



Jochem Kierig

Daten auf breiterer Basis

WERTERMITTLUNG ■ Das novellierte Erbschaftssteuerrecht hilft den Gutachtern. Sie erhalten eine bessere Datengrundlage durch die Reform der Gutachterausschüsse. Zudem ergibt sich ein neuer Auftragspool durch die verkehrswertnahe Wertermittlung der Finanzämter.

Von Jochem Kierig

Für deutsche Gutachter ist der Zugang zu aktuellen fundierten Marktdaten besonders wichtig, denn in Deutschland sind – anders als in den meisten anderen europäischen Staaten – die meisten Sachverständigen Einzelkämpfer. Müssen diese Ein-Mann-Büros selbst Marktdatenforschung betreiben, weil die vorliegenden Marktdaten nicht präzise genug sind, können sie ihre Dienstleistungen nicht zu wettbewerbsfähigen Preisen anbieten. Daher sind sie auf die Daten der Gutachterausschüsse angewiesen, deren Qualität aber aufgrund des von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich aufgestellten Gutachterausschusswesens variiert.

Zum 1. Juli 2009 tritt nun eine neue Regelung in Kraft. Über die Erbschaftssteuerreform, die schon seit dem 1. Januar 2009 gilt, ist das Wertermittlungsrecht im Baugesetzbuch reformiert worden: Erstmals muss nun jedes Bundesland – außer den Stadtstaaten – Obere Gutachterausschüsse oder Zentrale Geschäftsstellen einrichten. Diesen obliegt es, landesweite Untersuchungen durchzuführen und die Datenableitung innerhalb des jeweiligen Landes zu harmonisieren. Auch eine weitere Bestimmung, mit der die Aufgaben des Gutachterausschusses konkretisiert werden, verbessert die Datenqualität: In der Vergangenheit haben viele Gutachterausschüsse die zur Wertermittlung erforderlichen Daten unvollständig abgeleitet. Nun sind sie gehalten, spezielle wichtige Daten wie Liegenschaftszinnsätze, Sachwertfaktoren oder Gebäude- und Ertragsfaktoren zu ermitteln und den Finanzämtern und Sachverständigen zur Verfügung zu stellen.

Die Optimierung betrifft auch die Bodenrichtwerte, die von den Ausschüssen in Zukunft in Bodenrichtwertzonen flächendeckend angegeben werden müssen. Punktuelle und lagetypische Bodenrichtwerte, die bislang in den Bodenrichtwertkarten größerer Städte zumeist veröffentlicht wurden, sind somit passé. Bereits im Frühjahr 2010 ist damit zu rechnen, dass deutschlandweit zonale Bodenrichtwerte zur Verfügung stehen werden.

Ländern wie Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen oder Niedersachsen werden diese Gesetzesänderungen weniger Probleme bereiten. In anderen Bundesländern wird man sich jedoch fragen, wie man mit den geringen bereitstehenden personellen Ressourcen den neuen gesetzlichen Vorgaben gerecht werden soll.

Nie mehr zu viel Steuern zahlen

Doch nicht nur die Datenbasis verbessert sich durch die Erbschaftssteuerreform, sondern auch die Auftragslage für Bewertungssachverständige. Erben sollten in der Regel einen Gutachter zumindest konsultieren, unter Umständen aber auch Gutachten erstellen lassen. War es früher üblich, Immobilien im Vergleich zu sonstigen Vermögenswerten zu niedrig zu bewerten, so hat das Bundesverfassungsgericht und in der Folge der Gesetzgeber dieser Praxis einen Riegel vorgeschoben. So sieht das neue Bewertungsgesetz vor, dass die Finanzämter bei der Ermittlung des relevanten Verkehrswerts typisierende

Bewertungsverfahren anwenden. Die Folge: In manchen Fällen liegt der vom Fiskus ermittelte Wert einer Immobilie über dem tatsächlichen Wert, so dass die Erben zu viele Steuern zahlen müssen.

Liegt beispielsweise der grundstücksspezifische Bodenwert einer bestimmten Immobilie unter dem Bodenrichtwert als durchschnittlichem Lagewert, wird die Bewertung durch die Finanzbehörden zu Ungunsten der Erben verzerrt. Denn das Finanzamt greift im Rahmen der typisierenden Bewertung lediglich auf den Bodenrichtwert zurück, ohne diesen an die grundstücksspezifischen Besonderheiten anzupassen. Um diese Gefahr für Erben zu minimieren, hat der Gesetzgeber bestimmt, dass der Erbe einen Sachverständigen einsetzen kann, der die festgelegten Werte des Finanzamts prüft. Allen voran der neue Paragraph 198 Bewertungsgesetz (BewG) regelt – grob vereinfacht – die Beauftragung eines Gutachtens durch den steuerpflichtigen Erben.

Besteht der Verdacht eines zu hoch veranschlagten Wertes einer Immobilie, kann der Erbe den Sachverständigen mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragen. Der Fiskus ist in diesem Fall gehalten, die Werte des Sachverständigen zu akzeptieren. Ganz wichtig: Spezielle Anforderungen an den Sachverständigen, der das Gutachten erstellt, stellt der Gesetzgeber nicht – außer dem Know-how der Wertermittlung. **II**

Jochem Kierig ist Geschäftsführer der Sprengnetter Immobilienbewertung GmbH.