

Mit Sachverstand und Gütesiegel

Meistens geht es um viel Geld – nicht zuletzt deshalb ist die Bewertung von Immobilien eine anspruchsvolle Aufgabe. Zahlreiche unterschiedliche Aspekte gilt es dabei zu berücksichtigen. Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der IHK geben mit ihren Gutachten eine fachkundige und neutrale Einschätzung. **Mechthilde Gruber**

Der Brief vom Finanzamt brachte eine unangenehme Überraschung: Nach dem Tod seiner Frau hatte der Unternehmer eine Gewerbeimmobilie mit einer stillgelegten Produktionsstätte geerbt, für die er nun eine hohe Erbschaftsteuer zahlen sollte. Das Finanzamt hatte bei der Bewertung der Immobilie den hohen Bodenrichtwert für das umliegende Gewerbegebiet herangezogen. Für das seit drei Jahren leer stehende Gebäude, das von außen gut erhalten wirkt, hatte sich jedoch bislang wegen der sehr niedrigen Räume und einer veralteten Ausstattung kein Nachmieter gefunden. Das Gutachten eines IHK-Sachverständigen zeigte schließlich, dass die Immobilie zwar für ihren früheren Zweck gut geeignet war, ihre Drittverwendungsfähigkeit allerdings heute sehr gering ist. Die Finanzbeamten folgten daraufhin der Argumentation des Gutachters und akzeptierten dessen deutlich niedrigere Bewertung der Immobilie – zur Freude des Unternehmers, der dementsprechend bedeutend weniger Erbschaftsteuer zahlen musste.

Obiges Beispiel beschreibt nur eine von vielen Situationen, in denen das Hinzuziehen eines Immobiliensachverständigen hilfreich sein kann. Anlässe für die sachkundige Bewertung einer Immobilie gibt es zuhauf, etwa: Potenzielle Käufer und Verkäufer streiten sich über den Preis einer Produktionshalle, Erbengemeinschaften können sich über die Aufteilung der hinterlassenen Immobilien nicht einigen oder Ehepaare haben bei ihrer Scheidung unterschiedliche Auffassungen, wie sich ein gerechter Ausgleich erzielen lässt. Zu Konflikten mit dem Fiskus kann auch der

richtige Ansatz einer Immobilie in der Bilanz eines Unternehmens führen. Ein Sonderfall ist der Streit um Mieterhöhungen oder Mietreduzierungen. Hier gibt es Sachverständige, die neben der Immobilienbewertung speziell auf Mieten und Pachten spezialisiert sind.

Regelmäßige Qualitätsnachweise

Strittige Fälle gibt es bei der Bewertung von Immobilien genug – die meisten Streitparteien verlassen sich jedoch bei Gutachten auf das Wissen von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, weil sich diese durch breites Fachwissen, Objektivität und Vertrauenswürdigkeit auszeichnen. „Die

öffentliche Bestellung durch die IHK bürgt für Unabhängigkeit und geprüfte Qualität“, sagt Volker Schlehe, Mitglied des Arbeitskreises Sachverständigenwesen des Deutschen Industrie- und Handelskammertages (DIHK). Denn für die öffentliche Bestellung müssen die Sachverständigen ihre Kompetenz vor einem Fachgremium beweisen, außerdem werden sie alle fünf Jahre überprüft und sind verpflichtet, regelmäßig einen Qualitätsnachweis ihrer Arbeit zu erbringen.

Um den Verkehrswert von Immobilien zu ermitteln, hat die deutsche Gesetzgebung drei Bewertungsverfahren festgelegt: das Sachwertverfahren, das Ver-

Bewertungsverfahren für Immobilien

Der Verkehrswert, auch als Marktwert bezeichnet, wird im § 194 Baugesetzbuch genau definiert. Es handelt sich dabei um den Preis einer Immobilie, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu einem bestimmten Zeitpunkt unter normalen Umständen erzielbar ist. Um den marktgerechten Verkehrswert zu ermitteln, können aufgrund der Wertermittlungsverordnung drei verschiedene Verfahren angewendet werden:

1. Sachwertverfahren

Der Sachwert setzt sich aus dem Bauwert und dem Wert des Grundstückes zusammen. Eine wirtschaftliche Nutzung gehört nicht zur Kalkulation, daher wird das Verfahren vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhäusern verwendet, besonders wenn sie eigengenutzt sind.

2. Ertragswertverfahren

Es wird vorzugsweise dann angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist, zum Beispiel bei Büro- und Geschäftsgebäuden, Produktionsstätten oder Mietwohnhäusern. Zu den Bewertungskriterien zählen dabei Lage, Nutzungsdauer und -möglichkeiten sowie die zu erzielenden Mieteinnahmen.

