


URL: <http://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/verkehrswertnachweis-fuer-steuerzwecke-durch-sachverstaendigengutachten.html>

 19.02.2015

Grundsteuer/ Grunderwerbsteuer

Verkehrswertnachweis für Steuerzwecke durch Sachverständigengutachten

Abweichend von der neueren Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs akzeptiert die Finanzverwaltung zum Nachweis niedrigerer Verkehrswerte von Immobilien für Steuerzwecke (Erbchaftsteuer, Grunderwerbsteuer) auch Gutachten durch zertifizierte Sachverständige.

Hintergrund

Werden Immobilien vererbt oder verschenkt, erwirbt jemand mindestens 95 % der Anteile an einer Gesellschaft mit Grundbesitz oder wechseln innerhalb von 5 Jahren (mittelbar oder unmittelbar) mehr als 95 % der Anteile an einer grundbesitzenden Personengesellschaft ihre(n) Eigentümer, so sind für Zwecke der Erbschaftsteuer bzw. der Grunderwerbsteuer die Immobilien auf der Grundlage steuergesetzlicher Regelungen zu bewerten. Diese ergeben sich für die Erbschaftsteuer aus den §§ 176 ff. und für die Grunderwerbsteuer aus §§ 138 ff. des Bewertungsgesetzes.

Da es sich hierbei um pauschale Bewertungsverfahren „vom Schreibtisch aus“ handelt, hat der Gesetzgeber die Möglichkeit eröffnet, dem Finanzamt im Vergleich mit den standardisiert ermittelten Werten niedrigere Verkehrswerte „nachzuweisen“ (für die Grunderwerbsteuer: § 138 Abs. 4 BewG; für die Erbschaftsteuer: § 198 BewG). Geeignete und in der Praxis wohl häufigste Form eines solchen Nachweises ist ein Verkehrswertgutachten durch einen Sachverständigen.

Dabei vertrat die Finanzverwaltung teilweise die Auffassung, es müsse sich hierbei um ein Gutachten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken handeln. Dem hat sich auch der Bundesfinanzhof in einer Entscheidung aus dem Jahre 2013 angeschlossen ([II R 61/11](#)).

Aktuelle Auffassung der Finanzverwaltung

Bemerkenswerterweise vertritt die Finanzverwaltung jedoch in einer Verlautbarung aus 2014 (Erlass vom 19.02.2014) die Auffassung, dass der Steuerpflichtige den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts „regelmäßig durch ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses oder eines Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken erbringen kann Dies gilt, nicht zuletzt schon aus verfassungs- und europarechtlichen Gründen, insbesondere für inhaltlich mängelfreie Gutachten eines nach der DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.“ Demnach wird z.B. auch das Sachverständigengutachten eines „Zertifizierten Immobiliensachverständigen für Beleihungswertermittlungen – zertifiziert durch HypZert“ anerkannt (vgl. auch die Verfügung des LfSt Bayern vom 13.06.2014).

Dies sollte u.E. auch dann gelten, wenn das Auftragsverhältnis so gestaltet ist, dass Auftragnehmer eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist und das Gutachten höchstpersönlich durch einen zertifizierten Sachverständigen erstellt und in Vertretung für die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft unterschrieben wird.

Wir empfehlen, in geeigneten Fällen die steuerliche Zweckhaftigkeit des Nachweises niedrigerer Verkehrswerte für Immobilien sorgfältig zu prüfen und die Frage der Anforderungen an die Person des Gutachters vorab mit dem zuständigen Finanzamt unter Hinweis auf die o.g. gleichlautenden Ländererlasse vom 19.02.2014 abzustimmen.

besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.