

## 5 Aktuelle Rechtslage

Da die Erbschaftsbesteuerung heute – man kann wohl sagen – insgesamt der verfassungsrechtlichen Normenkontrolle unterstellt ist,<sup>18</sup> erlässt die Finanzverwaltung alle Erbschaftsteuerbescheide in Hinblick auf die mögliche Verfassungswidrigkeit nur noch vorläufig.<sup>19</sup> Die Grundbesitzbewertung für Erbschaftsteuerzwecke wird nach wie vor endgültig durchgeführt, d. h. sie ist verbindlich, auch wenn die Erbschaftsbesteuerung rückwirkend aus verfassungsrechtlichen Gründen korrigiert werden müsste. **Ausnahme:** Feststellungen der Werte für Erbbaurechte und Gebäude auf fremden Grund und Boden sowie die dazugehörigen belasteten Grundstücke können nach Einspruch auf Antrag von der Vollziehung ausgesetzt werden.<sup>20</sup> Der Ansatz des Grundstückverkehrswerts auf Grund eines

Sachverständigengutachtens führt zu einer unangreifbaren Erbschaftsteuerfestsetzung. Mit einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts ist erst in 2005 zu rechnen.

*MinRat Raymond Halaczinsky, Dozent an der Bundesfinanzakademie im Bundesministerium der Finanzen, Vinzenzstr. 21, 53229 Bonn, Handy: 0170/4447561*

<sup>18</sup> Vgl. Fn. 2.

<sup>19</sup> Ländererlasse vom 6. 12. 2001, BStBl. I S. 985; dazu *Söffing*, Vorläufigkeitsvermerk und Vertrauensschutz, ErbStB 2003 S. 8.

<sup>20</sup> Vgl. Fn. 11.

## Leserforum



# Wie lang ist ein Stichtag?

Roland R. Vogel, Berlin

**In GuG/2004 berichtet Sattler, H. von einem Wertermittlungsfall. Der Autor kritisiert ein Gerichtsgutachten: In diesem seien Marktverhältnisse nicht berücksichtigt, die sich nach dem Wertermittlungsstichtag (WST) ergeben haben. »Unüblich« sei, sich einer Beschränkung zu unterwerfen, nach der nur die zum WST bekannten oder erkennbaren Marktkonditionen Berücksichtigung finden dürften.**

Zufällig liegt mir gerade ein Gutachten vor, in dem ein SV unter 12 angeführten Vergleichspreisen 6 Verkäufe in ein Vergleichswertverfahren einbezogen hat, die zwischen 10 und 26 Monaten nach dem zu beurteilenden Stichtag lagen.

Auch von Gutachterausschüssen höre ich Meinungsäußerungen dazu. Gerade kürzlich wurde in einem Gespräch mit der Geschäftsstelle eines Gutachterausschusses die Frage aufgeworfen, welcher Zeitraum als geeignet angesehen werden kann, innerhalb dessen Vergleichsobjekte herangezogen werden können, und wie weit dieser »hinter« dem Stichtag akzeptabel sei.

Dieser Frage gilt es nachzugehen.

Der SV ist bestens beraten, wenn er als Beleg seines Wertermittlungsergebnisses geeignete Vergleichs-Verkäufe anführt. Auf diese Weise kann er eine treffliche Beschreibung des Markts geben, sozusagen hautnah.

Als geeignet werden allgemein Vergleichs-Verkäufe angesehen, die mit dem zu bewertenden Objekt und seinen wertbeeinflussenden Merkmalen »hinreichend« übereinstimmen. »Hinreichend« heißt es in der WertV § 13 Abs. 1 erst

seit der WertV 88. Davor hieß in der WertV alter Fassung in § 4 »soweit wie möglich«. Die WertV 88 brachte also eine deutliche Erweiterung der Vergleichsmöglichkeiten. Nicht der enge »ein-Ei-wie-das-andere«-Vergleich soll als Maßstab gelten, sondern der sachverständig mit dem Bewertungsobjekt verglichene Vergleichs-Verkauf.

