

FINANZÄMTER VERSUCHEN, GESETZGEBER ZU KONTERKARIEREN

## Nachweis eines niedrigeren Verkehrswerts erschwert

Von ROLAND R. VOGEL, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Für die Erhebung der Erbschaft- und Schenkungsteuer gelten ab dem 1. Januar 1996 nicht mehr die alten Einheitswerte, sondern jeweils neu zu ermittelnde „Bedarfswerte“.

Ein solcher Anlaß ist vorwiegend

- eine Anteilsübertragung von Gesellschaften, bei denen Grundbesitz involviert ist und daher Grunderwerbsteuer ausgelöst wird, sowie - wohl viel häufiger -
- eine Erbschaft oder Schenkung.

Der Steuerpflichtige hat in einem solchen Fall Unterlagen einzureichen, anhand derer z. B. im Falle einer Erbschaft die Erbschaftsteuerstelle in einem überschlüssigen Verfahren prüft, ob sich eine Steuerpflicht ergibt. Zeigt sich, daß ein steuerpflichtiger Vorgang vorliegen dürfte, wird die Erbschaftsteuerstelle von der zuständigen Bewertungsstelle des Finanzamtes eine Stellungnahme zum Wert des Objekts anfordern. Die Bewertungsstelle wiederum sendet eine Feststellungserklärung zu. Aus Anlaß dieser Erklärung wird von der Bewertungsstelle ein Feststellungsbescheid erlassen, der auch der Erbschaftsteuerstelle zugeht. Aufgrund dieses Feststellungsbescheides kann das Erbschaftsteuerfinanzamt die entsprechenden Steuerbescheide erlassen, aufgrund derer die Zahlung (oder auch bei der Erbschaftsteuer ggf. die Nichtzahlung) von Abgaben festgestellt wird.

Vom Prinzip her ähnlich läuft die Feststellung auch im Falle der Grunderwerbsteuer, z. B. bei Übertragung von Gesellschaftsanteilen.

Die Bewertung der jeweiligen Grundstücke im Bedarfsfall ist durch Pauscha-

lierungen und Vereinfachungen weitgehend so gestaltet, daß in einem Massenverfahren grobe Werte zur Grundlage gemacht werden sollen, die im Zweifel zugunsten des Steuerpflichtigen angelegt sein sollen. So die Absicht des Gesetzgebers.

Es werden zum Beispiel bei Erbschafts- oder Schenkungsfällen bei unbebauten Grundstücken bis Ende 2001 durchweg 80 % des vom jeweiligen Gutachterausschuß der Gemeinde festgestellten Bodenrichtwertes per **1. Januar 1996** angesetzt, bei der Grunderwerbsteuer wird ab dem 1. Januar 1997 auf diese Werte zurückgegriffen. Es ist dabei vorgesehen, daß Korrekturen bei abweichenden Voraussetzungen angebracht werden dürfen. Diese betreffen z. B. vom Richtwertgrundstück abweichende, mindere bauliche Ausnutzung, auch Altlasten etc. Diese Methode gilt bundesweit. Sie stößt aber gerade wegen regionaler Besonderheiten auf die Erkenntnis, daß sie nicht generell zu zutreffenden Ergebnissen führt.

Augenfällig dürfte das sein, wenn im Jahre 1999 - bei in Berlin zum Teil erheblich gegenüber Ende 1995 gesunkenen Grundstückspreisen - von Gesetzes wegen Werte aus 1995 zur Grundlage gemacht werden müssen. Mit solch erheblichen Preisrückgängen hat der Gesetzgeber nicht gerechnet. Was nicht vorgesehen und dementsprechend nicht geregelt ist, führt bei fallenden Preisen zu Konflikten: Hier entspinnt sich bisweilen eine zermürbende Auseinandersetzung zwischen Finanzamt und Steuerpflichtigem.

Was sieht das Gesetz für den Steuer-

◆ Bei Erbschaften, Schenkungen oder Anteilsübertragungen von Gesellschaften mit Grundbesitz gelten - für das Grundvermögen - nicht mehr die alten Einheitswerte zur Festsetzung der Steuer, sondern neue und nach einem pauschalierten Verfahren ermittelte Grundstückswerte.

◆ Wegen des Preisverfalls auf dem Immobilienmarkt aber auch den Pauschalierungen sind die so ermittelten Werte manchmal höher als die Verkehrswerte - man würde also zuviel Steuern bezahlen.

