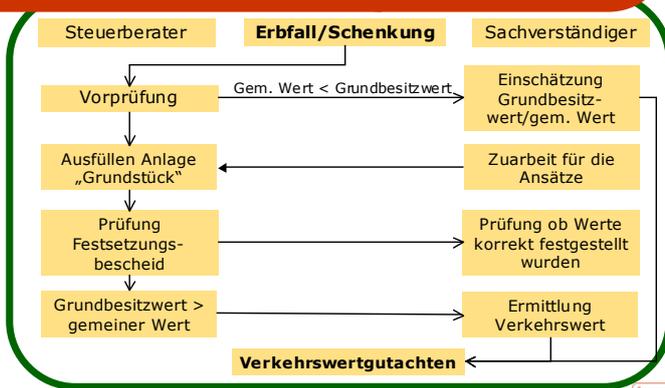


Die Bewertung von selbstgenutzten oder vermieteten Grundstücken zu Wohnzwecken im Rahmen der Erbschaftsteuerreform

Kurzfassung des Vortrags von Dr. Kornelius Gütter anlässlich der HLBS-Sachverständigenfachtagung am 11.11.2009 in Göttingen

Aufgaben für Sachverständige



F. 29 Dr. Kornelius Gütter www.gutachterrering.de

Das novellierte Erbschaftsteuergesetz soll die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichtes umsetzen und orientiert sich stärker an den Verkehrswerten. Damit verändern sich auch die Vorschriften zur Bewertung von Grundstücken zu Wohnzwecken. Dies führt im Wesentlichen zu gehobenen Anforderungen bei der Ermittlung der Grundbesitzwerte, die als Bewertungsgrundlage für die Erbschaftsteuer dienen. In diesem Vortrag soll aufgezeigt werden,

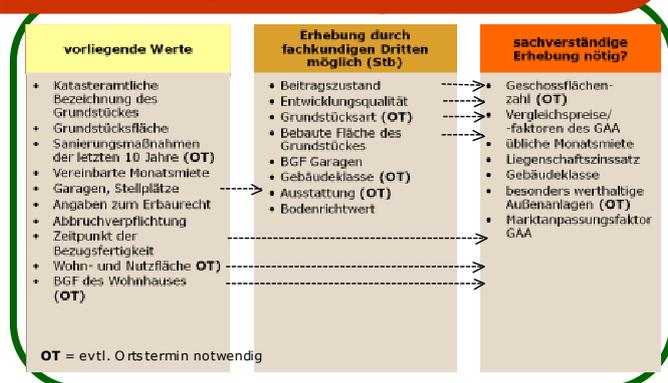
welche Aufgaben dabei auf die Sachverständigen zukommen. Diese sind in vorhergehender Abbildung zusammengefasst.

Grundbesitzwert oder lieber Gemeiner Wert?

Anhand eines im Vortrag vorgestellten Kriterienkatalogs kann der Steuerberater bereits schon vor Erstellung der Erbschaftsteuererklärung grob einschätzen, ob bei dem betreffenden Objekt der Grundbesitzwert über dem Gemeinen Wert (Verkehrswert) des Grundstückes liegt. In diesem Fall sollte zur genaueren Prüfung ein Grundstückssachverständiger eingeschaltet werden. Eine Öffnungsklausel im Erbschaftsteuergesetz ermöglicht es dann, dass der gemeine Wert (Verkehrswert) als Besteuerungsgrundlage herangezogen wird. Die Datenerhebung zur Ableitung des Grundbesitzwertes entfällt dann für den Steuerberater.

Datenlieferung Erbschaftsteuererklärung

Notwendige Daten laut Formular „Feststellung des Grundbesitzwertes“



F. 9 Dr. Kornelius Gütter www.gutachterrering.de

Auch bei der Erstellung der Erbschaftsteuererklärung kann sachverständige Hilfe für den Steuerberater bzw. Steuerpflichtigen hilfreich sein: Die Ansprüche an die Datengrundlage sind erheblich gestiegen und erfordern grundlegende Kenntnisse der Grundstücksbewertung, so dass Steuerberater schnell an Ihre Grenzen stoßen. Die nebenstehende Abbildung liefert einen Überblick über die erforderlichen Daten.

Prüfung der festgestellten Werte

Die Prüfung der vom Finanzamt festgestellten Grundbesitzwerte kann eine weitere Aufgabe des Sachverständigen sein, sofern bei den Eingangsdaten eine Abweichung zu den erklärten Daten besteht. Die Datengrundlage ist dann sachverständig festzustellen. Die Zustellung des Bescheides durch das Finanzamt ist die letzte Chance des Steuerpflichtigen, eine Prüfung auf den niedrigeren gemeinen Wert sachverständig durchführen zu lassen. Ist das Ergebnis positiv, folgt die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens.

Ermittlung der Grundbesitzwerte

Grundsätzlich werden die Grundbesitzwerte der unterschiedlichen Objekte im Rahmen des novellierten Erbschaftssteuergesetzes mit Hilfe folgender Verfahren ermittelt:

- **Vergleichswert- oder Vergleichsfaktorenverfahren** bei Wohnungs- oder Teileigentum, Ein- und Zweifamilienhäuser.
- **Ertragswertverfahren** bei Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.
- **Sachwertverfahren** bei sonstigen bebauten Grundstücken bzw. die in den anderen Verfahren benannten Grundstücksarten, wenn keine entsprechenden Vergleichswerte vorhanden sind oder keine ortsübliche Miete festgestellt werden kann.

Dabei ist die Struktur der Verfahren gemäß dem Bewertungsgesetz stark an die Immobilienwertermittlungsverordnung angelehnt. Allerdings werden keine sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (z.B. Baumängel und Bauschäden) berücksichtigt. Allein die Datengrundlage ist teilweise pauschalisiert: Es werden vor allem Daten und Auswertungen der Gutachterausschüsse herangezogen. Dies führt im Zusammenhang mit der Novellierung des Baugesetzbuches sowie der Wertermittlungsverordnung (jetzt Immobilienwertermittlungsverordnung) zu gesteigerten Anforderungen an die Marktberichte der Gutachterausschüsse. Zukünftig sollen z.B. auch Bodenrichtwerte für Außenbereichsgrundstücke ausgewiesen werden.

Fazit

Durch die veränderte Bewertung von selbstgenutzten und vermieteten Wohnimmobilien im Rahmen der Erbschaftsteuer wurden die Anforderungen an die Wertermittlung erheblich erhöht. Hier sind die Sachverständigen gefordert. Zukünftige Tätigkeitsbereiche sind: Zuarbeit bei der Datenbeschaffung für die Ableitung der Grundbesitzwerte, die Prüfung der Ansätze des Finanzamtes bei den Eingangsdaten und die Ermittlung des gemeinen Wertes (Verkehrswert). Zur Nutzung der Öffnungsklausel müssen die Steuerberater einen Kriterienkatalogs vorgelegt bekommen, anhand dessen sie relativ schnell und sicher erkennen können, bei welchen Grundstücken sich die Einschaltung eines Sachverständigen lohnt.

Meiner Einschätzung nach besteht in der gezielten Einschaltung eines Sachverständigen erhebliches Einsparungspotential für den Steuerpflichtigen und für uns ein umfangreiches Betätigungsfeld, das erschlossen werden will.