

Immobilienwertermittlungen im steuerlichen Kontext – Hinzuziehung von Sachverständigenleistungen

Albert M. Seitz*

Wertindikationen des FA als Ausgangsgröße für die Besteuerung von Immobilien/Immobilienbestandteilen liegen oftmals typisierende Massenverfahren zugrunde, die auf pauschalieren und vereinfachten Annahmen basieren. Bedingt durch die oftmals hohen Vermögenswerte aus dem Immobilienbestand können sich hier nicht unwesentliche Nachteile für den Steuerpflichtigen ergeben. Im Beitrag werden Grenzen der typisierenden Verfahren der Finanzverwaltung anhand von Praxisfällen dargestellt und Möglichkeiten sowie Anforderungen an Sachverständigenleistungen als Instrument zum Nachweis von abweichenden (idR niedrigeren) Immobilienwerten aufgeführt.

1. Einleitung

Immobilienwerte bzw. Immobilienteilwerte im steuerlichen Kontext sind einerseits bei den bewertungsabhängigen Steuern (zB Erbschaft-/Schenkungssteuer, Grundsteuer) als Ausgangsgröße für die steuerliche Bemessungsgrundlage von Belang, andererseits zur Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen für ertragsteuerliche Zwecke (zB Einkommen- und Körperschaftsteuer) insbes. bei Grundstücksübertragungen zwischen privatem und betrieblichem Vermögen. Zudem werden regelmäßig Immobilienwertermittlungen bei der Aufteilung eines Kaufpreises zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Absetzungen für Abnutzung (AfA, § 7 EStG) des Gebäudes bzw. des Gebäudewertanteils vorausgesetzt. Daneben gibt es Bewertungsanlässe, in denen nicht der Immobilienwert, sondern die Nutzung oder der Zustand der Immobilie für die Besteuerung von Relevanz sind.

Dem Steuerpflichtigen obliegt die Plausibilisierung der vom FA festgestellten Wertansätze und ggf. der Nachweis durch ein Sachverständigengutachten bzw. eine sachverständige Stellungnahme über einen abweichenden, idR niedrigeren (Verkehrs-)Wert.¹ Ersterer (Wertansatz des FA) wird regelmäßig über typisierende Massenverfahren ermittelt, denen pauschalierte und vereinfachte Annahmen zugrunde liegen und somit nur bedingt geeignet sind, den „zutreffenden“ Wert abzubilden. Als Antwort bietet sich oftmals die Erstellung von Immobiliengutachten als Nachweis (u.a. des niedrigeren gemeinen Werts, § 198 BewG) für die Vorlage beim FA an. Bei der Kaufpreisaufteilung als Grundlage zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für AfA gemäß § 7 Abs. 4 bis 5a EStG ist der Gebäudewertanteil am Kaufpreis meist nicht

eindeutig ablesbar; auch hier empfiehlt sich die Hinzuziehung eines Sachverständigen.

Bei der Beauftragung von Immobiliengutachten bzw. sachverständigen Stellungnahmen ist der Verwendungszweck, der in engem Zusammenhang mit dem abzubildenden Wertbegriff steht, klar zu definieren. Die der Wertermittlung zugrunde liegenden Wertbegriffe umfassen oftmals den gängigen Verkehrswertbegriff iSd § 194 BauGB (Marktwert), der regelmäßig dem „gemeinen Wert“ iSd § 9 BewG entspricht. Insbesondere bei der Ermittlung von Teilwerten (zB bei Einlagen nach § 4 Abs. 1 S. 8 EStG oder Entnahmen nach § 4 Abs. 1 S. 2 EStG) ist zu prüfen, ob ein hier von abweichender Wertbegriff den Wertbetrachtungen zugrunde gelegt werden muss.

Nachstehend sollen die Möglichkeiten der Immobilienwertgutachten im steuerlichen Kontext als auch die seitens der Finanzverwaltung formulierten und sich aus der Rechtsprechung ergebenden Anforderungen aufgezeigt werden, um einerseits vorliegende Wertermittlungen verifizieren zu können, andererseits auch die Einbeziehung von Sachverständigenleistungen sachgerecht abwägen und beauftragen zu können.

2. Grenzen der typisierten Verfahren der Finanzverwaltung

Bedingt durch die Vielzahl an Bewertungsfällen² können die Wertindikationen seitens des FA nur nach einem festgelegten, „typisierenden Massenverfahren“ auf gesetzlicher Grundlage geschätzt werden, idR nach Aktenlage, selten nach Außenbesichtigung. In den Bescheiden wird oftmals von einer „überschlägigen Wertermittlung“ gesprochen. Dieser undefinierte Wertbegriff kann nicht unerheblich vom Verkehrswert des Bewertungsobjekts abweichen und zu erheblichen Steuernachteilen (aber auch Steuervorteilen) führen. §§ 176 ff. BewG sehen hierfür als Erkenntnisquelle die Veröffentlichungen in den Immobilien- bzw. Grundstücksmarktberichten der jeweiligen Gutachterausschüsse für Immobilien- bzw. Grundstückswerte vor.³ Die Grenzen der typisierten Verfahren der Finanzverwaltung stehen somit in engem Zusammenhang mit den Grenzen der von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Daten. Zudem können veröffentlichte Mittelwerte kaum die tatsächlichen Lage-, Ausstattungs- oder Zustandsgegebenheiten der Immobilie berücksichtigen. Es wird daher den Steuerpflichtigen eine „Escape Klausel“ eingeräumt: Nach § 198 BewG kann mittels eines qualifizierten Verkehrswertgutach-

