

41. Arbeitstagung für landwirtschaftliche Buchstellen und Sachverständige am 10.10.2017

Thema:

Anforderungen an Verkehrswertgutachten
aus Sicht der Finanzbehörde

Anforderungen an Verkehrswertgutachten aus Sicht der Finanzbehörde

- 1. Allgemein**
- 2. Erbschaft- und Schenkungssteuer**
- 3. Einlage / Entnahme Betriebsvermögen**

Anforderungen an Gutachten

Allgemein:

Wertermittlungsvorschriften:

Ein Gutachten muss nach folgenden Vorschriften erstellt werden:

- **ImmobilienWertermittlungsVerordnung** 2010 (ImmoWertV 2010)
- **BodenRichtWertRichtLinie** (BRW-RL 2011)
- **SachWertRichtLinie** (SW-RL 2012) mit **NormalHerstellungskosten** (NHK 2010)
- **Wertermittlungs-Richtlinie-2006** mit Hinweis auf SW-RL 2012
- **VergleichsWertRichtlinie** (VW-RL 2014)
- Ertragswert-Richtlinie, Entwurf vom 14.04.2015

<http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/staedtebaurecht/wertermittlungsrichtlinien/>

<http://www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/normen-reformen-gesetzentwuerfe.html>

Anforderungen an Gutachten

Allgemein:

Was passiert, wenn

der ermittelte **Wert oder einzelne Teile eines Gutachtens nicht glaubhaft** sind?



Der Bundesfinanzhof hat mit einer Reihe von Urteilen den Finanzgerichten und den Finanzämtern die **Möglichkeit gegeben, Gutachten abzulehnen oder entsprechend zu korrigieren.**

Das Finanzamt muss dem Steuerpflichtigen die beanstandeten **Fehler erläutern** und **Gelegenheit geben, das Gutachten zu korrigieren,**

Anforderungen an Gutachten

Allgemein:

Wer darf Gutachten erstellen?

(Urteil im Rahmen der Erb-/Schenkungsteuer)



BundesFinanzHof-Urteil II R 61-11 vom 11.9.2013

„2. Der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes gemäß § 146 Abs. 7 BewG a.F. kann nur durch ein Gutachten erbracht werden, das der örtlich zuständige Gutachterausschuss oder ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken erstellt hat“

??? Nur ö.b.u.v. ???

Anforderungen an Gutachten

Allgemein:

Dagegen bundesweite Entscheidung der Finanzverwaltung:

Erlass S 3229 A-002-II 6a Hessisches Ministerium der Finanzen vom 19.2.2014

„Mit Bezug auf das vorgenannte Urteil wird klargestellt, dass die Finanzverwaltung an ihrer Auffassung festhält, dass der Steuerpflichtige den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts regelmäßig durch ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses oder eines Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken erbringen kann (siehe u. a. R B 198 Absatz 3 Satz 1 ErbStR 2011). 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.“

Nein Allgemein:

„Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken“

Anforderungen an Gutachten

Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz (ErbStG)



Anforderungen an Gutachten

Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz (ErbStG)

..als Nachweis ist regelmäßig ein Gutachten ... erforderlich.



Anforderungen an Gutachten

ErbStG :

Der Steuerpflichtige kann den **Nachweis eines niedrigeren Wertes** führen:

„BewertungsGesetz § 198 Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts“

Weist der Steuerpflichtige nach, dass der gemeine Wert der wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag niedriger ist als der nach den §§ 179, 182 bis 196 ermittelte Wert, so ist dieser Wert anzusetzen. Für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts gelten grundsätzlich die auf Grund des **§ 199 Abs. 1 des Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften.**“

BauGB § 199 Ermächtigungen

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften über die **Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte** und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte zu erlassen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung 1. die Bildung und das **Tätigwerden der Gutachterausschüsse** und der Oberen Gutachterausschüsse sowie der Zentralen Geschäftsstellen, soweit in diesem Gesetzbuch nicht bereits geschehen, die Mitwirkung der Gutachter und deren Ausschluss im Einzelfall,

Der **Nachweis** ist somit **nach den Wertermittlungs-Vorschriften** und den **Daten des Gutachterausschusses** zu erstellen

Anforderungen an Gutachten

ErbStG:

Der Steuerpflichtige hat einen **Nachweis** zu erbringen, **bloße Darlegungen** des Sachverhalts **und Äußerungen zum Wert genügen nicht.**

