

Gesetzesänderung beim Nachweis des niedrigeren Verkehrswerts

Neue Anforderungen an die Qualifikation von Immobilienwertgutachtern im Bewertungsgesetz

Foto: Eisenhans/Adobe stock

Die Grundbesitzbewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer erfolgt nach pauschalen gesetzlichen Bewertungsansätzen gemäß §§ 176–198 BewG. In vielen Fällen ist der daraus resultierende Wert höher als der tatsächliche Verkehrswert, der am Markt real erzielbar wäre. In solchen Fällen kann gemäß § 198 BewG mittels Gutachten der niedrigere Verkehrswert nachgewiesen werden. Mit Gesetzesänderung vom 03.06.2021 wurde § 198 BewG um Anforderungen an die formale Qualifikation des Gutachters ergänzt. Gutachten von Immobilienbewertern, die diese Anforderungen nicht erfüllen, können vom Finanzamt fortan ohne weitere inhaltliche Prüfung abgelehnt werden. Für die Steuerberater bedeutet dies, dass genau geprüft werden sollte, welchen Gutachter man beauftragt bzw. den Mandanten zur Beauftragung empfiehlt.

Hintergrund der Gesetzesänderung

Bislang enthielt § 198 BewG keine besonderen Anforderungen an die formale Qualifikation des Gutachters¹, der ein Verkehrswertgutachten zum Nachweis des gegenüber den pauschalen Werten der Grundbesitzbewertung niedrigeren Verkehrswerts erstellt hat. Die Gutachten wurden vom Finanzamt nur dahingehend überprüft, ob sie inhaltlich richtig waren (wenn das Gutachten Mängel aufwies, konnte – und kann – das Gutachten verworfen werden, ohne dass hierfür ein Gegengutachten des Finanzamts notwendig wäre [vgl. R B 198 Abs. 3 S. 3 ErbStR]).

Während der Gesetzgeber in der Frage der formalen Qualifikation des Gutachters also nicht sehr streng war, hat der BFH hingegen wiederholt gefordert, dass Gutachten von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (ö. b. u. v. SV) erstellt worden sein müssten, um steuerlich anerkannt werden zu können. Alternativ ließ der BFH nur Gutachten zu, die von den amtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte erstellt wurden.

Die Verwaltung hat auf die entsprechenden BFH-Urteile jeweils mit Nichtanwendungserlassen reagiert und an ihrer Auffassung festgehalten, dass kein Gutachten eines ö. b. u. v. SV verlangt werden soll:

Auf das BFH-Urteil vom 11.09.2013, II R 61/11, BStBl 2014 II S. 363, folgte der gleichlautende Ländererlass vom 19.02.2014, BStBl 2014 I S. 808, wonach dieses Urteil nicht über den Einzelfall hinaus anzuwenden sei. Begründet wurde dies mit „... verfassungs- und europarechtlichen Gründen, insbesondere für inhaltlich mängelfreie Gutachten eines nach der DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken“ – ohne dass hier bereits explizit von der Verwaltung verlangt worden wäre, dass es sich zwingend um einen nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen handeln muss (zur Zertifizierung s. folgende Abschnitte).

Unsere Autoren:



Foto: privat

Stephan Blum, M.Sc.,
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) – DIN EN ISO/IEC 17024, Dipl.-Finanzwirt (FH)
www.blum.pro



Foto: privat

Günther Leiß,
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) – DIN EN ISO/IEC 17024, Immobilienbewerter (IFS)
www.sv-leiss.de

¹ Die Begriffe „Sachverständiger“ und „Gutachter“ werden in diesem Beitrag weitgehend synonym gebraucht (außer, wenn es sich um feststehende Bezeichnungen wie z. B. „öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger“ handelt).

Dieser Vorgang wiederholte sich auf ähnliche Weise einige Jahre später: Auf das BFH-Urteil vom 05.12.2019, II R 9/18, BStBl 2021 II S. 135, in dem der BFH erneut nur einen ö.b.u.v.SV oder einen Gutachterausschuss am Werk sehen wollte, folgte der gleichlautende Ländererlass vom 02.12.2020, S 32291, BStBl 2021 I S. 146.