* Dipl.-Ing. Albert M. Seitz ist von der Industrie- und Handelskammer zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

1 Jardin/Roscher, Die Immobilienwertermittlung aus steuerlichen Anlässen, 2019, führen aus, dass für Zwecke der Kaufpreisaufteilung ein umfassendes Verkehrswertgutachten für das bebaute Grundstück zwar nicht erforderlich ist, an die Erstellung einer sachverständigen Stellungnahme jedoch vergleichbare Qualitätsanforderungen, insbes. hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit, gestellt werden.

2 Zum Vergleich: Auf der Grundlage des reformierten Grundsteuer- und Bewertungsrechts sind für alle rund 36 Mio. wirtschaftliche Einheiten des Grundbesitzes neue Bemessungsgrundlagen für Zwecke der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zu ermitteln.

3 Nachstehend wird zur besseren Lesbarkeit lediglich die Bezeichnung „Grundstücksmarktbericht“ und „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ verwendet, mit denen gleichwohl die Bezeichnungen „Immobilienmarktbericht“ und „Gutachterausschuss für Immobilienwerte“ verstanden werden sollen.

AUFSATZ

tens eines Sachverständigen für Immobilienbewertung⁴ der Nachweis des „niedrigeren gemeinen Wertes“ erbracht werden – zugunsten von Steuerersparnissen.

Die Grenzen der Daten der Gutachterausschüsse ergeben sich aus dem (kleinen) Datensatz, aus dem Gutachterausschüsse eine (große) Anzahl an Ableitungen vornehmen müssen. Es ist Aufgabe des Gutachterausschusses, den erzielten Kaufpreis in einzelne Komponenten aufzuteilen. Selbst bei einer Eigentumswohnung, der – salopp gesprochen – „kleinsten Einheit“ auf dem Immobilienmarkt⁵, gibt es eine breite Variation an preisbildenden Merkmalen, die allesamt in einen einzigen Kaufpreis münden. Zu denken ist hierbei an Abhängigkeiten bei der Wohnfläche, Geschosslage, himmelsrichtungsmäßigen Ausrichtung, dem Baujahr, der Ausstattungsmerkmale, des baulichen Zustands des Sonder- aber auch Gemeinschaftseigentums, den Merkmalen „mit Balkon/ohne Balkon“ und „mit Denkmalschutz/ohne Denkmalschutz“, bestehenden Rechten/Belastungen, Mietverhältnissen, Mikrolage, Makrolage – die Liste ließe sich beliebig fortsetzen. Jedes einzelne Merkmal mit einem konkreten Wertanteil zu beziffern, ist eher theoretisches Wunschdenken als praktisch umsetzbar. Die Erfassung und Wertzuweisung sämtlicher preisbildender Faktoren ist für den Gutachterausschuss schlichtweg nicht möglich.

Erschwerend kommt hinzu, dass den Kaufpreisen auch eine zeitliche Komponente zugrunde liegt: Bedingt durch die Dynamik des Marktes, der geprägt ist von schwankendem Angebot, schwankender Nachfrage, sich ändernden Wertvorstellungen, Finanzierungsbedingungen und persönlichen Befindlichkeiten, sind statistischen Auswertungen stets Grenzen gesetzt. Im ersten Halbjahr 2022 konnte in bestimmten Teilmärkten in der Stadt Köln ein Preisabfall von bis zu 15 % als Trend – der jedoch im August 2022 noch nicht statistisch gesichert nachgewiesen werden kann – erkannt werden, ausgelöst durch einen sprunghaften Anstieg der Finanzierungszinssätze. Hier ist der Sachverständige gefordert, entsprechende Nachweise zu erbringen – bspw. über tatsächlich erzielte Kaufpreise (unter Beachtung des § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV und § 9 ImmoWertV). Solange die Wertfindung am Markt nicht nur unter ökonomischen, sondern auch persönlichen Betrachtungen erfolgt, und Erwartungen an zukünftige Wertentwicklungen Bestandteil der Preisbildung sind, bleibt die Verkehrswertermittlung am Ende eine Schätzung mit dem Markt anhaftenden Unsicherheiten.

Auch werden bei der Preisbildung regelmäßig Vergleichsbetrachtungen angestellt, obwohl eine direkte Vergleichbarkeit nur selten gegeben ist: So ist beispielsweise der Mittelwert einer Stichprobe des einen Betrachtungszeitraums (regelmäßig von einem Kalenderjahr) nicht vergleichbar mit der Stichprobe eines anderen Betrachtungszeitraums (zB des

Folgejahrs). Diese Inhomogenität des Grundstücksmarktes muss am Ende in einen inhomogenen Datensatz münden. Offenkundig wird dies an den beschreibenden Merkmalen der jeweiligen Stichprobe. Allein die Inhomogenität des Marktes verbietet die ungeprüfte Übernahme von Durchschnittswerten.