„ErbStR 2011 **Zu § 198 BewG R B 198 Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts**

(1) ¹Abweichend von der Wertermittlung nach den § 179 und §§ 182 bis 196 BewG ist der niedrigere gemeine Wert (**Verkehrswert/Marktwert**) am Bewertungsstichtag festzustellen, wenn der Steuerpflichtige diesen nachweist (§ 198 BewG). ²Den Steuerpflichtigen trifft die **Nachweislast** für einen niedrigeren gemeinen Wert und nicht eine bloße Darlegungslast. ³Die Vorlage von Auszügen aus der Kaufpreissammlung erfüllt diese Voraussetzungen nicht.

(2) ¹Der Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts kann für die nach § 179, §§ 182 bis 196 BewG **bewerteten wirtschaftlichen Einheiten** geführt werden, wobei der Nachweis die jeweils **gesamte** wirtschaftliche Einheit umfassen muss.“

Anforderungen an Gutachten

ErbStG:

Im Rahmen der Erb-/Schenksteuer ist vom Steuerpflichtigen als **Nachweis** ein **Gutachten** einzureichen:

„ErbStR 2011 **Zu § 198 BewG R B 198**

(3) 1Als Nachweis ist regelmäßig ein **Gutachten** des zuständigen Gutachterausschusses oder eines Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken erforderlich.

2Das Gutachten ist für die Feststellung des Grundbesitzwerts nicht bindend, sondern unterliegt der Beweismwürdigung durch das Finanzamt.

3Enthält das Gutachten Mängel (z. B. methodische Mängel oder unzutreffende Wertansätze), ist es zurückzuweisen; ein **Gegengutachten durch das Finanzamt ist nicht erforderlich**

Das Finanzamt prüft das eingereichte Gutachten auf Mängel (Methode, Wertansätze). Da es kein Gegengutachten erstellt, ist **keine Ortsbesichtigung** vorzunehmen.

Anforderungen an Gutachten

ErbStG:

Gutachten über die **wirtschaftliche Einheit** (Boden und Gebäude) mit Rechten und Pflichten oder über den **Mietwert erforderlich**. Ein Kaufpreis innerhalb einer Jahresfrist kann als Nachweis dienen.

„ErbStR 2011 Zu § 198 BewG R B 198

(3) ⁷Mit Ausnahme des Nachweises der üblichen Miete (> R B 186.5 Absatz 5) kommt ein Einzelnachweis zu Bewertungsgrundlagen nach § 179 und §§ 182 bis 196 BewG, z. B. hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten, nicht in Betracht. ⁸Auszüge aus der Kaufpreissammlung können ein Gutachten nicht ersetzen.“

(4) ¹Ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag zustande gekommener **Kaufpreis über das zu bewertende Grundstück** kann als Nachweis dienen.

²Ist ein Kaufpreis außerhalb dieses Zeitraums im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und sind die maßgeblichen Verhältnisse hierfür gegenüber den Verhältnissen zum Bewertungsstichtag unverändert geblieben, so kann auch dieser als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts dienen.“

Anforderungen an Gutachten

ErbStG:

Ein Gutachten muss **vollständig** bzgl. des Sachverhalts, **zutreffend** bei der Wahl der Methoden und **schlüssig** bzgl. der Wertansätze sein:

„ErbStR 2011 **Zu § 198 BewG R B 198**“

(3) Enthält das Gutachten Mängel (z. B. **methodische Mängel oder unzutreffende Wertansätze**), ist es zurückzuweisen; ein **Gegengutachten durch das Finanzamt ist nicht erforderlich**.

Ein Gutachten muss alle wesentlichen Grundstückseigenschaften darstellen (sachlich), die Methodenauswahl begründen (fachlich) und diese den Vorschriften entsprechend werten (fachlich).

Weitere Ermittlungen durch das Finanzamt oder das Finanzgericht **dürfen nicht erforderlich sein**. Das Gutachten muss ohne weitere Ermittlungen verständlich sein.

Anforderungen an Gutachten

Einlage / Entnahme Betriebsvermögen



Anforderungen an Gutachten

Einlage / Entnahme Betriebsvermögen

§ 90 Abgabenordnung (AO)

***... Tatsachen vollständig und wahrheitsgemäß offen legen
und die bekannten Beweismittel angeben...***

Hier ist von einem Gutachten nicht die Rede, es dient aber zweifelsohne um die Tatsachen darzulegen!

Sämtliche bisher genannten Anforderungen an Gutachten gelten analog.

Anforderungen an Gutachten

Einlage/ Entnahme Betriebsvermögen:

„§ 90 Abgabenordnung Mitwirkungspflicht der Beteiligten

(1) Die Beteiligten sind zur Mitwirkung bei der Ermittlung des Sachverhalts verpflichtet. Sie kommen der Mitwirkungspflicht insbesondere dadurch nach, dass sie die für die Besteuerung erheblichen Tatsachen vollständig und wahrheitsgemäß offen legen und die ihnen bekannten Beweismittel angeben. Der Umfang dieser Pflichten richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls.“

Anforderungen an Gutachten

Einlage/ Entnahme Betriebsvermögen:

Im Gegensatz zur Erb-/Schenksteuer genügt dagegen **z.B. beim Entnahmewert aus dem Betriebsvermögen** eine glaubhafte schriftliche **Darlegung** gegenüber dem Finanzamt. Die Pflichten der Beteiligten.

Keine Pflicht, ein Gutachten vorzulegen

Wenn das Finanzamt den Entnahmewert anzweifelt, hat es Beweise vorzulegen (Werttabellen, Vergleichsobjekte, Gutachten). Es ist keine Ortsbesichtigung vorgeschrieben, Umfang der **Ermittlungen** richten sich je nach **Objekt und** seitens des Steuerpflichtigen **vorgebrachter Darlegung**.

Allgemeines zu Betriebsvermögen

Notwendiges Privatvermögen:

- Grundstücke, Grundstücksteile, Gebäude und Gebäudeteile die ausschließlich eigenen Wohnzwecken dienen oder Dritten unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen werden, gehören zum Privatvermögen. Eine Bilanzierung ist nicht möglich
- **LuF-BA: Aufteilung erforderlich, Wohnhaus mit Umrissfläche, private Garage, privater Nutzgarten etc....**

Allgemeines zu Betriebsvermögen

Notwendiges Betriebsvermögen:

- Grundstücke, Grundstücksteile, Gebäude und Gebäudeteile die ausschließlich eigenbetrieblich genutzt werden, gehören zum notwendigen Betriebsvermögen.
 - Bei teilweiser eigenbetrieblichen Nutzung gehört der zum Gebäude gehörende Grund und Boden anteilig zum Betriebsvermögen. R 4.2 (7) EStR
- **LuF-BA : Ermittlung eigenbetrieblicher anteilige Grund und Boden
Bewertung der aufstehenden betrieblich genutzten Gebäude**

Regelungen bei Betriebsaufgaben

Gemeiner Wert (= Verkehrswert)

- Bei einer Betriebsaufgabe sind die nicht veräußerten Wirtschaftsgüter mit dem gemeinen Wert (=Verkehrswert) im Zeitpunkt der Aufgabe anzusetzen (§ 16 (§) S. 7 EStG)
- **LuF-BA: Bei Entnahme gelten die Bodenrichtwerte zum Zeitpkt. der Entnahme gem. Bodenrichtwertkarte**
- **Problematik bei bebauten Grundstücken im Außenbereich: Bodenwertansatz für den bebauten Teil**

ESTG § 16 Veräußerung des Betriebs



(Abs. 2) regelt die Ermittlung des Veräußerungsgewinns. Hieraus ergibt sich bei gemischt genutzten Grundstücken, z.B. die Hofstelle des Landwirts, Aufteilungsbedarf, wenn nur ein Gesamtkaufpreis vereinbart wurde.

- **Aufteilungsmaßstab in Privatvermögen und Betriebsvermögen erforderlich**

Häufige Problemstellungen bei LuF Betriebsaufgaben

- **(künftige) Baugrundstücke (Ortsrand) welche als Acker/Grünland bilanziert sind**
- **Bodenwert von bebauten Grundstücken im Außenbereich**
- **Wenn keine steuerliche Beratung: Form- und Fristproblematiken**
- **Zeitpunkt? Der Stichtag (z.B. 1.7.2017) der Betriebsaufgabe ist festzulegen, und das Gutachten ist auf den Stichtag zu erstellen!**
- **Hessen: Schätzung durch Ortsgerichte**

Fragen?

Der zuständige Bausachverständige des
Finanzamtes gibt gerne Auskunft!

Vielen Dank!