
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 36/09 vom 10.9.2009
www.immobilien-zeitung.de

GRUNDBESITZBEWERTUNG IM ERBFALL

„Automatische Überbewertungen sind unvermeidbar“

Bei der Feststellung der steuerlichen Bemessungsgrundlage von zu vererbenden Immobilien wird es nach Einschätzung von Gastautor Jürgen Jacoby reihenweise zu Überbewertungen kommen. Schuld daran ist u.a. die amtliche Vorgabe, je nach Objektart ein bestimmtes Wertermittlungsverfahren anzuwenden bzw. in Fällen mangelnder Vergleichsdaten auf das Sachwertverfahren zurückzugreifen. Abhilfe könnte z.B. die Erstellung eines von der Finanzbehörde anerkannten Gewerberaum-Mietspiegels schaffen.

Seit dem 5. Mai 2009 ist es amtlich, wie die Mitarbeiter der Finanzbehörden nach den Vorgaben aus dem Bewertungsgesetz (BewG) Grundbesitzwerte nach vereinfachten, standardisierten Regeln als steuerliche Bemessungsgrundlage ermitteln müssen. In zahlreichen Fällen wird es automatisch zu Überbewertungen kommen, die jeweils nur durch ein Gutachten als verbindlich vorgeschriebener Nachweis widerlegt werden können. Demzufolge eröffnen sich jedem qualifizierten Sachverständigen zusätzliche Auftragspotenziale.

Bei den Vorgaben des BewG und des dazugehörigen Erlasses handelt es sich nicht um anerkannte Wertermittlungsverfahren nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) und den Wertermittlungsrichtlinien (WertR). Vielmehr sind es standardisierte Rechenoperationen, mit denen Anwender wie z.B. Finanzbeamte, Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer lediglich Zahlen kalkulieren können, ohne deren Plausibilität bzw. Marktbezug überprüfen zu können.

Hauptursache für Überbewertungen durch die Finanzbehörden ist die verbindliche Vorgabe des für die jeweilige Objektart ausschließlich anzuwendenden Verfahrens, was einen bewussten in Kauf genommenen Verstoß gegen § 7 WertV darstellt, obwohl laut § 177 BewG der zu ermittelnde gemeine Wert inhaltlich dem Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zu entsprechen hat.

Dies hat zur Folge, dass ein Großteil der bebauten Grundstücke ausschließlich nach dem Sachwertverfahren bewertet werden muss, weil entweder keine hinreichende Übereinstimmung bei den Vergleichsobjekten unterstellt werden kann oder weil es bei Gewerbeimmobilien nahezu keinen von den Finanzbehörden anerkannten flächendeckenden Gewerberaum-Mietspiegel gibt, der von einer unabhängigen Organisation erstellt worden ist. Folglich ist auch bei Vorliegen eines

gültigen Gewerbemietvertrags stets das Sachwertverfahren anzuwenden, wenn sich kein Vergleich mit der für diese Objektart (orts-)üblichen Miete herstellen lässt. Das Gleiche gilt bei gemischt genutzten Gebäuden, sobald sich nur für einen Gebäudebestandteil am Gesamtobjekt keine übliche Miete ermitteln lässt.

Bei strenger Auslegung der Vorgaben des BewG und des Erlasses sind z.B. Produktions- und Lagerhallen, Hotel- und Gastronomiebetriebe nicht als Geschäftshäuser, sondern als sonstige bebaute Grundstücke zu klassifizieren und folglich stets ausschließlich nach dem hierfür eigentlich ungeeigneten Sachwertverfahren zu bewerten.

Die Grundbesitzbewertung der Finanzbehörden für unbebaute Grundstücke, für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Wohn- und Teileigentum erfolgt zunächst auf Basis geeigneter Vergleichsdaten und -kauffälle des jeweils zuständigen Gutachterausschusses. Dabei gilt die Vorgabe, dass deren wertbeeinflussende Eigenschaften entweder hinreichend mit dem jeweils zu bewertenden Objekt übereinstimmen müssen oder anhand von ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten entsprechend vergleichbar gemacht werden können. Nachrangig kann auf die in der Finanzverwaltung vorliegenden Unterlagen zu Vergleichspreisen zurückgegriffen werden.

Stehen vom örtlichen Gutachterausschuss zur Berücksichtigung dieser Abweichungen keine Anpassungsfaktoren zur Verfügung, kann eine hinreichende Übereinstimmung noch unterstellt werden, wenn die wertbeeinflussenden Merkmale des zu bewertenden Grundstücks, wie z.B. die Wohn-/Nutzfläche des Gebäudes, die Grundstücksgröße oder das Alter des Gebäudes, um maximal jeweils 20% vom Vergleichsgrundstück abweichen.