Mit der Anwendung von Massenverfahren geht einher, dass eine Vielzahl an vereinfachten Annahmen getroffen werden. Hierdurch wird der Ball den Steuerpflichtigen zugeworfen, die nun den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts erbringen müssen.

Fallbeispiel 1: Bodenrichtwerte

Bewertungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus
Wertermittlungsstichtag: im Jahr 2019

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Großstadt in unmittelbarer Nähe zu einer touristischen Attraktion. Die Bodenrichtwertzone, in der das Bewertungsobjekt gelegen ist, beschreibt eine stark frequentierte Fußgängerzone; das Bewertungsobjekt liegt jedoch in einer der touristischen Attraktion abgewandten Nebenstraße, die durch eine bedeutend geringere Passantenfrequenz und einer untergeordneten Geschäftslage geprägt ist. Die auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Bewertungsobjekts belegenen Grundstücke sind innerhalb einer Bodenrichtwertzone angeordnet, in der ein Bodenrichtwert nur für den Teilmarkt der Bürogrundstücke ausgewiesen wird und somit für die Vergleichsbetrachtung ungeeignet ist. Durch eine sachverständige Stellungnahme konnte der Nachweis erbracht werden, dass aufgrund lagebedingter Wertunterschiede der ausgewiesene Bodenrichtwert iHv 30.000 EUR/qm nicht plausibel ist; der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wurde durch Heranziehung von Bodenrichtwertzonen mit vergleichbaren Lagemerkmalen in der Innenstadt unter Berücksichtigung der Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks geschätzt auf rd. 8.000 EUR/qm.

Fallbeispiel 2: Pauschale Übernahme des Bodenrichtwerts

Bewertungsobjekt: mit Nebengebäuden (Poolhaus, Schwimmbaden) bebautes Grundstück
Wertermittlungsstichtag: im Jahr 2018

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet eines Mittelzentrums. Im Bescheid über die gesonderte Feststellung des Grundbesitzwertes für Zwecke der Erbschaftsteuer für ein lediglich mit Nebengebäuden bebautes Grundstück mit einer Grundstücksgröße von insgesamt rd. 2.300 qm wurden pauschal die Bodenrichtwerte ohne weitere Anpassung an die Merkmale des Bewertungsgrundstücks übernommen. Der Grundbesitzwert wurde zu > 1 Mio. EUR durch das FA ermittelt. Für die Erstellung des Gutachtens zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts wurde ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur hinzugezogen, der eine baurechtlich realisierbare Ausnutzung bei Realteilung mit vier Wohneinheiten feststellte. Auf dieser Grundlage wurde der Liquidationswert ermittelt, wobei weitere Wertminderungsabschläge (begründet u.a. mit kostenauslösenden Maßnahmen für die Realteilung des Grundstücks, Kosten für Ersatzpflanzungen nach Rodung des vorhandenen Baumbestandes, Neuberechnung des Kanalanschlussbeitrags, Abschlag aufgrund eines bestehenden Geh-/Fahr- und Leitungs-

4 Als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts kann regelmäßig ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses iSd §§ 192 ff. Baugesetzbuch oder von Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt oder zertifiziert worden sind, dienen.

5 Nicht nur flächenmäßig, sondern auch hinsichtlich der wertbildenden Zustandsmerkmale sind Eigentumswohnungen vergleichsweise „gut zu fassen“. Ausnahmen hiervon gibt es am Immobilienmarkt natürlich viele!

AUFSATZ

rechts) objektivierbar waren. Es konnte ein um rd. 25 % reduzierter Verkehrswert nachgewiesen werden.

Fallbeispiel 3: Bodenwertermittlung

Bewertungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus
Wertermittlungstichtag: im Jahr 2012

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Stadtrandlage eines Mittelzentrums. Das FA legt der Ermittlung des Grundbesitzwertes der Bodenwertermittlung den Bodenrichtwert für Bauland, multipliziert mit der Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts bestehend aus zwei Flurstücken, zugrunde. Das Bewertungsgrundstück wird zum Wertermittlungstichtag als wirtschaftliche Einheit genutzt, wobei das vordere Grundstück mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut ist und das daran anschließende Hinterliegergrundstück unbebaut ist. Die Grundstücke weisen eine Tiefe von insgesamt rd. 90 m auf. In den Erläuterungen zum Grundbesitzbescheid wird ausgeführt:

„Die Aufteilung in Vorder-/Hinterland ist wegen des zonalen Richtwerts in der Berechnung nach BewG nicht möglich.“

Für die Erstellung eines Gutachtens zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts wurde eine Stellungnahme eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs zur planungs- und bauordnungsrechtlichen Ausnutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks eingeholt. Hiernach lässt sich einerseits eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit des Vorderlandgrundstückes nachweisen; andererseits ist eine bauliche Nutzung des Hinterliegergrundstücks nur mit Nebengebäuden zulässig:

„Da das [Hinterliegergrundstück] jedoch außerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen überbaubaren Fläche liegt, ist es nur mit planungsrechtlich zulässigen Nebenanlagen bebaubar, eine Bebauung mit Wohn- oder Gewerbegebäuden ist nicht denkbar. [...] Ob im Zuge einer planungsrechtlichen Bauvoranfrage eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden könnte, ist unwahrscheinlich, aber nicht völlig ausgeschlossen. Auf jeden Fall wäre eine solche positiv beschiedene Bauvoranfrage Grundvoraussetzung, um bezüglich einer Überbauung des [Hinterliegergrundstücks] oder von Teilen desselben überhaupt weiterreichende Überlegungen anzustellen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass für das [Hinterliegergrundstück] weder aus bauordnungsrechtlicher noch aus bauplanungsrechtlicher Sicht eine gesicherte Erschließung vorliegt und dieses Flurstück von den Festsetzungen des Bebauungsplanes her nicht mit Hauptanlagen bebaubar ist. In Verbindung mit den vorliegenden Eigentumsverhältnissen ist zudem eine wirtschaftliche Nutzung nur zusammen mit [dem Vorderlandgrundstück] denkbar als Garten- und/oder Freizeit- und/oder Nebenanlagenfläche.“

Zur Ermittlung des Bodenwerts des Grundstücks kann daher ein gegenüber dem Vorderlandgrundstück um 75 % reduzierter Wertansatz zugrunde gelegt werden. Insgesamt ist durch das Gutachten ein um etwa 50 % reduzierter Verkehrswert gegenüber der Schätzung des FA nachweisbar.

Fallbeispiel 4: Liegenschaftszinssatz

Bewertungsobjekt: gemischt genutztes Grundstück inkl. eines gewerblichen Anteils am Rohertrag über 50 %
Wertermittlungstichtag: im Jahr 2013

Im Grundstücksmarktbericht des regionalen Gutachterausschusses wird zum Stichtag 1.1.2013 nachstehender Liegenschaftszinssatz ausgewiesen: 5,7 % \pm 1,0 % Standardabweichung für gemischt genutzte Grundstücke inkl. eines gewerblichen Anteils am Rohertrag über 50 %. Bei dem abge-

bildeten Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Durchschnittswert bezogen auf das gesamte Stadtgebiet. Bezüglich der Lage differenziert der lokale Immobilienmarkt regelmäßig zwischen linksrheinischem und rechtsrheinischem Stadtgebiet. Im linksrheinischen Stadtgebiet entwickeln sich im Durchschnitt niedrigere Zinsfüße als im rechtsrheinischen Stadtgebiet. Das Bewertungsobjekt ist im rechtsrheinischen Stadtgebiet gelegen. Eine Anfrage auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei dem regionalen Gutachterausschuss ergab einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in diesem Teilmarkt im rechtsrheinischen Stadtgebiet von 6,7 % (\pm 0,14 % Standardabweichung) – eine Differenz von immerhin 1,0 %, die sich nicht unerheblich bei ansonsten gleichen Wertansätzen auf das Ergebnis auswirkt (vgl. Tab. 1).

Liegenschaftszinssatz	5,5 % (§ 188 Abs. 2 Nr. 2–4 BewG)	5,7 % (Grundstücksmarktbericht, gesamtes Stadtgebiet)	6,7 % (Einzelauswertung, rechtsrheinische Lage)
Ertragswert	1.495.000 EUR	1.445.000 EUR	1.237.000 EUR

Tab. 1: Ertragswert des Grundstücks bei unterschiedlichen Liegenschaftszinssätzen im Vergleich (Fallbeispiel 4)

An dieser Stelle ist der Hinweis wichtig, dass der lokale Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Auswertung der Liegenschaftszinssätze den Gewerbeanteil am Rohertrag in Prozent berücksichtigt und bei den nach § 188 Abs. 2 Nr. 2–4 BewG definierten Liegenschaftszinssätzen die gewerblichen Anteile nach Wohn-/Nutzflächen berechnet werden. Der Liegenschaftszinssatz nach § 188 Abs. 2 Nr. 2 BewG beträgt bis zu einem 50%igen gewerblichen Anteil 5,5 %.

Die schematische Übernahme des Mittelwertes für gemischt genutzte Grundstücke von 6,7 % – hier für das rechtsrheinische Stadtgebiet – bezogen auf einen gewerblichen Anteil von über 50 %, ist dennoch nicht sachgerecht. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich zum Wertermittlungstichtag quasi um einen Neubau. Die wertrelevanten Zustandsmerkmale wie beispielsweise Bauart, Bauweise und architektonische Gestaltung sind zeitgemäß und modern, sie entsprechen einem guten bis gehobenen Standard. Bei dem Bewertungsobjekt wird aufgrund bestehender Positiv- und Negativmerkmale ein unterdurchschnittliches bis durchschnittliches Risiko der Rendite im Vergleich zu anderen gemischt genutzten Grundstücken erkannt. Das unterdurchschnittliche bis durchschnittliche Renditerisiko rechtfertigt das Absenken des Zinsfußes auf 5,5 %.

