

Merkblatt für den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts (Verkehrswert)

Beiliegendes Merkblatt soll Steuerpflichtigen, Gutachtern der örtlichen Gutachterausschüsse sowie Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken aufzeigen, welche Anforderungen an ein Verkehrswertgutachten erfüllt sein müssen, um von der Finanzverwaltung als Nachweis des niedrigeren Verkehrswerts anerkannt zu werden.

Das Merkblatt wurde hierzu auf der Internetseite der Finanzverwaltung des Landes Rheinland-Pfalz unter dem Pfad:

<https://www.lfst-rlp.de/service/broschueren-infomaterial>

veröffentlicht.

Es beinhaltet vorrangig die Kriterien, die zu erheblichen Zweifeln an der Richtigkeit des Gutachtens führen. Derartige Zweifel liegen bspw. vor, wenn nicht erkennbar ist, welches Objekt bewertet wurde, zu welchem Stichtag es bewertet wurde, wenn eine Inaugenscheinnahme unterblieben ist, wenn der Gutachter eine Bewertungsmethode verwandt hat, die nicht in der Immobilienwertermittlungsverordnung beschrieben ist, wenn die bei der Immobilienbewertung genutzten Datenquellen nicht benannt sind und daraus geschlossen werden kann, dass der Gutachter hierüber keine Kenntnis hat, etc.

Dem Steuerpflichtigen ist in diesen Fällen unter Nennung der festgestellten Mängel und Fehler im Rahmen der Anhörung Gelegenheit zu geben, das eingereichte Gutachten nachzubessern, wenn es nur einzelne Mängel oder Fehler enthält, oder die Möglichkeit einzuräumen, den Nachweis durch ein neues plausibles Gutachten zu erbringen.

Merkmale 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 Abs. 1 BewG; sog. „Öffnungsklausel“).

Als Nachweis können regelmäßig Verkehrswertgutachten

- der zuständigen Gutachterausschüsse im Sinne der §§ 192 ff. BauGB,
- von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken oder
- von Sachverständigen, die von einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige für die Immobilienbewertung zertifiziert sind,

dienen (§198 Abs. 2 BewG).

Hinweis zu einer „**nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle**“:

Auch nicht akkreditierte sowie nicht nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierte Zertifizierungsstellen können Sachverständigen ein Zertifikat nach DIN EN ISO/IEC 17024 ausstellen. Diese Zertifikate erfüllen jedoch nicht die geforderte Qualifikation.

Die nach DIN EN ISO/IEC 17024 erforderliche Akkreditierung der Zertifizierungsstellen hat gemäß der Verordnung (EG) Nr. 765/2008 über eine **national eingerichtete Akkreditierungsstelle** zu erfolgen.¹ Auf der Internetseite der Deutschen Akkreditierungsstelle (DAkKS) werden die Zertifizierungsstellen für die Wertermittlung von Grundstücken und deren Akkreditierungsumfang tagesaktuell dargestellt. Im europäischen Ausland akkreditierte Zertifizierungsstellen sind über die Internetseite der Europäischen Kooperation für Akkreditierung (EA) in Verbindung mit den Internetseiten der nationalen Akkreditierungsstellen abrufbar.

Die Zertifizierungsurkunde des Sachverständigen sowie die Akkreditierungsurkunde der entsprechenden Zertifizierungsstelle, sind dem Gutachten beizufügen.

Gutachten von Sachverständigen, die die vorgenannten Qualifikationen nicht vorweisen können, werden grundsätzlich nicht für den Verkehrswertnachweis akzeptiert.

Die entsprechend vorgelegten 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 (§ 198 Abs. 3 BewG). Ist ein Kaufpreis außerhalb

¹ Gemäß der Verordnung (EG) Nr. 765/2008 müssen die Mitgliedstaaten seit dem 1. Januar 2010 eine einzige nationale Akkreditierungsstelle eingerichtet haben.

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 zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 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.

Es sind somit vollumfängliche Gutachten erforderlich, sogenannte Kurzgutachten sind nicht ausreichend. Die Finanzverwaltung prüft den Aufbau und Inhalt von Gutachten zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts nach 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
- 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)

- Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)
- 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 nachprüfbar Darstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. müssen Baumängel u. -schäden konkret benannt und dokumentiert sowie ihr Umfang und Einfluss auf den Verkehrswert im Einzelnen dargestellt werden)
- ausführliche Beschreibung und nachvollziehbare Bewertung von weiteren wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (z.B. Rechte und Belastungen) mit entsprechenden Nachweisen
- 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.