„Hauptursache für Überbewertungen ist die verbindliche Vorgabe des für die jeweilige Objektart anzuwendenden Verfahrens.“

Jürgen Jacoby



BILD: JACOBY

Mangelnde Vergleichsdaten für Gewerbeobjekte

Sowohl im Ertrags- als auch im Sachwertverfahren gehen BewG und Erlass zunächst vom Vorhandensein von Vergleichsdaten bei dem jeweiligen Gutachterausschuss aus. Ansonsten sind die im BewG festgesetzten, bundeseinheitlichen Zahlen und Vorgaben anzuwenden. Bei Mietwohngrundstücken wird man aufgrund der großen Anzahl von Kauffällen pro Jahr flächendeckend und zeitnah bzw. nach einer entsprechenden Übergangsphase zu gut auswertbaren Vergleichsdatenspannen kommen. Bei ganz oder nur teilweise gewerblich genutzten Immobilien ist es, wie die Erfahrungen mit der Ausweisung von Liegenschaftszinssätzen bei derartigen Gebäuden belegen, fraglich, ob und wann beim jeweiligen Gutachterausschuss eine ausreichende Anzahl von auswertbaren Vergleichsfällen für sämtliche Objektarten vorhanden sein wird.

Sofern eine anerkannte übliche Miete für den jeweiligen Objekttyp vorhanden ist, darf auch die jeweilige Vertragsmiete angesetzt werden, wenn die Abweichung zur üblichen Miete max. 20% beträgt. Da bei Gewerberaum-Mietspiegeln, soweit überhaupt vorhanden, in der Regel Spannen von oftmals deutlich größer als +/-20% auftreten und keine Einzelwerte ausgewiesen werden, ist davon auszugehen, dass der Mittelwert der jeweiligen Spanne über die Restnutzungsdauer kapitalisiert wird. Die Bewirtschaftungskosten liegen bei Geschäftsgrundstücken je nach Gebäudealter, unabhängig von den im Gewerbmietvertrag getroffenen Instandhaltungsvereinbarungen, zwischen 18% und 23% des Jahresrohertrags. Berücksichtigt man, dass die vorgeschriebene Gesamtnutzungsdauer eines gemischt genutzten Grundstücks 70 Jahre und die eines Großmarkts 40 Jahre bei einem festen Liegenschaftszins von 6,5% betragen soll, stellt sich hier die Frage, ob ein vom jeweiligen lokalen Mietniveau abhängiger, prozentualer bundeseinheitlicher Ansatz der Bewirtschaftungskosten überhaupt zu realitätsnahen Ergebnissen im jeweiligen Einzelfall führen kann. Außerdem ist merkwürdig, warum bei derart langen Gesamtnutzungsdauern kein Ansatz von objekt-artspezifischen Revitalisierungs- und Modernisierungsrisiken und/oder kein adäquater Zuschlag beim Liegenschaftszins erfolgt, so wie dies seit langem in der Wertermittlung erfolgreich praktiziert wird.

Insbesondere bei unterdurchschnittlichen und bei mit Leerstandsrisiken behafteten Objekten wird es dementsprechend zu Überbewertungen kommen.

Wie bereits erörtert, ist es höchstwahrscheinlich, dass ab sofort die Mehrzahl aller ganz oder teilweise gewerblich genutzten Gebäude mit dem dafür ungeeigneten Sachwertverfahren bewertet werden muss. Der erste Eindruck, das Sachwertverfahren nach BewG sei bis auf die fehlenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände identisch mit dem in WertV und WertR beschriebenen Verfahren, ist falsch. Denn gemäß BewG werden die insgesamt zehn Gebäudebestandteile, die in die Ausstattungsstandards einfach, mittel oder gehoben eingeordnet werden müssen, gleich gewichtet. So kann es theoretisch passieren, dass bereits 10% des Herstellungswerts als gehoben einzustufen ist, wenn die Innenwandbeläge der Nasszellen lediglich deckenhoch gefliest sind.

Überhöhte Wertansätze durch Pauschalierung

Die als Vereinfachung gedachte Zusammenfassung sämtlicher Einzeltabellen für alle Gebäudetypen in eine knapp vierseitige Ausstattungstabelle führt dazu, dass zahlreiche Gebäudebestandteile einer Objektart in dieser stark komprimierten Tabelle nicht eindeutig zugeordnet werden können und die Anwender automatisch sehr häufig die Ausstattung gehoben auswählen müssen. Dementsprechend werden die Herstellungskosten in zahlreichen Fällen, auch aufgrund der Einbeziehung von besonders werthaltigen Außenanlagen bei größeren Objekten, überhöht ausfallen, insbesondere in Regionen außerhalb der großen Ballungszentren.

Zudem wird eine Innenbesichtigung sämtlicher Räume zur Beurteilung der zehn Ausstattungskategorien und des tatsäch-

lichen Zustands für die zuständigen Finanzbeamten eigentlich unvermeidlich. Erschwerend kommt hinzu, dass die lineare Wertminderung wegen Alters aufgrund der langen Gesamtnutzungsdauern (Anlage 22 BewG) und aufgrund des Ansatzes von rein technischen Restnutzungsdauern (Gesamtnutzungsdauer abzgl. Gebäudealter) ohne Einbeziehung von wirtschaftlichen Gegebenheiten zum Nachteil des Steuerpflichtigen vergleichsweise niedrig ausfällt.

Jedweder Bezug zur Marktrealität geht spätestens dann verloren, wenn der Gutachterausschuss keine Marktanpassungsfaktoren für die jeweilige Objektart ausweist und die Wertzahlen gemäß Anlage 25 BewG bei gewerblich genutzten oder sonstigen bebauten Grundstücken als abschließender Multiplikator angesetzt werden müssen. Denn bei vorläufigen Sachwerten bis 500.000 Euro beträgt die Wertzahl bundeseinheitlich, unabhängig von der jeweiligen Art des Gebäudes, stets 90%, bis 3 Mio. Euro 80% sowie 70% bei allen Objekten über 3 Mio. Euro.

Sofern in den letzten zehn Jahren Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind, enthält der Erlass ein Modell, mit dem nachvollziehbar Zuschläge zur Restnutzungsdauer ermittelt werden können. Eine Reduzierung der Restnutzungsdauer wird allerdings kategorisch ausgeschlossen, weil davon ausgegangen wird, dass Bauschäden und notwendige Reparaturmaßnahmen schnellstmöglich abgestellt werden und somit den Wertermittlungsgegenstand nur vorübergehend beeinflussen. Aufgrund des geplanten Vereinfachungsgedankens wurde hierbei nicht bedacht, dass andernfalls die hierfür notwendigen Reparaturkosten als Wertminderung für Baumängel und -schäden oder als sonstige wertbeeinflussende Umstände sowohl im Sach- als auch im Ertragswertverfahren abzuziehen sind.

Es drängt sich die Erkenntnis auf, dass die Einführung der so genannten Mindestrestnutzungsdauer, die regelmäßig im Ertragswertverfahren mindestens 30% und im Sachwertverfahren mindestens 40% der Gesamtnutzungsdauer beträgt, zu fehlerhaften Grundbesitzwerten führt. Bei dieser Restwertregelung wird fälschlicherweise unter Berufung auf die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Nordrhein-Westfalen (AGVGA) die Hypothese aufgestellt, dass auch ein älteres Gebäude, das einen normalüblichen, durchschnittlichen Erhaltungszustand besitzt und das laufend instand gehalten wird, einen Wert hat. Übersehen haben die Verantwortlichen im Bundesfinanzministerium hierbei aber zunächst die Tatsache, dass das von der AGVGA entwickelte Modell zur Bestimmung der Restnutzungsdauer nur bei modernisierten Gebäuden gilt. Denn dieses Modell geht davon aus, dass bei einem mittleren Modernisierungsgrad auch ältere Gebäude, deren Gesamtnutzungsdauer eigentlich bereits abgelaufen ist, immer noch eine Mindestrestnutzungsdauer in Höhe von 30% der Gesamtnutzungsdauer besitzen.

Lösung: Staatlich anerkannter Gewerberaum-Mietspiegel

Die Mindestrestnutzungsdauer wird sicherlich im Rahmen einer Aktualisierung des BewG durch den Gesetzgeber wegfallen. Bis dahin eröffnet diese Festlegung für den Sachverständigen zahlreiche Möglichkeiten zur Gutachtenakquisition, weil z.B. ein im Sachwertverfahren zu bewertendes Hotel bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ohne Berücksichtigung einer möglichen wirtschaftlichen Überalterung oder von Modernisierungs- und Revitalisierungskosten gem. BewG immer mindestens 24 Jahre lang nutzbar wäre.

