

Für Zwecke der Bedarfsbewertung braucht regelmäßig zwischen den Begriffen »gemeiner Wert« und »Verkehrswert« keine Unterscheidung getroffen werden. Die Begriffe sind im Ergebnis identisch.

### 3.1 Qualität des Gutachtens

Als Nachweis hat die Finanzverwaltung regelmäßig nur ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder eines Gutachterausschusses anerkennen. Aus der Formulierung »regelmäßig« folgte, dass es Gutachten geben musste, die von der Finanzverwaltung anerkannt wurden, obwohl sie nicht von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erstellt worden sind. Das waren allerdings seltene Fälle.

Die Zielrichtung war dabei klar. Es sollte vermieden werden, Gutachten aufwändig durch das Finanzamt nachprüfen zu lassen. Deshalb hat man versucht, die »Nachweishürde« möglichst hoch zu hängen. Das ist durch die Abhängigkeit von der Qualifikation des Sachverständigen erreicht worden. Denn der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige oder der Gutachterausschuss garantierten – aus der Sicht der Finanzverwaltung – sachliche Gutachten, die normalerweise qualitativ nicht zu beanstanden sind. Damit sollen andere Sachverständige nicht abqualifiziert werden, obwohl die Regelung dies faktisch bewirkte.

Man kann sich darüber streiten, ob diese Haltung sachgerecht und zutreffend ist. Auf der Ebene der obersten Finanzbehörden der Länder ist die strenge Linie jedenfalls bislang immer vertreten worden. Auf der Ebene der Finanzämter durfte mehr Pragmatismus herrschen. Dort wurde von der Ausnahmemöglichkeit durchaus »regelmäßig« Gebrauch gemacht und auch Gutachter ohne öffentliche Bestellung zugelassen.

### 3.2 Erstmals zertifizierte Sachverständige anerkannt

Neu ist die bundesweite Haltung zu den zertifizierten Sachverständigen. Nachdem die Prüfungsvoraussetzungen, die vorbereitenden Lehrgangsinhalte und die dauernde Wiederholungsprüfung den Finanzministerien in ihrer schier nicht endenden Anforderungsliste vorgelegt wurde, werden seit Mai 2000 auch zertifizierte Sachverständige ohne weitere Nachfragen für den Nachweis zugelassen. Die Finanzverwaltung hatte nach dem vorgelegten detaillierten Anforderungsprofil fast den Eindruck, die Zertifizierten seien »noch besser« als die öffentlich Bestellten.

Die Finanzverwaltung wird sich im Ergebnis gegen kein Gutachten wehren können, das inhaltlich nicht zu beanstanden ist, nur weil es von einem – aus der Sicht der Finanzverwaltung – nicht genügend qualifizierten Sachverständigen stammt. Die Form des Nachweises ist nicht gesetzlich vorgeschrieben. Deshalb kann der Erfolg eines Nachweises nicht blind an die Qualifikation des Sachverständigen geknüpft werden. Ausschlaggebend darf immer nur die Qualität des jeweiligen Gutachtens sein.

### 3.3 Kosten des Gutachtens

Die Kosten des Gutachtens hat der Steuerzahler zu tragen. Darauf sollte schon der Sachverständige den Auftraggeber hinweisen. Denn ein Gutachten lohnt sich nur, wenn trotz des Honorars für das Gutachten noch Erbschaft-/Schenkungsteuer eingespart wird.

### 3.4 Keine Bindungswirkung für die Finanzverwaltung

Eine Bindungswirkung seitens der Finanzverwaltung an ein vorgelegtes Gutachten besteht im Übrigen nicht. Das Finanzamt nimmt sich das Recht, das Gutachten zu prüfen. Dabei zieht es im Allgemeinen die hausinternen Bausachverständigen zu Rate. Erst wenn das Gutachten anerkannt wird, ist der Nachweis des niedrigeren geringeren gemeinen Werts erfolgreich und endgültig gelungen.

### 3.5 Nachweis bei unbebauten Grundstücken

Bei unbebauten Grundstücken ist der Nachweis sowohl hinsichtlich der Wertverhältnisse als auch hinsichtlich der tatsächlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung des Besteuerungszeitpunkts (also nicht zum 1.1.1996) zu führen.<sup>28</sup> Dies ergibt sich aus dem Gebot der Vergleichbarkeit des vom Gesetzgeber vorgesehenen Bewertungsverfahrens mit einem Gutachten, das zu einem niedrigeren gemeinen Wert kommt.

