

Erbschafts- und Schenkungssteuer: Haken und Ösen bei der Immobilienbewertung

Hintergrund der Neuregelungen der Erbschaftssteuerreform

Wurden Immobilienwerte in der Vergangenheit nur zu ca. 50–60 Prozent ihres Wertes berücksichtigt, so war die Vorgabe des Bundesverfassungsgerichts vom 07.11.2006 eine Besteuerung in Annäherung an den „gemeinen Wert“ durchzuführen. Für die Bewertung von Immobilien bedeutet dies, dass der „gemeine Wert“ dem Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zu entsprechen hat.



Birger Ehrenberg

DER AUTOR

Birger Ehrenberg ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der IHK Rhein-hessen, Mitglied im oberen Gutachterausschuss des Landes Rheinland-Pfalz, Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Mainz und Partner bei der Sachverständigensozietät Ehrenberg | Niemeyer | Adam GbR, Frankfurt am Main und Mainz.

Gemäß § 99 (1) Nr. 1 Bewertungsgesetz (BewG) fallen Betriebsgrundstücke unter die Bewertungsvorschriften des Grundvermögens (§§ 176–198 Bewertungsgesetz 2009).

Typisierte Massenbewertung der Finanzverwaltung

Das bedeutet, dass individuelle Eigenarten einer Immobilie i.d.R. nicht berücksichtigt werden können. Das beginnt schon bei der Bewertung unbebauter Grundstücke. Hier schreibt § 179 Bewertungsgesetz vor, dass die Fläche des Grundstückes mit dem aktuellen Bodenrichtwert multipliziert, den Grundbesitzwert des unbebauten Grundstückes ergeben soll. Gerade bei betrieblich genutzten Grundstücken weicht der Verkehrswert (Marktwert) von unbebauten Grundstücken oft erheblich von den Bodenrichtwerten ab. Lageabweichungen in der Richtwertzone, Bodenverunreinigungen oder Rechte und Belastungen bleiben ebenfalls unberücksichtigt.

Bei bebauten Grundstücken ist die Bewertung der Finanzverwaltung ebenso problematisch. So ist beispielsweise bei sonstigen bebauten Grundstücken, wie zum Beispiel Produktionsgebäuden, das Sachwertverfahren vorgeschrieben. Es erfordert nicht viele Kenntnisse von der Bewertung von Immobilien um nachzuvollziehen, dass sich dieser an Herstellungskosten orientierte Wert völlig vom Marktgeschehen löst und beispielsweise bei Produktionsgebäuden meilenweit vom Verkehrswert (Marktwert) entfernt liegt. Leider muss das insofern völlig marktferne Sachwertverfahren auch bei Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken Anwendung finden, wenn keine übliche Miete ermittelbar ist. Da beispielsweise in der Hotellerie und Gastronomie, bei vielen Spezialimmobilien (Lager- und Logistikgebäude, Werkstätten etc.) keine Mietspiegel existieren und der Finanzverwaltung nur in Ausnahmefällen Mietdaten aus eigenen Datenbanken zur Verfügung stehen, wird es in sehr vielen Fällen dazu kommen, dass üblicherweise im Ertragswertverfahren zu bewertende

Immobilien nach dem ungünstigeren Sachwertverfahren zu bewerten sind. Trotz Berücksichtigung der sog. Wertzahl sind steuerliche Überbewertungen von 40–60 Prozent des tatsächlichen Verkehrswertes absehbar.

Doch selbst für den günstigen Fall, dass das an sich marktgerechte Ertragswertverfahren zur Anwendung gelangen kann, falls also tatsächliche Mieten oder marktübliche Mieten ermittelbar sind, ist dieses zu stark vereinfacht worden. Das bedeutet, dass veraltete, beschädigte oder wirtschaftlich nicht mehr vermietbare Immobilien oder Gebäudeteile einen überhöhten Wert erhalten.

Hinzu kommt die Vorgabe starrer Liegenschaftszinssätze, falls der örtliche Gutachterausschuss keine passenden Liegenschaftszinssätze ermittelt hat. Drastische Überbewertungen bei Betriebsgrundstücken werden auch bei Anwendung des Ertragswertverfahrens häufig vorkommen.

Was tun bei Überbewertungen?

Es besteht die Möglichkeit nachzuweisen, dass der gemeine Wert (in diesem Fall also der Verkehrswert) niedriger ist als der nach dem typisierten Verfahren ermittelte Wert. Der Nachweis kann entweder durch das Gutachten eines entsprechend qualifizierten Sachverständigen erfolgen, oder durch das Gutachten des örtlichen Gutachterausschusses. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Qualität des Nachweises entscheidend ist. Eine Zurückweisung bei methodischen Mängeln oder bei unzutreffenden Wertansätzen ist die Folge. Das Finanzamt muss zudem kein Gegengutachten aufstellen.