In Bayern gibt es seit Jahren einen regelmäßigen fachlichen Austausch zwischen den Bausachverständigen beim Landesamt für Steuern und den angehörigen Sachverständigen des LVS Bayern, in dem u.a. gemeinsam ein Lösungsweg entwickelt wurde, mit dem man zum Wohle aller Beteiligten die automatische Anwendung des Sachwertverfahrens in möglichst vielen Fällen vermeiden könnte. In diesem Zusammenhang wurde von den vereidigten Sachverständigen der IHK

Regensburg anhand der von ihnen jahrelang gesammelten Vergleichsdaten ein flächendeckender Gewerbietspiegel für sämtliche Landkreise und kreisfreien Städte in diesem Bezirk für verschiedene Objektarten entwickelt und von der IHK Regensburg veröffentlicht. Dieser Gewerberaum-Mietspiegel, der Ober- und Untergrenzen sowie den häufigsten Wert für Einzelhandels-, Büro-, Produktions- und Lagerflächen ausweist, ist mit Sicherheit noch nicht vollständig und bedarf daher in regelmäßigen Abständen einer Aktualisierung. Er bietet aber dem Anwender eine erste Orientierung bzgl. der üblichen Miete. Dieser Gewerberaum-Mietspiegel wurde inzwischen vom Bayerischen Staatsministerium der Finanzen anerkannt und den zuständigen Finanzbeamten zur Anwendung empfohlen. Er stellt somit ein IHK-Pilotprojekt für Bayern und ggf. für ganz Deutschland dar.

Festzuhalten bleibt, dass eine standardisierte, vereinfachte Wertermittlung, die ausschließlich am Schreibtisch anhand der Bauakte oder eines vom Steuerpflichtigen ausgefüllten Fragebogens durchgeführt werden kann und stets zu einem Grundbesitzwert innerhalb einer vom Bundesverfassungsgericht geforderten Marktspanne von +/-20% führt, in Deutschland derzeit, wenn überhaupt, nur bei sehr wenigen Immobilien realisierbar ist. Ansonsten ist der Aufwand für die Finanzbeamten ähnlich groß wie die Gutachtenerstellung durch einen qualifizierten Sachverständigen, mit der Ausnahme, dass die Finanzbeamten ihre nachvollziehbaren und nachprüfbar Begründungen für ihre Wertfestsetzungen von Einflussgrößen nicht ausformulieren müssen.

Gutachtenerstattung wird zunehmen

Das BewG und somit auch der Erlass enthalten verschiedene unpraktikable Festsetzungen, die entweder einer Aktualisierung durch den Gesetzgeber oder einer praxisnahen, anwenderfreundlichen Auslegung bedürfen, so wie dieses bereits mit der

Anerkenntnis des IHK-Gewerberaum-Mietspiegels durch das Bayerische Staatsministerium der Finanzen geschehen ist. Bis auf weiteres müssen sowohl die Finanzbehörden als auch die Steuerpflichtigen mit der derzeitigen gesetzlichen Vorgabe leben, sodass es bei Vorhandensein von individuellen, wertmindernden Eigenschaften des Wertermittlungsgegenstands und bei weniger marktgängigen Objekten in der Mehrzahl der Fälle zu einer Gutachtenerstattung kommen muss. Den Finanzbehörden obliegt in diesen Fällen die Beweiswürdigung. Neu ist hierbei, dass eine bloße Darlegungslast, z.B. durch den Steuerberater, nicht mehr ausreicht und dass nunmehr Schriftstücke, die unvollständig sind oder methodische Mängel aufweisen und folglich per Definition kein Gutachten sind, ohne fachliche Begründung zurückgewiesen werden dürfen.

Im Eigeninteresse sollte daher jeder Steuerzahler in jedem Einzelfall, in dem eine Grundbesitzbewertung durch die Finanzbehörden erforderlich wird, anhand eines Grundstückswert-Quickchecks prüfen lassen, ob der errechnete Grundbesitzwert einigermaßen akzeptabel ist. Zudem sollte man in enger Zusammenarbeit mit dem jeweiligen Steuerberater prüfen lassen, ab welcher potenziellen Verkehrswert-Benchmark die voraussichtliche Steuerersparnis größer als die damit verbundenen Sachverständigenkosten ist. (nik)

Der Autor: Dipl.-Ing. und Dipl.-Immobilienökonom (ADI) Jürgen Jacoby ist Projektleiter Erbschaftsteuerreform beim Landesverband für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige (LVS) in Bayern.