Wie im vorhergehenden Erlass von 2014 wird weiterhin nicht verlangt, dass das Gutachten von einem ö.b.u.v.SV oder einem Gutachterausschuss gefertigt sein muss. Allerdings wird nunmehr explizit verlangt, dass der Gutachter ansonsten, d.h. wenn er nicht öffentlich bestellt und vereidigt ist, nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifiziert sein muss. Im Wortlaut liest sich dies im Ländererlass von 2020 wie folgt:

„Die Finanzverwaltung hält weiterhin an ihrer Auffassung fest, dass der Steuerpflichtige den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts regelmäßig durch ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses oder eines Sachverständigen, der über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet der Bewertung von Grundstücken verfügt, erbringen kann (siehe u. a. R B 198 Absatz 3 Satz 1 ErbStR 2019). Dies sind Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt oder zertifiziert worden sind.“

Neben dem Nachweis des niedrigeren Verkehrswerts für die Bemessung der Erbschaftsteuer finden Verkehrswertgutachten auch in ertragsteuerlichem Kontext Anwendung, beispielsweise bei der Ermittlung des Entnahmewerts oder der Bemessung der Kaufpreisaufteilung. Auch hier lässt der BFH eine Präferenz für ö.b.u.v.SV erkennen, beispielsweise in seinem richtungsweisenden Urteil zur BMF-Arbeitshilfe vom 21.07.2020, IX R 26/19, BFH/NV 2021 S. 252².

Inzwischen hat der Gesetzgeber reagiert und § 198 BewG mit Änderung vom 03.06.2021, wirksam ab 16.07.2021, neu gefasst:

„Als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts kann regelmäßig ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs oder von Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt oder zertifiziert worden sind, dienen.“ (§ 198 Abs. 2 BewG n. F.)

Damit ist für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts das Erfordernis eines ö.b.u.v.SV vom Tisch – andererseits werden aber auch keine Gutachten von Personen mehr anerkannt, die weder öffentlich bestellt und vereidigt noch nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifiziert sind (außer, es handelt sich um einen Gutachterausschuss).

Neben den genannten EU-rechtlichen Bedenken hat der Gesetzgeber bei der Anerkennung der 17024-Zertifizierung möglicherweise auch an die mancherorts recht geringe Anzahl an ö.b.u.v.SV gedacht. Würde man tatsächlich ausschließlich Gutachten von Gutachterausschüssen und ö.b.u.v.SV anerkennen, wäre mit deutlich längeren Verfahrensdauern zu rechnen, da diese Organe oft ohnehin schon große Auftragsbestände abzuarbeiten haben.

Gutachter ist nicht gleich Gutachter

Grundsätzlich sind Bezeichnungen wie „Gutachter“, „Sachverständiger“, „Schätzer“, „Bewerter“ usw. nicht gesetzlich geschützt. Daraus folgt, dass sich prinzipiell jeder mit diesen Bezeichnungen schmücken kann und Wertgutachten erstellen darf. Entsprechend ist es mitunter schwierig, einzuschätzen, welche Qualifikation der Ersteller eines Gutachtens tatsächlich mitbringt.

Um den Beteiligten bei der Auswahl von Sachverständigen mehr Sicherheit zu geben, wurde in Deutschland das System der öffentlichen Bestellung und Vereidigung eingeführt. Im Fall der Immobilienbewertung sind die Industrie- und Handelskammern (IHK) für die Bestellung von ö.b.u.v.SV zuständig.

Bis in die jüngste Vergangenheit hinein wurden die ö.b.u.v.SV auf unbestimmte Zeit bestellt. Inzwischen ist die öffentliche Bestellung auf fünf Jahre befristet und muss nach diesem Zeitraum erneut um weitere fünf Jahre verlängert werden. Dies geschieht jedoch auf einfachen Antrag hin. Für ö.b.u.v.SV, welche vor dem 28.11.2006 bestellt wurden, gilt diese Regelung nicht, sondern die Bestellung dieser Personen bleibt weiterhin unbefristet gültig.

Da das System der öffentlichen Bestellung eine deutsche Eigenheit darstellt, kam die Forderung nach einer europaweit einheitlichen Zertifizierung auf, die nach EU-einheitlichen Kriterien verliehen wird und somit einen objektiven Vergleichsmaßstab über Ländergrenzen hinweg bietet.

Die in Deutschland früher maßgebliche DIN-Norm 45013 wurde im Jahre 2003 durch die internationale Norm EN ISO/IEC 17024 abgelöst. Auch das Deutsche Institut für Normung e. V. (DIN) hat diese Norm übernommen. Die Idee war ursprünglich, dass der zertifizierte Sachverständige den öffentlich bestellten

² vgl. Blum/Burth, LSBW-Magazin 2/2021, S. 32-34

und vereidigten Sachverständigen langfristig ablösen sollte. Dies ist bislang allerdings nicht geschehen.