Bei steigenden Bodenrichtwerten hat der Gutachter also das Problem, trotz Ansatz eines höheren Bodenrichtwerts zu einem geringeren gemeinen Wert zu kommen. Sinken dagegen die Bodenrichtwerte, hat der Sachverständige leichtes Spiel: Er kann den gesunkenen Bodenrichtwert vom aktuellen Besteuerungszeitpunkt ansetzen und ist – im Gegensatz zum Finanzamt – nicht an den 1.1.1996 gebunden.

### 3.5.1 Anzeichen für ein erfolgreiches Gutachten

Das Finanzamt darf nur den auf 80 % beziehungsweise 70 % reduzierten Bodenrichtwert ansetzen. Damit sind grundsätzlich alle anderen Wertumstände abgegolten. Liegt deshalb eine der folgenden Besonderheiten bei dem zu bewertenden Grundstück vor, kann dies nicht vom Finanzamt berücksichtigt werden:

- w Altlasten
- w Außenanlagen
- w Beschaffenheit des Baugrundes
- w Ecklage
- w Grunddienstbarkeiten
- w Lärm-, Staub-, Geruchsbelästigungen
- w Oberflächenbeschaffenheit
- w Zuschnitt

In den vorgenannten Fällen kann ein Gutachten recht schnell zu einem niedrigeren gemeinen Wert und damit zu Steuereinsparungen kommen.

### 3.5 Nachweis bei bebauten Grundstücken im Ertragswertverfahren

Hier sind sowohl bei der durch das Bewertungsgesetz vorgeschriebenen Bewertungsmethode als auch bei einem Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts die Verhältnisse im Besteuerungszeitpunkt maßgebend.<sup>29</sup> Wie bei den unbebauten Grundstücken gibt es auch im Ertragswertverfahren ganz bestimmte eindeutige Anzeichen, die für ein erfolgreiches Gutachten sprechen. Denn im Ertragswertverfahren müssen sich alle Werteeinflüsse entweder in der Jahresmiete oder in der – auf 25 % beschränkten – Alterswertminderung niederschlagen. Andere Werteeinflüsse werden innerhalb der Bedarfsbewertung nicht mehr berücksichtigt. In diesen Fällen kann nur noch der Nachweis eines geringeren gemeinen Werts zu einer niedrigeren Bewertung führen.

In den nachstehenden Fällen wird der Sachverständige den Nachweis im Allgemeinen leicht führen können:

- w Baumängel und Bauschäden
- w Denkmaleigenschaft
- w Lärm-, Staub-, Geruchsbelästigungen
- w Verkürzung der Lebensdauer

### 3.7 Besonderheit: Die »doppelte Öffnungsklausel«

In einigen Ländern wurde sie sofort praktiziert: Die doppelte Öffnungsklausel. Bundesweit stand sie jedoch in 1999 auf dem Prüfstand. Im Ergebnis wurde die Zulässigkeit der doppelten Öffnungsklausel bestätigt.

Bayer. Staatsministerium der Finanzen · Postfach 22 00 03 · 80535 München

Oberfinanzdirektionen

München und Nürnberg

Bewertung von Grundstücken für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer;  
hier: Nachweis durch Sachverständigengutachten  
Besprechung am 16. Februar 1999

Bei unserer Besprechung am 16. Februar 1999 wurden vor allem Fragen im Zusammenhang mit der Vorlage von Sachverständigengutachten angesprochen. Das wesentliche Ergebnis ist im folgenden zusammengefaßt:

1. ...

2. ...

### 3. Eignung als Gutachter:

Es besteht keine gesetzliche Festlegung, wer Wertgutachten erstellen darf. Dem Bedürfnis, Interessenten geeignete Sachverständige erkennbar zu machen, wird durch die Bezeichnung "Öffentlich bestellter und beeidigter Sachverständiger für ... (Angabe des Fachgebiets)" (§ 36 GewO, Art. 4 Abs. 1 des bayer. Sachverständigengesetzes - SachvG) Rechnung getragen. Diese Sachverständigen werden in Bayern nach Überprüfung ihrer Kompetenz durch die Regierungen bestellt und unterliegen bestimmten rechtlichen Regelungen bei der Berufsausübung. Neben den Gutachterausschüssen, die als staatliche Einrichtungen amtliche Kompetenz besitzen, sind daher die "Öffentlich bestellten und beeidigten Sachverständigen" in Abschnitt R 163 Abs. 1 der Erbschaftsteuer-Richtlinien als diejenigen benannt, deren Gutachten regelmäßig als Nachweis für einen geringeren Verkehrswert anerkannt werden kann. Allerdings gilt das nur für solche Sachverständigen, die auf dem Gebiet der Immobilienbewertung (die Bezeichnung des Fachgebiets ist nicht überall einheitlich) öffentlich bestellt sind.