Fallbeispiel 5: Mittlere Kaufpreise Wohnungseigentum

Bewertungsobjekt: Wohnungseigentum in nicht-denkmalgeschütztem Gebäudebestand (Baujahr um 1900)
Wertermittlungstichtag: im Jahr 2019

Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentrumsnaher, bevorzugter Wohnlage einer Großstadt. Grundlage der Schätzung des FA bildete ein für die Wohnfläche und Gebäudeart mit einem Baujahr um 1900 in dieser Lage durchaus marktüblicher Wert, der jedoch die individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts nicht berücksichtigte. Zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses eingeholt. Diese ergab zunächst für Wohnungseigentum innerhalb von denkmalgeschützten Gebäuden (in dem hiesigen

AUFSATZ

Stadtteil und angrenzenden Stadtteilen mit vergleichbaren Lagemerkmalen zum Wertermittlungsstichtag einen arithmetischen Mittelwert der Vergleichspreise von rd. 4.600 EUR/qm Wohnfläche. Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch historischen Gebäudebestand aus der Baualtersgruppe um 1900, oftmals mit Denkmalschutzzeigenschaft. Die zu bewertende Wohnung wies jedoch Negativmerkmale auf: Sie befand sich einerseits im Hinterhaus, verfügte über keinen Balkon; zudem war der Gebäudebestand nicht unter Denkmalschutz gestellt. Durch Analyse der Vergleichspreise konnte nachgewiesen werden, dass der Markt sowohl auf das Merkmal „mit Denkmalschutz/ohne Denkmalschutz“ als auch „mit Balkon/ohne Balkon“ reagiert. Hiernach ermittelte sich der arithmetische Mittelwert des Wohnungseigentums zu rd. 3.700 EUR/qm Wohnfläche – im Vergleich hierzu ermittelte sich der arithmetische Mittelwert der Wohnungen mit Balkon und Denkmalschutz zu rd. 5.000 EUR/qm Wohnfläche.

Fallbeispiel 6: Unzutreffendes Wertermittlungsverfahren

Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung innerhalb eines Mehrfamilienhauses

Wertermittlungsstichtag: im Jahr 2016

Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentrumsnaher Lage einer Großstadt. Der Grundbesitzwert für Zwecke der Schenkungsteuer wurde seitens des FA unter Zugrundelegung der Wohnfläche ermittelt; hierbei wurde einerseits der Bodenwert über den Bodenrichtwert und die Wohnfläche ermittelt sowie ein modifiziertes Sachwertverfahren anhand von pauschalierten Herstellungskosten bezogen auf die Wohnfläche ohne weitere Anpassung an die Marktlage (Sachwertfaktor) herangezogen. Sowohl die Ermittlung des Bodenwerts als auch die Heranziehung des Sachwertverfahrens führen in diesem Teilmarkt zu nicht plausiblen Werten. Im Gutachten über den Nachweis des niedrigen gemeinen Werts konnte anhand des Ertragswertverfahrens ein um rd. 50 % reduzierter Verkehrswert nachgewiesen werden.

Oftmals wird auf die Anpassung der Bodenrichtwerte an die Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks aus Zeitgründen seitens des FA gänzlich verzichtet. Dem Unterzeichner sind auch Grundbesitzbescheide bekannt, denen nicht nur fehlerhafte Flächenangaben zugrunde lagen, sondern gar das falsche Bewertungsobjekt oder der nicht zutreffende Teilmarkt. In einem Fall wurde nicht das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück, sondern das Erbbaurecht bewertet; hierbei handelt es sich um zwei unterschiedliche Teilmärkte mit unterschiedlichen Preisbildungsmechanismen, die nicht miteinander vergleichbar sind. Bedingt durch die Vielzahl an Wertschätzungen, dem nur ein knapper Personalschlüssel gegenübersteht, können Finanzverwaltungen sachlogisch nicht jedem Einzelfall gerecht werden.

Vornehmlich in den Fällen, bei denen der Eigentumswechsel ohne Abgleich mit den Wertverhältnissen auf dem Immobilienmarkt erfolgte wie bspw. bei einer Schenkung/ Erbschaft, ist eine Plausibilisierung der Wertansätze des FA für die Steuerpflichtigen bei fehlender Fachexpertise in dem jeweiligen Immobilienteilmarkt nur schwer möglich. Hier ist die Hinzuziehung von sachverständigen Leistungen empfehlenswert.

Nur in den wenigsten Fällen lässt sich der Verkehrswert mit dem jeweils veröffentlichten Mittelwert darstellen. Ge-

eigneter für die Wertindikation ist eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des lokalen Gutachterausschusses, anhand derer sich der Teilmarkt idR schärfer abgrenzen lässt und Vergleichspreise „genauer“ abgebildet werden können. Durch dieses oder andere geeignete Instrumente lassen sich auch Werte abbilden, die außerhalb veröffentlichter Spannenwerte (bspw. Minimal- und Maximalwerte) liegen. Die Herausforderung besteht darin, unter Beachtung des Objektivitätsgebots (s. unten) eine plausible und nachvollziehbare Ableitung für das FA darzustellen.