Gerade Sachverständige, die bereits öffentlich bestellt und vereidigt waren, sahen oft keine Veranlassung, zusätzlich auch noch ein Zertifizierungsverfahren nach DIN EN ISO/IEC 17024 zu durchlaufen. Abschreckend mögen dabei auch die teilweise aufwendigen Überprüfungsverfahren sowie die laufenden Kosten wirken. Die meisten Zertifizierungsstellen nach DIN EN ISO/IEC 17024 verlangen auch nach der erfolgten Zertifizierung laufende Fortbildungsnachweise und die Einreichung von Vorlagegutachten, damit die Gutachter ihre Zertifizierung behalten können.

In der Regel ist die Erstzertifizierung an hohe fachliche Voraussetzungen gebunden (mehrjährige Erfahrung als Gutachter, einschlägige Aus- und Weiterbildungen, ggf. weitere Überprüfungsmaßnahmen) und zudem oftmals sehr kostspielig.

Trotz der anfänglich schleppenden Verbreitung der zertifizierten Sachverständigen ist die zunehmende Anerkennung und Durchsetzung der Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 inzwischen deutlich spürbar. Schon im Jahr 2003 stellten die Genossenschaftsbanken in ihren Regelvorgaben bezüglich der Gutachterqualifikation für interne Beilehungsverfahren die zertifizierten Gutachter den ö. b. u. v. SV gleich. Viele Sparkassenverbände fordern ebenfalls seit Jahren nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Gutachter

In einigen Bundesländern erhält ein nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Gutachter von den dort zuständigen IHK auf Antrag die öffentliche Bestellung ohne weitere – oder mit einer vereinfachten – Fachkundeprüfung (in Bayern und Baden-Württemberg ist den Autoren derartiges bislang allerdings nicht bekannt).

Das Landgericht Hechingen (Baden-Württemberg) entschied am 19.07.2017, dass ein nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Gutachter von einer Prozesspartei nicht deshalb abgelehnt werden kann. Die Beschwerde des Antragstellers gegen das Urteil wurde vom Oberlandesgericht Stuttgart für nicht zulässig erklärt. Somit wurde das Urteil des Landgerichts Hechingen, 1 OH 19/15, rechtskräftig.

Ein großer Schritt auf dem weiteren Weg der allgemeinen Anerkennung der DIN EN ISO/IEC 17024-Zertifizierung ist sicherlich die Neufassung des § 198 Abs. 2 BewG. Mit dieser

Vorschrift wurden für einen der bedeutendsten Anwendungsfälle von Verkehrswertgutachten die Gutachten von zertifizierten Gutachtern einerseits und ö. b. u. v. SV andererseits gesetzlich gleichgestellt.

Fazit und Ausblick

Aus Sicht der Autoren ist es zu begrüßen, dass das BewG nunmehr Klarheit darüber schafft, welche Anforderungen an die Gutachter zu stellen sind. Dies dient einerseits einer effizienteren Abwicklung der Besteuerungsverfahren, da für die Finanzämter von vornherein die eingehende Prüfung von Gutachten entfällt, deren Urheber nicht über die geforderte Qualifikation verfügen (damit soll selbstverständlich nicht gesagt werden, dass Gutachten von nicht zertifizierten Gutachtern per se schlechter wären; dennoch ist nicht zu bestreiten, dass es Gutachter gibt, welche aufgrund ihres fachlichen Hintergrunds möglicherweise Probleme hätten, die Zertifizierung zu erlangen).

Für die Steuerberater und Mandanten ergibt sich eine größere Sicherheit (wenn auch keine Garantie), dass das Gutachten dann auch tatsächlich vom Finanzamt anerkannt wird.

Auch wenn § 198 BewG grundsätzlich nur für den Verkehrswertnachweis im Rahmen der Erbschaftsteuer gilt, ist u. E. damit zu rechnen, dass sich diese Regelungen analog auch in anderen steuerlichen und nichtsteuerlichen Zusammenhängen durchsetzen werden und somit ein Schritt in Richtung der eigentlich längst überfälligen Gleichstellung von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen einerseits sowie nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Gutachtern andererseits getan wurde³. ■

Zu den Autoren

Stephan Blum und Günther Leiß sind ausgewiesene Experten zum Thema Immobilienbewertung und unterstützen den LSBW mit Ihrer Fachexpertise regelmäßig im Magazin und als Referenten in der Akademie.

Umfassende und weiterführende Informationen zum Thema stellen die Autoren auf ihren Websites zur Verfügung:

www.blum.pro
www.sv-leiss.de

³ Die zu erwartenden Diskussionen über die Anerkennung von Gutachten freier Sachverständiger ohne Zertifizierung für andere als erbschaftsteuerliche Zwecke (beispielsweise bei Entnahmewerten) können von vornherein vermieden werden, indem grundsätzlich Gutachten von Sachverständigen eingeholt werden, die die Voraussetzungen des § 198 Abs. 2 BewG erfüllen.