Neben den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen gibt es zertifizierte und freie Sachverständige. Zertifizierte Sachverständige sind solche, die nicht von öffentlichen Stellen, sondern von privatrechtlichen Einrichtungen hinsichtlich ihrer Kompetenz überprüft und auch in der laufenden Berufsausübung überwacht werden. Dieses privatrechtliche Personalzertifizierungssystem ist vor allem in den angelsächsischen Ländern seit langem verbreitet und wurde durch die Europäische Norm 45 013 (jetzt auch DIN EN 45 013) auch auf dem Kontinent und in Deutschland eingeführt. Im allgemeinen steht die Qualität der so zertifizierten Fachleute der von einer staatlichen Stelle geprüften und anerkannten Fachleute nicht nach, da die Akzeptanz entsprechender Zertifikate in der Öffentlichkeit nur erreicht werden kann, wenn ein bestimmtes Qualitätsniveau garantiert wird. Mangels gesetzlicher Vorschriften ist es allerdings grundsätzlich jedermann möglich, eine Zertifizierungsstelle ins Leben zu rufen. Auch hier gibt es Bestrebungen, einem Qualitätsverlust vorzubeugen. So hat sich (unter Beteiligung des Bundes und der Länder) ein "Deutscher Akkreditierungs Rat" (DAR) gebildet, der Vorgaben für die Zertifizierungsstellen gibt, die von der als GmbH ins Leben gerufenen "Trägergemeinschaft für Akkreditierung" (TGA) überprüft und überwacht und durch eine Akkreditierungsurkunde bestätigt werden. Auf dem Sektor der Immobilienbewertung ist die (von Bankenverbänden gegründete) "Hyp Zert - Gesellschaft zur Zertifizierung von Immobiliensachverständigen für Beleihungszwecke mbH" akkreditiert, die nach erfolgreicher Prüfung den Titel "Zertifizierter Immobiliensachverständiger für Beleihungswertermittlungen - zertifiziert durch Hyp Zert" verleiht. Es handelt sich insoweit zwar um Sachverständige, die in erster Linie Beleihungswertermittlungen für Banken durchführen, doch gehört zu ihrem Lehr- und Prüfungsstoff auch die Verkehrswertermittlung. Eine Liste der Zertifikatsinhaber nach dem Stande vom 5. Januar 1999 ist beigelegt. Dabei ist zu beachten, daß die Zertifikatsinhaber aufgrund der erforderlichen persönlichen Qualifikation in Person zertifiziert wurden, die Ausübung des Berufes jedoch zum Teil im Angestelltenverhältnis oder in Gesellschaften erfolgt.

Freie Sachverständige unterliegen keinerlei Qualitätsprüfung und Überwachung der Berufsausübung. Dies schließt nicht aus, daß die Qualität ihrer Gutachten die der öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Gutachter erreicht, doch läßt sich das jeweils nur im Einzelfall entscheiden. Bei freien Sachverständigen sollte erkennbar sein, welche fachlichen Voraussetzungen sie für ihre Tätigkeit mitbringen. Da vor allem auch die Tatsachenermittlung in der Regel Fachkenntnisse voraussetzt, muß erkennbar sein, daß solche vorhanden sind.