## Wenn ein Zeitkorridor, welcher?

Gerardi formulierte es einmal so: Der Verkehrswert ist das arithmetische Mittel aller vergleichbaren Kaufpreise zum Stichtag der Wertermittlung. Normal ist es aber, dass just an dem Tag, für den die Wertermittlung zu erstaten ist, sich nicht eine Vielzahl von Käufern und Verkäufern beim Notar traf und für »hinreichend« vergleichbare Immobilien Kaufverträge abgeschlossen hat. Analysiert man erhebliche Vergleichsverkäufe, so streuen sie sowohl hinsichtlich ihrer Art, ihrer Lage und ihres Vertragszeitpunkts z. T. erheblich. Derartige Abweichungen

bekommt der SV in den Griff, indem er den zutreffenden Teilmarkt selektiert. Wichtig ist weiter – auf dieses Argument von Sattler und den beiden anderen Zitierten soll es hier ankommen – den Zeitkorridor sachverständig bestimmen, innerhalb dessen er Vergleichsverkäufe als Grundlage seiner Überlegungen heranziehen kann.

Auch bei dem Gespräch mit dem angesprochenen Gutachterausschuss wurde die Frage erörtert, ob

- a) das Erheben von Vergleichsinformationen mit dem Stichtag der Wertermittlung (WST) enden müsse, oder
- b) die Formulierung aus § 3 der WertV »die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt ... auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag)« so verstanden werden müsse, dass Vergleichsmaterial »um« den Stichtag gewählt werden müsse.
- c) Daran schloss sich die Frage an, wenn »um« den Zeitpunkt der Wertermittlung Kaufpreise zu erheben sind, wie lange nach dem Wertermittlungsstichtag ein solches Verwenden noch zulässig sei. Vorgetragen wurde, ein Zeitraum von »bis 9 Monate« nach dem Stichtag sei üblich.

Sattler entscheidet sich in dem von ihm bearbeiteten Fall – WST April 1993 – so, dass er argumentiert, es habe wertrelevante Informationen aus den Folgejahren gegeben, so z. B. einen Wirtschaftsprüferbericht aus 1995 über Sanierungskosten, 14 Grundstücksverkäufe, ebenfalls aus 1995. Diese, so seine Auffassung, hätten berücksichtigt werden müssen. Der gerichtliche SV habe dies nicht getan, dieses Vorgehen sei zu bemängeln.

Sattler nimmt Marktbedingungen aus Daten, die für einen 1993er WST auch aus 1995 gewählt werden können, also mehr als zwei Jahre später. Was ist richtig?

## Stichtagsprinzip, was ist das?

Es geht also um die Anwendung der landläufig als »Stichtagsprinzip« genannten Grundlage der Wertermittlung. Allerdings findet sich zum Suchwort »Stichtagsprinzip« weder bei Kleiber/Simon/Weyers, noch bei Gerárdi/Möckel, Brachmann/Holzner oder Vogels einen Sucheintrag. Nur bei Sommer/Piehler ist unter dem Begriff Stichtagsprinzip eine Textpassage zu finden, die sich mit einer zutreffenden Erläuterung des Ursprungs des Stichtagsprinzips beschäftigt. Der Grund der Abstinenz in den anderen Standardwerken könnte sich leicht erschließen: Die Suche nach diesem Stichwort wird anscheinend als nicht ausschlaggebend empfunden. Denn schon die Begriffsbezeichnung lässt vermuten, dass sie sich hinreichend selbst erklärt:

In unserem Rechtssystem hängen von einer exakten Zeitpunktbestimmung wesentliche Rechtsfolgen ab. Wenn auf einen bestimmten Tag Handlungen vorzunehmen oder zu unterlassen sind, »ab dann« Regelungen gelten oder erlöschen, Tatsachen oder Umstände festzuhalten, oder aber Werte zu bestimmen sind, immer dann spricht man von einem »Stichtag«. Ein Stichtag ist ein nach Tag, Monat und Jahr bestimmtes Datum. Und das Stichtagsprinzip in der Wertermittlung wiederum spricht für sich selbst: Zu diesem Zeitpunkt muss der Markt mit all seinen Einflüssen analysiert, beschrieben

und beurteilt werden. Die Beachtung dieses Stichtags nennt man das »Stichtagsprinzip«.

Im Bürgerlichen Recht (z. B. § 1384 BGB), im Steuerrecht (z. B. § 6 a Abs. 3 Satz 2 EStG) ist das Stichtagsprinzip ein unverzichtbares Fundament. Im Erbschaftsteuerrecht führt das Stichtagsprinzip dazu, dass Wertveränderungen nach dem Erbfall bei der Ermittlung der erbschaftssteuerlichen Bemessungsgrundlage selbst bei einer erheblichen Wertdifferenz nicht berücksichtigt werden.

Aber besonders ist auf das Handelsrecht hinzuweisen. Hier, im Handelsrecht, sind wir auf der Spur der Grundlagen des Stichtagsprinzips.

