

Erbschafts - Schenkungssteuer:

Gutachten zum Nachweis des geringen gemeinen Wertes

Auf Grundlage der Neufassung der Bewertungsvorschriften des Finanzamtes - Erbschaftssteuerreformgesetz - 2016 ergeben sich für die praktische Gutachtenerstattung bzw. Überprüfung folgende Grundsätze. (Siehe Seite 3)

Ein jeder Steuerpflichtiger ist in der Regel interessiert festzustellen, ob der vom Finanzamt festgestellte Steuerbescheid für die E / S entsprechend der Escapeklausel (Öffnungsklausel) richtig ist bzw. noch abgesenkt werden kann.

Zwei Möglichkeiten räumt das Finanzamt dazu ein:

1.) Nachweis durch einen tatsächlich für das zu bewertende Objekt innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreises.

2) Vorlage eines Wertgutachtens nach der ImmoWertV und der WertR durch einen öbuv SV. Die Kosten des Gutachtens (ab 1900 € netto) trägt der Steuerpflichtige, da dieser für die Nachweispflicht verantwortlich ist.

Hinweis:

Es ist nicht zulässig, dass die Wertfestsetzung vom Finanzamt im Einzelnen korrigiert werden kann. Es kommt immer auf die wirtschaftliche Einheit an.

Das vom öbuv Sachverständigen nach den amtlichen Wertermittlungsvorschriften erstellte Gutachten unterliegt der Beweiswürdigung durch das Finanzamt. Wenn das vorliegende Gutachten Mängel enthält kann es zurückgewiesen werden. Das Finanzamt erstellt keine Gegengutachten.

Rechtsgrundlage ist der Paragraph 168 BewG – Bewertungsgesetz dh.: wenn der Gemeine Wert im Sachverständigengutachten im Sinne der §§ 179, 182 bis 196 niedriger ist, wird dieser Grundlage.

Generell gelten für die Wertermittlung, die nach § 199 Abs.1 Baugesetzbuch erlassenen Vorschriften wie zB.:

- * Wert R 2006 - Wertermittlungsrichtlinie
- * SW -RL 2012 - Sachwertrichtlinie
- * VW -RL 2014 - Vergleichswertrichtlinie
- * EW - RI 2015 - Ertragswertrichtlinie

Als Sonderheiten wären aufzuzeigen:

* Nach den neuen Vorschriften des Erbschaftssteuerreformgesetzes können im Grundbuch eingetragene Wohn- u. Nießbrauchsrechte berücksichtigt werden. Auch eingetragene Grunddienstbarkeiten und persönliche Nutzungsrechte können berücksichtigt werden.

Aus v.g. Sachverhalten sind die Anforderungen an Verkehrswertgutachten hoch und beinhalten die Einhaltung v. g. Vorschriften. Das Sachverständigengutachten muss insbesondere

- * formale
- * sachliche Anforderungen
- * Plausibilitäts- u. Wertungsanforderungen entsprechen.

Seitens des Finanzamtes sind die Kriterien zur Beweiswürdigung der Gutachtenerstattung durch die Rechtsprechung abgedeckt. (BFH - Urteile, Finanzgerichte) Darüberhinaus hat die Oberfinanzdirektion - Anforderungen an Verkehrswertgutachten im Rahmen des Nachweises des gemeinen niedrigen Wertes aufgestellt.

Der öbuv Sachverständige wird i.d.R. im Vorfeld eine Abstimmung mit den Steuerberater durchführen und das Gutachten nach v.g. Vorgaben und Grundsätzen erstellen.

Die Bearbeitungszeiten und auch das Honorar haben diesen Anforderungen zu entsprechen. Dafür sind Zeit- u. Honorarkalkulationen unerlässlich.