

Immobilienbewertung für die Erbschaft- und Schenkungsteuer

## Sachverständigen-Gutachten helfen Steuerpflichtigen

Hans Netscher\*

Die Reform der Erbschaftsteuer bringt eine bedeutende Änderung mit sich: Immobilien werden durch ein pauschaliertes Bewertungsverfahren künftig höher bewertet – und damit können Steuern bei der Vererbung anfallen oder höher ausfallen. Damit Erben nicht zu viel zahlen, sollte der Verkehrswert von Immobilien durch Sachverständige ermittelt werden.

Die Reform der Erbschaft- und Schenkungsteuer ist seit zwei Jahren in Kraft. Nachdem die Finanzämter die Erbschaftssteuerfälle zunächst „auf Halbe gelegt“ hatten, ergehen inzwischen Bescheide. Eine wichtige Rolle spielt dabei die Immobilienbewertung: Während Immobilien vor der Reform häufig nur mit einem Bruchteil ihres Verkehrswertes bewertet wurden, sollen sie nun mit ihrem vollen Verkehrswert angesetzt werden. Mit den neuen Bewertungsverfahren wird allerdings nicht sichergestellt, dass auch der tatsächliche Verkehrswert ermittelt wird. Denn in vielen Fällen führen die neuen Bewertungsregeln zu Rechenergebnissen, die spürbar über einem marktgerechten Verkehrswert liegen.

### Grundvermögensbewertung des Finanzamts kann zu höheren Steuern führen

Bemessungsgrundlage der Besteuerung von Immobilien ist der Grundvermögenswert – nicht zu verwechseln mit dem Verkehrswert der Immobilie. Kann ein Steuerpflichtiger nachweisen, dass der tatsächliche Verkehrswert niedriger ist als der Grundvermögenswert, wird der Verkehrswert Bemessungsgrundlage der Besteuerung.

Die Grundvermögensbewertung beinhaltet pauschalierende und vereinfachende Bewertungsregeln, die den Bewertungsverfahren einer qualifizierten Verkehrswertermittlung ähnlich erschei-

nen. Damit entsteht der Eindruck, dass die nach den neuen steuerlichen Vorschriften errechneten Grundvermögenswerte den tatsächlichen Verkehrswerten nahe kommen. Die Grundvermögensbewertung ist jedoch so ausgestaltet, dass erhebliche Abweichungen vom Verkehrswert beinahe unvermeidbar sind:

- Weder der örtliche Grundstücksmarkt noch das Bewertungsobjekt können durch die in der Grundvermögensbewertung vorgegebenen Pauschalierungen und Vereinfachungen hinreichend erfasst werden.
- Die Grundvermögensbewertung ist als Desktop-Bewertung konzipiert; das heißt, die Bewertung erfolgt vom Schreibtisch aus. Damit bleiben viele wertmindernde Eigenschaften – etwa Baumängel und Bauschäden, Altlasten und Altlastenverdacht, Werteeinflüsse aus Immissionen und so weiter – unberücksichtigt.
- Belastungen privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art bleiben vollständig unberücksichtigt. Gerade solche Belastungen führen jedoch häufig zu einer erheblichen Reduzierung des Verkehrswerts.

Die systematischen Abweichungen der Grundbesitzbewertung von einer marktgerechten Verkehrswertermittlung können zu einer höheren steuerlichen Bemessungsgrundlage und damit zu höheren Steuern führen. Dies gilt in besonderem Maße für Gewerbeimmobilien, weil gerade hier

### Das Sachverständigen-Gutachten

Diese Kriterien muss ein Sachverständigen-Gutachten über den Verkehrswert einer Immobilie erfüllen:

- Der ausgewiesene Verkehrswert muss am Markt erzielbar sein.
- Der Verkehrswert muss durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden.
- Die Immobilienbewertung muss begründet sein, und sie muss verständlich und überzeugend formuliert sein.
- Die anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung müssen berücksichtigt werden (Immobilienwertermittlungsverordnung).
- Die Immobilienbewertung muss professionell, unabhängig, unparteiisch und in Hinblick auf das Ergebnis weisungsfrei erstellt worden sein.

Wird eines dieser Kriterien nicht erfüllt, besteht die Gefahr, dass das Finanzamt die Wertermittlung nicht als Nachweis eines niedrigeren Verkehrswerts anerkennt.

die Rechenergebnisse häufig nicht den tatsächlichen Marktverhältnissen entsprechen.

Mit der Reform der Erbschaft- und Schenkungsteuer gehört die Grundvermögensbewertung zum Kerngeschäft der Steuerberater. Die Verpflichtung des Steuerberaters, die steuerlich günstigste Gestaltung zu wählen, setzt voraus, dass er neben dem Grundvermögenswert immer auch den Verkehrswert kennt. Missachtet ein Steuerberater den Grundsatz der steuerlich günstigsten Beratung für den Mandanten, kann er dafür haftbar sein. Die Verkehrswertermittlung gehört jedoch nicht zum Tätigkeitsbereich des Steuerberaters. Daher empfehlen Steuerberater ihren Mandanten



### Empfehlenswert: ein qualifiziertes Sachverständigen- Gutachten

Um den Verkehrswert einer Immobilie zu ermitteln, ist ein hohes Maß an Marktkenntnis nötig. Sachverständige für Immobilienbewertung beobachten und analysieren den Grundstücksmarkt und wenden dieses Wissen an, wenn sie ein konkretes Objekt zu bewerten haben: Eine marktgerechte Immobilienbewertung ist somit eine komplexe Aufgabe, die hohe Anforderungen an den Bewerter stellt. Vor dem Hintergrund volatiler Märkte und inhomogener Objekte schließen sich Pauschalierungen und Simplifizierungen auf der einen Seite und eine Verkehrswertermittlung im Sinne einer marktgerechten Immobilienbewertung auf der anderen Seite gegenseitig aus. Deshalb ist es immer dann empfehlenswert, einen Sachverständigen hinzuzuziehen, wenn Erbschaftsteuern fällig werden können. Sein Gutachten ist die Voraussetzung dafür, gegenüber dem Finanzamt den steuerlich meist günstigeren Verkehrswert nachweisen zu können, denn eigene Berechnungen des Steuerpflichtigen oder des Steuerberaters begründen keinen Verkehrswert.

*Mit einem Sachverständigen-Gutachten können Erben von Gewerbeimmobilien oft in beträchtlichem Umfang Steuern sparen.*

in aller Regel, einen Sachverständigen für Verkehrswertermittlungen hinzuzuziehen, sobald die Grundbesitzbewertung das Überschreiten steuerlicher Freigrenzen erwarten lässt.

---

\* Hans Netscher ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Chartered Surveyor und Freier Architekt in Meersburg