## Wurzeltheorie

Der Grundsatz des Stichtagsprinzips ist in der sog. »Wurzeltheorie« verankert. Diese Rechtsauffassung ist sowohl für Wertbestimmungen im Handelsrecht wie auch für Wertermittlungen allgemein verbindlich. Bei einer Bilanzbewertung muss – wie in jedem qualifizierten Sachverständigenurteil – genau der Informationsstand berücksichtigt werden, den ein objektiver Marktteilnehmer bei angemessener Sorgfalt zum WST hätte haben können. Das schließt alle Erkenntnisse ein, deren *Wurzeln* in der Zeit *vor* dem Stichtag liegen. Ihre Ursprünge müssen am Stichtag in ihren Ursprüngen bereits angelegt gewesen sein, diese müssen zudem den Markt zum Stichtag beeinflusst haben.

Damit scheidet alle späteren Erkenntnisse für eine Wert einschätzung aus.

Ein Einbeziehen sog. Nachstichtagsresultate in die Bewertung widerspricht damit sowohl wertermittlungstheoretischen Grundsätzen als auch der von der obergerichtlichen Rspr. des BGH entwickelten »Wurzeltheorie«. (Wurzeltheorie: BGH, Urt. vom 17. 1. 1973 – IV ZR 142/70 –, EzGuG 20.53b NJW 1973, 509, 511, vgl. *Emmerich/Habersack*, § 305 AktG Rn. 58; BayObLG, Beschl. vom 11. 7. 2001 – 3 Z BR 153/00 – DB 2001, 1928, 1929; BGH ZIP 1998, 690, 691 = NZG 1998, 379, 380 – *ASEA/BBC II*).

Mehr als dreißig Jahre sind nun seit diesem grundlegenden BGH-Urteil vergangen. Für den erfahrenen SV hat sich daraus eine Selbstverständlichkeit entwickelt, über die er kaum mehr nachdenken muss. Nun werfen Sattler u. a. in diesen See der Gewissheit einen Stein. Das zieht Kreise, über die man nachdenken muss. Auch Selbstverständlichkeiten haben eine Ursache. Zieht man die nicht mehr in Betracht, kann es zu Ergebnissen kommen, die abseits vom wahren Kern liegen.

## Wertermittlungsstichtag, ein Tag mit Barrieren?

In der Wertermittlung geben BauGB und WertV wichtige Hinweise für die Bearbeitung von Gutachten. Bei diesen beiden Gesetzes- bzw. Verordnungswerke handelt es sich um Vorgaben für amtliche Wertermittlungen. Sie sind zwar al-

Nein. Dagegen steht das Stichtagsprinzip: Wer dieses Prinzip ernst nimmt, erkennt, dass alle diejenigen am Markt ermittelbaren Daten für einen Vergleich nicht verwendet werden können, deren Zustandekommen zum WST noch nicht so konkretisiert war, dass der Marktteilnehmer damit gerechnet hat.

Akzeptabel kann ein Überschreiten des WST lediglich um einen kurzen, überschaubaren Zeitraum sein. Dieser kann daran bestimmt werden, wie lange es zwischen einem Kaufentschluss bis zur Beurkundung dauert, also die Kaufentscheidung gefallen, aber noch nicht in einem Kaufvertrag niedergelegt ist. Nur eine solche, im Einzelfall verantwortlich vom SV festzulegende und zu begründende Überschreitung des WST erfüllt die Bedingungen, die die »Wurzeltheorie« gesetzt hat.

Darum, zur Antwort auf die eingangs von dem Gutachterausschuss aufgeworfenen Fragen:

- Zu a) Es ist Bestandteil der höchstrichterlich entschiedenen Wurzeltheorie als Grundlage des Stichtagsprinzips, dass nur Informationen verwendbar sind, die zum WST als Gedankengut eines informierten Marktteilnehmers gelten konnten.
- Zu b) Die Formulierung in § 3 der WertV »die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt ... auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag)« ist angesichts des erläuterten Stichtagsprinzips so zu verstehen, dass Vergleichsmaterial nur bis zum Stichtag verwendbar ist, nur in zu begründenden Ausnahmefällen kann eine geringfügige Überschreitung akzeptiert werden.

Zu c) Eine Diskussion darüber, wie lange nach dem WST erhebliche Daten noch in die Wertermittlung einließen können, erübrigt sich nach den Erklärungen zu b).