3. Vergleichswertverfahren

Diese Methode kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind. Dazu zählen vor allem Eigentumswohnungen, Garagen und Stellplätze sowie teilweise auch Einfamilien- und Reihenhäuser.

Sonderfall Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte nach § 196 Baugesetzbuch herangezogen werden. Die Bodenrichtwerte werden von den örtlich ansässigen Gutachterausschüssen regelmäßig ermittelt.

Quelle: Öffentlich bestellter Sachverständiger Dipl.-Ing. (FH) K.-H. Raab



gleichwertverfahren und das Ertragswertverfahren. „Bei Gewerbeimmobilien ist das Ertragswertverfahren das Verfahren der Wahl“, sagt Herbert Schlatt, ein von der IHK München öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Denn bei dieser Methode werden über die Kapitalisierung nachhaltiger Erträge besonders die Chancen und Risiken des Objekts berücksichtigt. Entscheidende Kriterien bei der Bewertung sind zum Beispiel die Lage und Infrastruktur, die Miete, die künftig zu erwarten ist, die Höhe des Liegenschaftszinssatzes und die Restnutzungsdauer sowie sonstige objektspezifische Besonderheiten wie Ausstattung, Leerstand oder Reparaturstau. „Jeder einzelne Faktor beeinflusst den Verkehrswert und muss deshalb vom Sachverständigen entsprechend begründet werden“, betont Immobilienexperte Schlatt. So ist die Drittverwendungsfähigkeit einer Gewerbeimmobilie beispielsweise ein

wichtiges Kriterium für die Restnutzungsdauer – je länger diese ist, desto höher wird die Immobilie bewertet.

„Eine Vielzahl von Auseinandersetzungen mit dem Finanzamt ist durch das neue Erbschaftssteuergesetz zu erwarten, das bereits Anfang 2009 in Kraft ist“, sagt IHK-Experte Volker Schlehe. „Denn damit haben sich die Spielregeln für die steuerliche Bewertung von Immobilien erheblich verändert.“ Das Finanzamt setzt nun beim Vererben oder Verschenken von Immobilien den Verkehrswert an. Bisher war der Bedarfswert maßgeblich, der in vielen Fällen deutlich unter dem Verkehrswert lag.

Ziel der Reform ist, die Immobilie deutlich näher am Markt zu bewerten. Aber es gibt Probleme: Bei der pauschalisierten Ermittlung des Immobilienwertes berücksichtigt das Finanzamt wichtige wertrelevante Faktoren nicht oder nur unzureichend. „Hier kann es zu erheblichen Abweichungen vom tatsächlichen Verkehrswert kommen“, warnt Jürgen Jacoby von der Fachbereichsleitung Immobilienbewertung beim Landesverband der

vereidigten Sachverständigen Bayern. „Für Unternehmer kann das ein böses Erwachen geben, denn gerade bei Gewerbeimmobilien sind die Objekteigenschaften ja mitunter sehr unterschiedlich.“ Jacobys Bedenken: Die pauschale Berechnung der Finanzämter stellt in der Mehrzahl der Fälle nicht den tatsächlichen Wert dar. Besonders in den Regionen abseits der Ballungszentren, in denen genügend Vergleichsobjekte und damit vernünftige Statistiken fehlen, komme es häufig zu einer Überbewertung.

Marktwert überschlagen

Der Gesetzgeber hat diese mögliche „Fehlerquote“ sogar berücksichtigt: Wer der Meinung ist, seine Immobilie sei von den Finanzbeamten zu hoch bewertet, kann gegen den Steuerbescheid Einspruch erheben und mit einem Gutachten einen niedrigeren Wert nachweisen. Der Haken: Dieses muss der Einwender selbst bezahlen. Vereidigte Sachverständige in Bayern bieten deshalb Plausibilitätsprüfungen an, in denen der Marktwert einer Immobilie überschlagen wird. Damit lässt sich abschätzen, ob die vermutliche Steuerersparnis deutlich höher sein wird als die Gutachterkosten. Ist dies der Fall, und wird der Verkehrswert von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen genau ermittelt, stehen die Chancen sehr gut, dass das Finanzamt dessen Einschätzung akzeptiert.

IHK-Sachverständigenverzeichnis

Öffentlich bestellt und vereidigt durch die IHK werden nur Sachverständige mit herausragender Qualifikation. Das IHK-Sachverständigenverzeichnis mit über 8600 Sachverständigen in ganz Deutschland – davon 1207 Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken – ist neu überarbeitet. Die Kontaktadressen sind im Internet kostenfrei abzurufen unter: www.svv.ihk.de



„Bei Gewerbeimmobilien ist das Ertragswertverfahren das Verfahren der Wahl.“

Herbert Schlatt, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger