.2025	Leonberg	Wertheim	Landau a.d. Isar	Bremerhaven	Velbert	Summe
I. Ermittlung des Wertes des Grund und Bodens						
Grundstücksgröße in m ²	10.983 m ²	10.779 m ²	12.380 m ²	37.413 m ²	11.312 m ²	
Bodenrichtwert in Euro pro m ²	350 Euro	150 Euro	125 Euro	150 Euro	306 Euro	
= Wert des Grund und Bodens in Euro	3.840.000 Euro	1.620.000 Euro	1.550.000 Euro	5.610.000 Euro	3.460.000 Euro	16.080.000 Euro
II. Ermittlung des Wertes der Aufbauten (Gebäudewertragswert)						
Jahresmiete (Rohertrag)	888.000 Euro	509.000 Euro	450.000 Euro	786.000 Euro	760.000 Euro	
./. Verwaltungskosten (3 % vom Rohertrag)	26.640 Euro	15.270 Euro	13.500 Euro	23.580 Euro	22.800 Euro	
./. Mietausfallwagnis (4 % vom Rohertrag)	35.520 Euro	20.360 Euro	32.745 Euro	31.440 Euro	30.400 Euro	
./. Instandhaltungskosten (Mietfläche x 50% von 13,97 Euro pro m ² Mietfläche)	50.553 Euro	42.365 Euro	18.000 Euro	76.319 Euro	58.315 Euro	
abzgl. Bewirtschaftungskosten (aus Anl. 23 zu § 187 Abs. 2 und 3 BewG neu)	112.713 Euro	77.995 Euro	64.245 Euro	131.339 Euro	111.515 Euro	
= Grundstücksreinertrag	775.287 Euro	431.005 Euro	385.755 Euro	654.661 Euro	648.485 Euro	
abzgl. Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Liegenschaftszins 6 % x Wert des Grund und Bodens)	230.400 Euro	97.200 Euro	93.000 Euro	336.600 Euro	207.600 Euro	
= Gebäudeeinertrag	544.887 Euro	333.805 Euro	292.755 Euro	318.061 Euro	440.885 Euro	
x Vervielfältiger (ermittelt aus Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer)	14,95-fache	14,37-fache	14,95-fache	12,55-fache	14,50-fache	
= Gebäudeertragswert	8.146.054 Euro	4.796.772 Euro	4.376.685 Euro	3.991.663 Euro	6.392.828 Euro	27.704.001 Euro
III. Grundbesitzwert (Bodenwert + Gebäudeertragswert)	11.986.054 Euro	6.416.772 Euro	5.926.685 Euro	9.601.663 Euro	9.852.828 Euro	43.784.001 Euro
zzgl. sonstiges Vermögen						729.775 Euro
= Steuerwert des übertragenen Vermögens						44.513.776 Euro
abzgl. Nachlassverbindlichkeiten (Darlehen)						31.000.000 Euro
= Wert des Reinerlasses für 100% der Anteile						13.513.776 Euro
in % des Eigenkapitals (38 Mio. Euro)						35,56%