Zurück zum Beitrag von Sattler: Zweifelsfrei hatte der SV in der Nachwendzeit in einem sich etablierenden Grundstücksmarkt der neuen Bundesländer Probleme zu bewältigen. Was man nicht hatte, konnte man nicht nehmen, also auch keine Erkenntnisse aus späteren Jahren. Kaufpreisindizes aus funktionierenden Märkten dienen dazu, in Gebieten ohne Grundstücksverkehr Prognosen über die dort erzielbaren Kaufpreise zu unterstützen. Für die mathematische Rückrechnung wie in der angesprochenen Art sind sie nicht geeignet.

Eine nicht hinzunehmende Verletzung des Stichtagsprinzips bedeutet es, wenn Markt- und Wertverhältnisse nicht des jeweiligen Stichtags zu Grunde gelegt werden, sondern spätere. Das Stichtagsprinzip verwehrt es dem SV ausdrücklich, auf spätere Erkenntnisse zurückzugreifen, die einem Marktteilnehmer zum WST noch nicht bekannt sein konnten.

Grundsätzlich ist es gutzuheißen, dass Meinungen ein Forum gegeben wird, damit sie diskutiert werden können. Eine solche Darlegung kann auch dazu führen, dass, wie in diesem Fall, an die SV appelliert werden muss, solchen Irrwegen nicht zu folgen, insbesondere diese nicht als Handlungsgrundlage »für analoge Wertermittlungsaufgaben« zu verwenden, sondern auch in Fällen von Begründungsnot die Prinzipien der Wertermittlung nicht aufs Spiel zu setzen.

Roland R. Vogel, Kurfürstendamm 132A,  
10711 Berlin

## Aus der Praxis

# Wertermittlung in Frankreich

Wolfgang Kleiber, Berlin

Nachstehend wird das Gutachten eines renommierten SV aus Frankreich (unverkürzt) abgedruckt: Ermittlung des Verkehrswertes einer privaten Liegenschaft, im ... Stadtbezirk von Paris

### I Lage: Haus Nr. 2 in der Straße ... im Stadtbezirk von Paris

Die Straße ... ist eine Sackgasse. Sie zweigt von der rue ... ab, welche ausschließlich für den Anwohnerverkehr freigegeben ist.

Das Haus Nr. 2 liegt in dem engeren Teil der Straße und profitiert nur wenig von den durch das vorhandene Grün und die ruhige Lage gegebenen Vorteilen.

Gleichwohl gilt die Lage der Liegenschaft in einem sehr gefragten Wohnbezirk als gut.

lein für die behördlichen Ermittlungen verbindlich, allerdings haben sich die Grundsätze auch für die nichtamtliche Erstattung von Gutachten durch SV als Richtschnur und Standard durchgesetzt. Danach ist das Vergleichswertverfahren dasjenige, das bevorzugt Anwendung finden soll.

Eindeutig ist, dass in § 194 BauGB und § 3 Abs. 1 WertV eine Wertermittlung beschrieben ist, die auf einen bestimmten Zeitpunkt (= Stichtag) abzustellen ist. Durch diese Vorgaben soll eine Marktnähe gewährleistet werden. Danach führen alle Einflussgrößen des Einzelfalls mit ihren wertbestimmenden Daten durch die Simulation marktüblichen Verhaltens zu einem marktüblichen Preis.

Das Stichtagsprinzip fordert als Grundlage der Wertermittlung den allgemeinen Wissensstand zum WST. Dieser Kenntnisstand wird am Tage der Wertermittlung in die Zukunft fortgeschrieben. Jedes Wertermittlungsgutachten hat Prognosecharakter. Bei einer derartigen Prognose der zukünftigen Entwicklung dürfen aber nur solche positiven und negativen Entwicklungen berücksichtigt werden, die zu dem fraglichen Zeitpunkt zumindest in ihrem Kern nicht nur angelegt, sondern auch absehbar waren. Die Wahrscheinlichkeit des Eintretens dieser Umstände musste für die Marktteilnehmer schon so konkret sein, dass mit ihm wie mit einer Tatsache gerechnet wurde.

Jede Prognose hat in sich eine nicht wegzuleugnende Unsicherheit. Um diese Unsicherheit möglichst stark einzugrenzen, beleuchtet der SV die Marktsituation zum Stichtag seiner Wertermittlung. Er stützt sich auf alle Informationen, derer er zum WST habhaft werden konnte. Entsprechend können die für einen Stichtag recherchierbaren Kaufvorfälle als Grundlage der Orientierung herangezogen werden.

Es entspricht den Gesetzen der Logik, dass diese Analyse alle nachweisbar zum WST bekannten Verhältnisse beinhaltet, dies vollkommen unabhängig davon, wann und auch ob sie später tatsächlich in dieser Art eingetreten sind. Damit schafft die Analyse eine nachvollziehbare Grundlage für den weiteren Schritt. Naturgemäß bildet ein SV nun in Form einer ex-ante-Betrachtung die Prognose, aus der sich der Verkehrswert zum WST bildet.