3. Hinzuziehung einer sachverständigen Leistung

Das Spektrum der immobilienpezifischen sachverständigen Leistungen ist vielfältig. Für steuerliche Zwecke, insbes. den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts, empfiehlt sich die Beauftragung eines „vollwertigen“ Gutachtens. Sog. „Kurzgutachten“ können den Anforderungen der Finanzverwaltung selten gerecht werden. Hier sei auch verwiesen auf § 198 Abs. 1 BewG:

„Für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts gelten grundsätzlich die auf Grund des § 199 Abs. 1 des Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften.“

Die Anforderungen, die sich aus der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ergeben, übertragen sich somit auf den Inhalt des Gutachtens. Vor Beauftragung eines Verkehrswertgutachtens bietet es sich an, eine Vorprüfung des Einzelfalls anzufragen. Sind hierbei Erfolgsaussichten hinsichtlich voraussichtlicher Steuerersparnisse erkennbar, kann dann die Beauftragung eines „vollwertigen“ Gutachtens anschließen.

Die dem FA vorgelegten Gutachten sind für die Feststellung des Grundbesitzes nicht bindend, sondern unterliegen der Beweiswürdigung durch das FA. Enthält das Gutachten Mängel, kann es zurückgewiesen werden; ein Gegengutachten durch das FA ist nicht erforderlich. Die Ablehnungsquote von eingereichten Gutachten zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts ist bei den Finanzämtern meist hoch. Um den im Gutachten ausgewiesenen Wert als Besteuerungsgrundlage heranzuziehen, stellen Finanzämter hohe Anforderungen an die externen Gutachten.

Grundsätzlich muss ein Gutachten, das beim FA als Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes eingereicht wird, durch

- den örtlich zuständigen Gutachterausschuss,
- einen öffentlich bestellten und vereidigten oder
- einen nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten

Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken erstellt werden (vgl. § 198 Abs. 2 BewG).

Jardin (2015)⁶ stellt eine Checkliste zur Plausibilisierung von Gutachten (hier: Gutachten zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts) vor, wobei die an ein Gutachten gestellten Anforderungen wie folgt kategorisiert werden:

1. formale Anforderungen,
2. sachliche Anforderungen,
3. Plausibilitäts- und Wertungsanforderungen.

6 Jardin GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert 1/2015, 19.

AUFSATZ

Nach Jardin (2015) ergeben sich u.a. nachstehende Anforderungen an ein Gutachten:

- **formale Anforderungen:**

- Das Gutachten wurde unterschrieben.
- Der Verfasser hat seine Sachkunde für das Fachgebiet der Immobilienbewertung durch eine öffentliche Bestellung, Zertifizierung oÄ belegt.
- Der Zweck der Wertermittlung wurde benannt und hinsichtlich des Verkehrswertes wurde auf § 194 BauGB verwiesen.
- Es liegen keine Gründe vor, die an der Objektivität zweifeln lassen.
- Der Sachverständige hat das Objekt persönlich besichtigt.
- Das zutreffende Objekt ist (mit allen dazugehörigen Grundstücken und Gebäuden) bewertet worden.
- Das Objekt wurde zum zutreffenden Bewertungstichtag/Qualitätstichtag bewertet.
- Der Auftraggeber wurde benannt.

- **sachliche Anforderungen:**

- Das Grundbuch wurde eingesehen und nachvollziehbar gewürdigt.
- Das Liegenschaftskataster wurde eingesehen und nachvollziehbar gewürdigt.
- Das Planungs- und Baurecht wurde nachvollziehbar dargelegt und gewürdigt.
- Das Baulastenverzeichnis, die Denkmalliste und das Altlastenverzeichnis wurden eingesehen und nachvollziehbar gewürdigt.
- Die Angaben zur Lage des Grundstücks in der Örtlichkeit wurden nachvollziehbar gewürdigt.
- Die Angaben zur Gestalt des Grundstücks (zB Schnitt, Höhengestalt, Hanglage, Erreichbarkeit) wurden nachvollziehbar gewürdigt.
- Eine Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen ist vorhanden. Die Angaben zur Art der Bebauung, zur Bauweise, zum Baujahr, zu Modernisierungen, zu An- oder Umbauten, zur Raumaufteilung sowie zu den Ausstattungsmerkmalen (...) wurden dargestellt und nachvollziehbar gewürdigt.
- Der Bodenwert wurde plausibel gewählt.
- Angaben zu Wohnflächen, Nutzflächen, Geschossflächen, Bruttogrundflächen wurden erbracht und deren Quelle (Aufmaß, Pläne usw) belegt.
- Mietverträge, ggf. Besonderheiten zu Instandhaltungsrücklagen (WEG) usw wurden dargelegt und berücksichtigt.