◆ Der Steuerpflichtige darf aber den Nachweis führen, daß der Verkehrswert niedriger ist als der nach dem Pauschalverfahren ermittelte Wert. So steht es jedenfalls im Gesetz.

◆ Mit einem skandalösen Ländererlaß (Seite 499) versuchen die Finanzämter, sich an dieser gesetzgeberischen Festlegung vorbeizumogeln. Im Kern sagt der Erlaß: Auch wenn der Steuerpflichtige ein Gutachten beibringt, muß uns das nicht interessieren.

◆ Betroffene sollten sich davon nicht ins Bockshorn jagen lassen, sondern zur Wehr setzen. Die Finanzgerichte sind an solche Erlasse nicht gebunden. Allerdings: Viele Finanzrichter kommen aus der Verwaltung, und das färbt ab.

**Ministerium für Wirtschaft und Finanzen Saarland. Bewertung des Grundbesitzes. Koordinierter Ländererlaß vom 9. Juli 1998 - B/5 - 292/98 - S-30914**

**hier: Nachweis des niedrigeren Grundstückswerts nach § 145 Abs. 3 bzw. § 146 Abs. 7 BewG**

Im Rahmen der Feststellung von Bedarfswerten hat ein Steuerpflichtiger die Möglichkeit, durch Sachverständigengutachten einen niedrigeren Verkehrswert nachzuweisen.

Die obersten Finanzbehörden der Länder vertreten hierzu einvernehmlich die Auffassung, daß die Finanzämter an ein vom Steuerpflichtigen vorgelegtes Gutachten zur Höhe des Grundbesitzwertes nicht gebunden sind. Das Gutachten unterliegt der freien Beweiswürdigung. Hierbei haben die Finanzämter zu entscheiden, ob die vorgelegten Gutachten plausibel sind oder einen anderen als den vom Finanzamt

ermittelten Wert rechtfertigen. Zur Entkräftung der vorgelegten Gutachten ist eine plausible Begründung des Finanzamts ausreichend, ein eigenes Gegengutachten ist hierfür nicht erforderlich.

Es wird gebeten, die Finanzämter entsprechend zu unterrichten.

Zusatz der OFDen München und Nürnberg:

Die von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen vorgelegten Gutachten entsprechen zwar regelmäßig methodisch weitgehend den anerkannten Regeln. Dennoch weisen sie verschiedentlich Schwächen auf, die einer Anerkennung der Wertermittlung entgegenstehen. Niedrige Gutachterwerte beruhen im wesentlichen auf folgenden Ursachen:

- Die Gutachter setzen einen niedrigeren Bodenrichtwert als den vom Gutachterausschuß festgelegten an, ohne die Abweichung zu begründen.
- Die Gutachter nehmen prozentuale

Wertabschläge in oft beträchtlicher Höhe auf einzelne Wertansätze oder den Gesamtwert vor, ohne diese Abschläge hinreichend zu begründen.

- Der Wert wird entsprechend den Wertermittlungsrichtlinien aus dem Sachwert und dem Ertragswert abgeleitet, ohne auf die jeweilige Gewichtung der beiden Werte zueinander einzugehen. Regelmäßig erfährt der niedrigere Wert eine höhere Gewichtung, ohne daß hierfür Gründe angegeben werden.

Bei Vorliegen solcher Mängel können Gutachten als nicht ausreichend schlüssig zurückgewiesen werden.

Inhaltlich entsprechende Verwaltungsanweisungen: BY 34 S-3014 - 17/247 - 45 949 vom 28.9.1998 (Bayern) BW 3-S-3014/15 vom 24.8.1998 (Baden-Württemberg)

pflichtigen vor? Der Steuerpflichtige darf, so steht es in § 145 Abs. 3 Satz 3 BewG, anstelle des von der Bewertungsstelle ermittelten Grundstückswertes einen niedrigeren Verkehrswert nachweisen.

Wie wird ein solcher Nachweis geführt? Durch Sachverständigengutachten.

Die Auseinandersetzungen zwischen Steuerpflichtigen und Finanzamt sind programmiert. Hier: in Berlin und Brandenburg nicht mehr zeitgemäße, zurückliegende Richtwerte, auf die das Finanzamt zurückgreifen muß. Da: der Steuerpflichtige, der ggf. durch ein Sachverständigengutachten nachweisen muß, daß zum Besteuerungszeitpunkt ein niedrigerer Wert marktgerecht war.