Sachverständige müssen ihre Gutachten unparteiisch abgeben. Wer persönlich unmittelbar oder mittelbar betroffen oder sonst befangen ist, ist als Gutachter ungeeignet. Hinsichtlich der an einem Wertgutachten beteiligten Mitglieder eines Gutachterausschusses gelten hierfür die Art. 71 Abs. 3, Art. 20 und 21 des bayer. Verwaltungsverfahrensgesetzes (vgl. § 6 Abs. 4 bayer. GutachterausschußV), die den §§ 82 bis 84 AO entsprechen. Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige sind nach Art. 9 SachvG gehalten, einen Auftrag abzulehnen, wenn sie ein unmittelbares oder mittelbares Interesse an dem Gegenstand haben oder sich für befangen halten. Dies muß entsprechend auch gelten, wenn Gutachten anderer Sachverständiger vorgelegt werden. Dabei kommt es nicht darauf an, ob der mögliche Befangenheitsgrund gegenüber dem Auftraggeber des Gutachtens besteht. Auch hinsichtlich anderer Beteiligter an dem Verwaltungsverfahren, die durch das Gutachten betroffen sein können, ist die Befangenheit auszuschließen.

#### **4. Inhaltliche und formale Anforderungen an Sachverständigengutachten:**

Der Nachweis ist ausschließlich über den gemeinen Wert des Grundstücks zu führen. Die Definition des gemeinen Wertes (§ 9 Abs. 2 BewG) ist im wesentlichen deckungsgleich mit dem Begriff des Verkehrswerts (§ 194 BauGB). Gutachten über andere Werte (Beleihungswert, Versicherungswert) sind zum Nachweis nicht geeignet.

Wertgutachten beinhalten regelmäßig Tatsachenfeststellungen und Schlußfolgerungen daraus, wobei Beweismittel im engeren Sinn nur die Tatsachenfeststellungen sind. Tatsachen sind z.B. die Lage, der Zuschnitt, die geologischen Eigenschaften und die Verkehrsanbindung des Grundstücks, auf das Grundstück einwirkende Emissionen, der bauliche Zustand der Gebäude und deren Nutzung. Tatsachen sind auch die Vergleichswerte, die zur Ermittlung des Wertes herangezogen werden. Es ist durchweg erforderlich, daß diese Tatsachen beschrieben und die Art ihrer Ermittlung erkennbar gemacht wird. Bei Tatsachen, die öffentlich zugänglich sind, ist auch die Quelle anzugeben, soweit sie amtlich festgestellt wurden, ist die feststellende Behörde anzugeben. Im allgemeinen muß das Finanzamt die durch den Sachverständigen festgestellten Tatsachen nicht überprüfen. Widersprechen einzelne Tatsachen den eigenen Erkenntnissen des Finanzamts (etwa ein Abschlag für die Hanglage, obwohl bekannt ist, daß das Grundstück auf der Talsohle liegt), ist der Steuerpflichtige auf den Widerspruch hinzuweisen und um Stellungnahme zu bitten.

Schlußfolgerungen müssen für einen Dritten nachvollziehbar sein und den Regeln der Logik entsprechen. Wendet der Sachverständige anerkannte Bewertungsmethoden zutreffend an, ist es nicht erforderlich, auf die Eignung dieser Methoden für die Bewertung einzugehen. Anerkannte Bewertungsmethoden sind in der Wertermittlungsverordnung zu § 199 BauGB und in den hierzu ergangenen Wertermittlungsrichtlinien des Bundesbauministeriums enthalten. Deren Anwendung ist zwar nur für die Gutachterausschüsse verbindlich vorgeschrieben. Ihre Befolgung auch durch andere Sachverständige bietet aber regelmäßig die Gewähr, daß eine methodisch zutreffende Wertermittlung erfolgt.

Neben festgestellten Tatsachen und daraus methodisch nachvollziehbaren Schlußfolgerungen enthalten Wertgutachten meist auch Erfahrungssätze der Sachverständigen. Vor allem die Höhe der Abschläge oder Zuschläge für bestimmte festgestellte Eigenschaften des Grundstücks wird aufgrund solcher Erfahrungssätze vorgenommen. Erfahrungssätze lassen sich weder auf eindeutig feststellbare Tatsachen noch auf arithmetisch eindeutige Wertermittlungsmethoden zurückführen, sind aber zur Erfassung der individuellen Eigenschaften des Grundstücks meist unerläßlich. Es ist jedoch notwendig, daß nicht nur hinsichtlich der Tatsachen, die Anlaß für die Anwendung der Erfahrungssätze waren, sondern auch über deren Auswirkungen nachvollziehbare Aussagen getroffen werden. Dies gilt vor allem dann, wenn die Anwendung der Erfahrungssätze erhebliche betragsmäßige Folgen für das Gesamtergebnis der Wertfeststellung hat.

....

Im Auftrag

Schauer  
Ministerialrat