Zudem muss das Gutachten einer Plausibilitäts- und Wertungsüberprüfung standhalten. Hierzu müssen die gewählten Wertansätze plausibel und das Gutachten rechnerisch zutreffend sein.

Die Checkliste von Jardin kann als Orientierungshilfe weitestgehend auch für Privat- und Gerichtsgutachten Anwendung finden und begünstigt die Nachvollziehbarkeit von Gutachten.

Auch Kleiber⁷ hat Anforderungen an Verkehrswertgutachten formuliert, die nachstehend gekürzt wiedergegeben werden:

1. **Konzentrationsgebot**
Gutachten sollten idR auf der Grundlage des Auftrages erstattet werden und sich hierauf konzentrieren. Sachdienliche Ergänzungen sind einzubeziehen, wenn eine missbräuchliche Verwendung des Gutachtens droht.
2. **Objektivitätsgebot**
Für den Sachverständigen gilt das Gebot der unparteiischen Aufgabenerfüllung. Auch der Parteisachverständige darf nicht parteiisch sein!
3. **Kompetenzeinhaltungsgebot**
Die fachliche Kompetenz bestimmt den Wert des Gutachtens. Der Auftrag ist abzulehnen oder es ist nach Absprache mit dem Auftraggeber ein Sondersachverständiger (zB bei der Bewertung von Altlasten, Inventar) heranzuziehen.
4. **Sachaufklärungsgebot**
Der Sachverständige ist verpflichtet, sein Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen zu erstellen (§ 410 ZPO). Im Rahmen seiner Aufklärungspflicht hat der Gutachter alle ihm zugänglichen Erkenntnisquellen auszuwerten und zur Entscheidungsfindung heranzuziehen (BGH v. 4.3.1982 – III ZR 156/80, NVwZ 1982, 395). Als „zugängliche Erkenntnisquellen“ gelten solche, die verfügbar und benutzbar sind.
5. **Sorgfaltspflicht**
Aus den Gutachten soll hervorgehen, mit welcher Sicherheit und Genauigkeit, die dem Gutachten zugrunde gelegten Befundtatsachen ermittelt worden sind bzw. ermittelbar sind (zB Flächenangaben, Angaben zu Ertragsverhältnissen, Ortsbesichtigungen).
6. **Klarheits- und Transparenzgebot**
Das Klarheits- und Transparenzgebot beginnt mit einer systematischen Gliederung des Gutachtens; die Sachlichkeit des Gutachtens fordert eine klare und präzise und auch für den Verbraucher des Gutachtens eine verständliche Sprache (emotionale Äußerungen vermeiden). Die verständliche Sprache ist durch Anlagen, Lichtbilder, Karten, Pläne, Skizzen zu ergänzen.
7. **Begründungsgebot**
Ein Gutachten ist mangelhaft, wenn es in nicht nachvollziehbarer Weise nur das Ergebnis mitteilt (OLG Düsseldorf v. 21.8.1995 – 10 W 66/95, NJW-RR 1996, 189). Die Begründung des Gutachtens ist das ureigene Element jeder Gutachtertätigkeit. Die Gedankengänge des Sachverständigen müssen nachvollziehbar sein; dies gilt insbes. für die Wahl der Wertermittlungsverfahren. In § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021 steht hierzu ein wesentlicher Halbsatz: Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbes. der Eignung zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen.⁸

⁷ Vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Aufl. 2017, S. 186 ff. (Rn. 355 ff.).

⁸ Eine empfehlenswerte Abhandlung zu diesem Thema findet man bei Vogel, GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert 1/2013, 1.

AUFSATZ

8. Höchstpersönlichkeitsgebot

Gutachten sind vom Sachverständigen höchstpersönlich zu erstatten. Für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige ergibt sich dies aus seiner Eidesleistung nach § 36 Abs. 1 S. 2 GewO (vgl. auch § 9 Abs. 1 SVO oder § 410 Abs. 1 ZPO). Die persönliche Gutachtenerstattung schließt nicht aus, dass er sich Hilfskräfte bedient, die den Weisungen des Sachverständigen unterliegen.

Bisweilen werden von den Finanzverwaltungen Merkblätter zu den Anforderungen an Verkehrswertgutachten zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts veröffentlicht. Die Finanzverwaltung des Landes Rheinland-Pfalz führt hierzu bspw. aus:

„[Das Merkblatt] 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.“

Kurzgutachten können, wie bereits erwähnt, den Anforderungen idR nicht gerecht werden.

Neben einem Gutachten kann auch ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Wertermittlungstichtag zustande gekommener Kaufpreis über das zu bewertende Grundstück als Nachweis herangezogen werden (§ 198 Abs. 3 BewG). Ist ein Kaufpreis außerhalb dieses Zeitraums im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen, kann dieser als Nachweis dienen, soweit sich die maßgeblichen Verhältnisse hierfür gegenüber den Verhältnissen zum Wertermittlungstichtag nicht verändert haben. Ein etwas ungewöhnlicher Fall hierzu ist dem Fallbeispiel 7 zu entnehmen.