Der Steuerpflichtige wendet sich also an einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, der den Verkehrswert der betreffenden Immobilie zum jeweiligen Stichtag ausweist. Je nach

Abweichung dieses Gutachtenergebnisses von der Einschätzung der Bewertungsstelle des Finanzamtes kann der Steuerbürger seine Entscheidung treffen: Er kann seinen Widerstand gegen die Einschätzung des Finanzamtes aufgeben, weil die Zahlen des Finanzamtes mit dem Gutachtenergebnis weitgehend übereinstimmen, oder aber - gestützt auf das Gutachten - beim Finanzamt die Richtigstellung des nicht zutreffenden Bescheides fordern. Ein besseres Beweismittel als das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen steht ihm nicht zur Verfügung und sieht auch das Gesetz nicht vor.

Das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, der kraft seines Sachverständigeneides zur Unparteilichkeit verpflichtet ist, wird dem Steuerbeamten vorgelegt. Wenn

ein solches - vom Ergebnis der Finanzamtsbewertung abweichendes - Gutachten beim Finanzamt vorliegt, erwartet der Bürger natürlich, daß sich das Finanzamt mit dem Gutachten auseinandersetzt und nur dann diesem Gutachten nicht folgt, wenn gewichtige Gründe gegen das Gutachten sprechen.

Weit gefehlt. Denn in dieser Situation liest der Finanzbeamte einen „koordinierten Ländererlaß“ des Finanzministeriums Saarland vom 7. September 1998 (siehe oben), in dem die obersten Finanzbehörden der Länder die Auffassung vertreten, daß die Finanzämter an solche Gutachten nicht gebunden sind. Und weiter: **Zur Entkräftung der vorgelegten Gutachten sei eine plausible Begründung des Finanzamtes ausreichend, ein eigenes Gegengutachten hierfür nicht erforderlich.**

Der letzte Teil dieses Erlasses läßt den

Atem stocken. Allein die Wortwahl „Entkräftung“ zeigt die Zielrichtung. Kein Hinweis, daß eine solche lapidare „Entkräftung“ nur in den Fällen angezeigt ist, in denen dem Gutachten die offensichtliche Unrichtigkeit auf die Stirn geschrieben ist. Keine Differenzierung, ob es sich um das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen handelt, dem allgemein auch von Gerichten eine höhere Glaubwürdigkeit beigemessen wird, oder eines „selbsternannten“ Sachverständigen.

Da hat sich ein Steuerbürger die Mühe gemacht, entgegen den vielleicht für ihn nicht glücklichen Gesetzesregeln einen zutreffenden Verkehrswert durch ein Gutachten begründen zu lassen. Er hat finanzielle Aufwendungen getätigt, um seine abweichende Meinung schlüssig und nachvollziehbar zu belegen. Wenn er den „richtigen“ Sachverständigen ausgewählt hat, sollte man annehmen, daß er mit seiner Darstellung nicht „abgebürstet“ werden dürfte. Das scheint dank dieses Erlasses zweifelhaft.

Dieser Erlaß kann nur so verstanden werden, daß eine „plausible“ Meinungsäußerung eines Finanzbeamten ausreicht, um die sorgfältige Vorbereitung durch ein nachvollziehbares Gutachten seitens des Steuerbürgers zu „entkräften“, sprich: zunichte zu machen. Die Bekundungen eines treuen Staatsdieners, dem eine nicht einmal im Ansatz annähernd vergleichbare Unabhängigkeit zugesprochen werden kann, stehen gegen die Feststellungen eines unbeflüßten Sachverständigen.

Welche Ungleichheit der Waffen! Kann dieser Erlaß als Merkmal für den Umgang der Finanzbehörden mit dem Steuerpflichtigen gelten? Der Steuerbürger muß **nachweisen**, was einen hohen Anspruch an die Nachvollziehbarkeit seiner Darlegungen erfordert. Die Finanzverwaltung soll dagegen nur durch „plausible Begründung“, also lediglich durch nachvollziehbare Erklärungen solche Nachweise **entkräften** können?

Dieser Erlaß gilt auch in Berlin und Brandenburg. Es bleibt abzuwarten, wie die OFDen Berlin und Cottbus diesen Erlaß, der natürlich auch als koordinierter Ländererlaß in Berlin und Brandenburg gilt, anwenden. Ansonsten bleibt nur der Gang zum Finanzgericht.