## Wertbeeinflussende und wertaufhellende Tatsachen

Alle Sachverhalte, die zum WST relevant sind, bilden Markteinflüsse, die die Wertergebnisse bestimmen. Welche zum WST verwendbar sind, das erhellt wieder ein Blick in das Handelsrecht.

Im Bilanzrecht gibt es nach §§ 242 Abs. 1 Satz 1 u. 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB zwei unterschiedliche Kategorien von Anknüpfungstatbeständen: Unterschieden wird in *wertbeeinflussende* und *wertaufhellende* Tatsachen.

Die erste Gruppe, die der *wertbeeinflussenden* Tatsachen, umfasst alle für den Ansatz und die Bewertung des Bewertungsgegenstands maßgeblichen Verhältnisse, die am Wertermittlungsstichtag geherrscht haben. Dieser Definition folgt die Wertermittlung genau so wie das Steuerrecht.

Im Gegensatz dazu sind *wertaufhellende* Tatsachen spätere Feststellungen, die zum Stichtag der Wertbestimmung weder als allgemein bekannt vorausgesetzt wurden noch mit hinreichender Sicherheit zu erwarten waren. Wertaufhellende Vorgänge nach dem Bilanzstichtag sind insoweit unbeachtlich, als nicht der Gläubigerschutz des Handelsrechts dieses grundsätzliche Prinzip als Besonderheit durchbricht: Danach sind solche Erkenntnisse für die Bilanzierung heranzuziehen, die sich zwischen Bilanzstichtag und der Erstellung der Bilanz ergeben haben. Tritt beispielsweise eine Verschlechterung z. B. einer Forderung ein, ggf. durch Insolvenzantrag des Schuldners, so ist dies zu berücksichtigen. Eine solche Sonderregelung kennt das Stichtagsprinzip bei der Wertermittlung hingegen nicht.

Für den SV bedeutet dies in einem u. U. lange Jahre nach dem Stichtag liegenden Bearbeitungszeitraum, dass alle Einschätzungen rückblickend von diesem längst vergangenen Zeitraum aus zu beurteilen sind. Selbst bei langfristigem Auseinanderfallen von WST und dem Zeitpunkt der Gutachtererstattung dürfen nur positive oder negative Entwicklungen in die Prognose einbezogen werden, die einem Marktbeobachter zum WST zugänglich waren. Ob rückblickend der Markt am Stichtag z. B. einem Irrtum unterlegen war oder nicht, ist nicht in die Beurteilung einzubeziehen. Zwischen dem Stichtag und dem Bearbeitungszeitraum eingetretene Entwicklungen – ob positiv oder negativ – dürfen als spätere, wertaufhellende Tatsachen keinesfalls berücksichtigt werden. Nur so kann das Bewertungsergebnis als konform mit dem Markt, der geltenden Rechtsprechung zur Wurzeltheorie akzeptiert werden.

## Ja, der Wertermittlungsstichtag hat Barrieren!

Zurück zum Beitrag von Sattler und ähnlichen Meinungen. Es soll hier nicht auf die verschiedenen Rückbezüge aus späterer Zeit eingegangen werden, ob es sich um dargestellte spätere Kaufpreise oder später abgerechnete Sanierungskosten handelt. Hier geht es um eine klare wertermittlungstheoretische Überlegung, was der SV zur Grundlage seiner Entscheidung machen muss und was er nicht darf.

Folgt man z. B. dem Beitrag von Sattler, kann es zu folgender Situation kommen: Es existiert ein zum Stichtag zeitnah erstattetes Gutachten, das alle Erkenntnisse zum WST verarbeitet hat. Nun ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt neuere Erfahrungen, die rückblickend zu einer anderen Einschätzung der Verhältnisse zum WST führen könnten. Es bestünde also die Möglichkeit, in einem späteren Gutachten durch spätere Erkenntnisse andere Ergebnisse zu begründen, dies bei Nichtbeachtung des Stichtagsprinzips.

Würde also das Stichtagsprinzip unbeachtlich gelassen, könnte ein Gutachtenergebnis davon abhängen, ob ein Gutachten sofort zum WST erstattet worden ist, oder aber für diesen selben WST beispielsweise 10 Jahre später. Darf es sein, dass sich aus unterschiedlichen Erkenntnisgrundlagen für denselben WST zwei unterschiedliche Gutachtenergebnisse begründen lassen?