Sachverständigengutachten können – eine nachvollziehbare Wertermittlung vorausgesetzt – für den Steuerpflichtigen zu erheblichen Steuerersparnissen führen.

Fallbeispiel 7: Erzielter Kaufpreis nicht zum Nachweis geeignet

Bewertungsobjekt: mit Einfamilienhaus (gehobene Ausstattung, Baualter < zehn Jahre) bebautes Grundstück
Wertermittlungstichtag: im Jahr 2015

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer stark nachgefragten Wohnlage in einer Kleinstadt. Im Rahmen eines Übertragungsvertrags im Jahr 2015 wurde der Grundbesitz von den Eltern an die Tochter übertragen; als Gegenleistung wurde die Übernahme der in Abteilung III eingetragenen Grundpfandrechte vereinbart; zudem wurde der Wert des Grundbesitzes zum Zeitpunkt der Übertragung mit rd. 1,1 Mio. EUR ausgewiesen. Nach der Veräußerung des Grundbesitzes an einen Dritten durch die Tochter im Jahr 2017 wurde vom FA der im Jahr 2017 tatsächlich erzielte Kaufpreis iHv rd. 1,7 Mio. EUR für die Bemessung der Einkommensteuer zugrunde gelegt; es erfolgte seitens des FA eine Anpassung an die Wertverhältnisse über die durchschnittliche Entwicklung der Kaufpreise (Bedarfswert im Jahr 2015 hiernach: rd. 1,3 Mio. EUR). In dem beauftragten Gutachten zum Nachweis des niedrigeren gemeinen

Werts konnte anhand einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des lokalen Gutachterausschusses nachgewiesen werden, dass in diesem Teilmarkt zum Wertermittlungstichtag bei einem Kaufpreis von rd. 1,1 Mio. EUR eine Grenze existiert, bei der ein Erwerber nicht bereit ist, mehr in die baulich festgelegten Vorstellungen des Voreigentümers zu investieren (maximaler Kaufpreis); der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag im Jahr 2015 wurde ermittelt zu rd. 1,1 Mio. EUR.

Ein wesentliches Kriterium bei der Wahl eines Sachverständigen sollte die Qualifikation, nicht aber das Honorar sein. Nachteilig ist, dass sich bislang keine bundeseinheitlichen Honorierungsrichtlinien durchgesetzt haben, so dass oftmals auch die Preisschraube zur Positionierung am Markt verwendet wird. Meist zum Nachteil des Auftraggebers. Hier kann die Honorar-Richtlinie des LVS-Bayern (aktuell idF v. 9.10.2020) eine gute Orientierung bieten.

Abzuraten ist von kostenfreien oder scheinbar günstigen Angeboten auf Internetplattformen, sei es auch nur für die „grobe Schätzung“ von Wertansätzen. Die Ausweisung von Verkehrswerten bzw. Verkehrswertspannen wird oftmals suggeriert, entspricht aber nicht dem Produkt: Durch kreative Wortschöpfungen wird erst im Kleingedruckten deutlich, dass der ausgewiesene Wert eher einem konstruierten Wert als einer Annäherung an den tatsächlichen Verkehrswert entspricht. Auch die Verwertung eines Kurzgutachtens ist mit Risiken behaftet, da idR auf die umfassende Grundlagenrecherche verzichtet wird und die Zustandsmerkmale nicht belastbar ermittelt wurden.

4. Fazit

Hat man selbst nicht das Ohr am Markt, ist der Dschungel des Immobilienmarktes kaum zu durchblicken. Zwar gibt es eine Vielzahl an Internetportalen, die Schätzungen von Immobilienwerten suggerieren oder scheinbar ermöglichen, aber nicht leisten können. Angaben zu tatsächlich erzielten Kaufpreisen sind ein rares Gut und werden wie ein Geheimnis gehütet. Die Aufgabe, für Transparenz am Grundstücksmarkt zu sorgen, obliegt allein den Gutachterausschüssen, deren Ergebnisse regelmäßig in Grundstücks- bzw. Immobilienmarktberichten veröffentlicht werden oder in Auswertungen auf Anfrage den Antragstellenden mitgeteilt werden. Aufgabe der Sachverständigen ist es, diese von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Daten iSd § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV auf Eignung zu prüfen. Die Vielzahl anderer Anbieter greift auf eine unbekanntes Datenbasis zurück, die sich regelmäßig aus Angebotspreisen und pauschalen Umrechnungskoeffizienten zusammensetzt. Eine Aussage zum gemeinen Wert bzw. Verkehrswert ist hiernach nicht möglich, zumal erst nach einer Grundlagenrecherche zur Erfassung des Grundstückszustands auf der Grundlage aller wertrelevanten Grundstücksmerkmale iSd § 2 ImmoWertV die Voraussetzung gegeben ist, damit das Gutachten von dem jeweiligen FA anerkannt wird – eigentlich selbstverständlich, aber häufig nicht konform zur täglichen Praxis, wenn man auf die vergleichsweise hohen Ablehnungsquoten der eingereichten Gutachten bei den Finanzämtern blickt.