



Merkblatt für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts (Verkehrswert)

Allgemeines

Das Bewertungsgesetz (BewG) eröffnet dem Steuerpflichtigen die Möglichkeit, im Rahmen der Bedarfswertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie Grunderwerbsteuer von den gesetzlich vorgeschriebenen Bewertungsmethoden abzuweichen und die Höhe des niedrigeren gemeinen Werts (Verkehrswert / Marktwert) nachzuweisen (§ 198 BewG; sog. „Öffnungsklausel“).

Als Nachweis ist regelmäßig ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken erforderlich. Zugelassen sind auch Gutachten von Sachverständigen, die über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet der Bewertung von Grundstücken verfügen; dies sind Personen, die von einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige für die Immobilienbewertung zertifiziert sind.

Auf der Internetseite der Deutschen Akkreditierungsstelle (DAkKS) ist eine Datenbank akkreditierter Stellen (Personenzertifizierungsstellen nach DIN EN ISO/IEC 17024) im Bereich „Sachverständige Immobilienbewertung“ zu finden. Die Seite ist unter folgendem Link abrufbar: <https://www.dakks.de/content/akkreditierte-stellen-dakks>. Bei Eingabe „P73“ im Feld „Sachgebietsnummer“ werden die akkreditierten Stellen aufgelistet, die zu einer Personenzertifizierung im Bereich „Sachverständige Immobilienbewertung“ befugt sind. Über eine jeweils weiterführende Anlage ist der Akkreditierungsumfang der Personenzertifizierungsstelle nach DIN EN ISO/IEC 17024 weiter konkretisiert.

Vorgelegte Gutachten sind für die Feststellung des Grundbesitzes nicht bindend, sondern unterliegen der Beweiswürdigung durch das Finanzamt. Enthält das Gutachten Mängel (z. B. methodische Mängel oder unzutreffende Wertansätze), kann es zurückgewiesen werden; ein Gegengutachten durch das Finanzamt ist nicht erforderlich.

Neben einem Gutachten kann auch ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag zustande gekommener Kaufpreis über das zu bewertende Grundstück als Nachweis herangezogen werden. Ist ein Kaufpreis außerhalb dieses Zeitraums im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen, kann dieser als Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts dienen, soweit sich die maßgeblichen Verhältnisse hierfür gegenüber den Verhältnissen zum Bewertungsstichtag nicht verändert haben.



Anforderungen an Gutachten

Für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts gelten grundsätzlich die aufgrund des § 199 Abs. 1 BauGB erlassenen Vorschriften. Somit sind die Wertermittlungsgrundsätze und Wertermittlungsverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)¹ beim Gutachtennachweis zu beachten.

Nach Maßgabe dieser Vorschriften sind sämtliche wertbeeinflussende Umstände zur Ermittlung des gemeinen Werts (Verkehrswerts) von Grundstücken zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch die den Wert beeinflussenden Rechte und Belastungen privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art, wie z.B. Grunddienstbarkeiten und persönliche Nutzungsrechte.

Die Finanzverwaltung richtet den Aufbau und Inhalt von Gutachten zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts an allgemein anerkannten Grundsätzen. Mindestens sollten die Gutachten folgenden Anforderungen gerecht werden:

- nachvollziehbare, begründete, vollständige und verständliche Formulierung
- systematischer Aufbau und übersichtliche Gliederung
- in den Gedankengängen für den Laien nachvollziehbar und für den Fachmann nachprüfbar (Nachprüfbarkeit bedeutet, dass die Feststellungen und Schlussfolgerungen des Gutachtens so dargestellt sind, dass sie von einem Fachmann ohne Schwierigkeiten als richtig oder falsch erkannt werden können.)

Folgende Anforderungen sollte das zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts vorgelegte Gutachten deshalb grundsätzlich erfüllen:

Formale Anforderungen an ein Gutachten

- das Gutachten ist vollständig einschließlich aller Anlagen einzureichen
- ein Lageplan mit Darstellung der bewerteten Liegenschaft muss vorhanden sein
- eine farbige Fotodokumentation mit beschrifteten Innen- und Außenaufnahmen ist als Anlage enthalten
- der Gutachter muss das Objekt persönlich besichtigt und das Gutachten unterschrieben haben

Inhaltliche Anforderungen an ein Gutachten

- das Gutachten entspricht den Grundsätzen der ImmoWertV (bindend) sowie den allgemeinen Grundsätzen, wie sie durch die Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertrichtlinie, teilw. noch WertR aufgestellt sind (nicht bindend)
- Begründung der Wahl des Wertermittlungsverfahrens
- Bewertung der gesamten wirtschaftlichen Einheit
- eindeutige Angaben, welches Objekt Gegenstand der Bewertung ist und für welchen Stichtag die Bewertung durchgeführt wurde
- nachvollziehbare Angaben/Berechnungen zu Wohn- u. Nutzflächen sowie ggf. zu Bruttogrundflächen und Bruttorauminhalten
- Angaben zum Planungs- u. Baurecht (ggf. Baulastenverzeichnis)

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 - in Kraft seit 1. Juli 2010, BGBl. I S. 639



- nachvollziehbare Begründung zu den genutzten Daten und Parametern zur Wertermittlung mit nachprüfbaren Quellenangaben (Liegenschaftszinssatz, Mieten, Bewirtschaftungskosten, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Marktanpassungsfaktoren)
- Darstellung der tatsächlichen Miet- und Pachtverhältnisse mit Begründung ggf. davon abweichender Wertansätze
- nachvollziehbare und nachprüfbare Darstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. müssen Baumängel u. -schäden konkret benannt und ihr Umfang im Einzelnen dargestellt werden, wobei zu beachten ist, dass i.d.R. nicht die vollen Kosten zum Ansatz kommen dürfen)
- ausführliche Beschreibung und nachvollziehbare Bewertung von weiteren wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (z.B. Rechte und Belastungen) mit entsprechenden Nachweisen
- Beachtung der Modellkonformität
- Doppelberücksichtigungsverbot von wertrelevanten Umständen
- Abweichungen vom Bodenrichtwert sind nachvollziehbar darzustellen und schlüssig zu begründen
- Begründung der Nichtberücksichtigung wertbestimmender Merkmale und der Zugrundelegung eines vom tatsächlichen Zustand abweichenden Grundstückszustands

Plausibilität

Die eingereichten Verkehrswertgutachten werden von den Bausachverständigen der Finanzverwaltung auf ihre Schlüssigkeit und Eignung zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts geprüft. Entscheidendes Kriterium ist dabei stets die lückenlose Nachvollziehbarkeit der erstellten Verkehrswertgutachten.