



# Steuertipp kompakt

STEUERKURZINFORMATION

**Merkblatt für den Nachweis des niedrigeren  
gemeinen Werts (Verkehrswert) für Zwecke  
der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie  
Grunderwerbsteuer**

# **Merkblatt für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts (Verkehrswert) für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie Grunderwerbsteuer**

## **Allgemeines**

Das Merkblatt für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts (Verkehrswert) soll Steuerpflichtigen, Gutachtern der örtlichen Gutachterausschüsse sowie Sachverständigen die Anforderungen an ein fachgerecht erstelltes Verkehrswertgutachten für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie Grunderwerbsteuer aufzeigen, um von der Finanzverwaltung als Nachweis des niedrigeren Verkehrswerts anerkannt zu werden.“

Das Bewertungsgesetz eröffnet den Steuerpflichtigen die Möglichkeit, im Rahmen der Bedarfsbewertung von den gesetzlich vorgeschriebenen Bewertungsmethoden abzuweichen und unter anderem mit Hilfe eines fachgerecht erstellten Verkehrswertgutachtens die Höhe des niedrigeren gemeinen Werts nachzuweisen (§ 198 Absatz 1 Bewertungsgesetz). Den Steuerpflichtigen trifft dabei die Nachweislast und nicht nur eine bloße Darlegungslast.

Als Nachweis können regelmäßig Verkehrswertgutachten

- der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse im Sinne der §§ 192ff. BauGB und
- 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 Absatz 2 Bewertungsgesetz).

Gutachten von Personen, die die vorgenannten Qualifikationen nicht vorweisen können, werden nicht für den Verkehrswertnachweis akzeptiert.

Die vorgelegten Gutachten sind für die Feststellung des Grundbesitzes nicht bindend, sondern unterliegen der Beweiswürdigung durch das zuständige Finanzamt. Enthält das Gutachten Mängel (z. B. methodische Mängel oder unzutreffende Wertansätze), kann es zurückgewiesen werden; ein Gegengutachten durch das Finanzamt ist nicht erforderlich.

Neben einem Gutachten kann auch ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag zustande gekommener Kaufpreis über das zu bewertende Grundstück als Nachweis herangezogen werden (§ 198 Absatz 3 Bewertungsgesetz). Ist ein Kaufpreis außerhalb dieses Zeitraums im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen, kann dieser als Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts dienen, soweit sich die maßgeblichen Verhältnisse hierfür gegenüber den Verhältnissen zum Bewertungsstichtag nicht verändert haben.

## **Anforderungen an Verkehrswertgutachten**

Für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts gelten grundsätzlich die aufgrund des § 199 Absatz 1 Baugesetzbuch erlassenen Vorschriften. Es sind die Wertermittlungsgrundsätze und Wertermittlungsverfahren, der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung beim Gutachtennachweis zu beachten.

# **Merkblatt für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts (Verkehrswert) für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie Grunderwerbsteuer**

Nach Maßgabe dieser Vorschriften besteht insoweit die Möglichkeit, sämtliche wertbeeinflussende Umstände zur Ermittlung des gemeinen Werts (Verkehrswerts) von Grundstücken zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch die den Wert beeinflussenden Rechte und Belastungen privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art, wie z. B. Grunddienstbarkeiten und persönliche Nutzungsrechte.

Vollumfängliche Gutachten sind erforderlich, sogenannte Kurzgutachten sind nicht ausreichend. Die Finanzverwaltung prüft den Aufbau und Inhalt von Gutachten zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts nach allgemein anerkannten Grundsätzen. Die Gutachten sollten nachfolgende Voraussetzungen erfüllen:

## **1. Allgemeine Anforderungen**

- Nachvollziehbare, begründete, vollständige und verständliche Formulierungen
- Systematischer Aufbau und übersichtliche Gliederung
- Gedankengänge für den Laien nachvollziehbar und für den Fachmann nachprüfbar (Nachprüfbarkeit bedeutet, dass die das Gutachten tragenden Feststellungen und Schlussfolgerungen so dargestellt sind, dass sie von einem Fachmann ohne Schwierigkeiten als richtig oder falsch erkannt werden können.)
- Beschränkung auf das Wesentliche

## **2. Formale Anforderungen**

- Gutachten ist vollständig – einschließlich aller Anlagen – einzureichen
- Lageplan mit Darstellung der bewerteten Liegenschaft
- Farbige Fotodokumentation mit beschrifteten Innen- und Außenaufnahmen ist als Anlage beige-fügt
- Gutachter hat das Objekt persönlich besichtigt und das Gutachten unterschrieben

## **3. Inhaltliche Anforderungen**

- Gutachten entspricht den Grundsätzen der zur Zeit der Gutachtenerstellung gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung
- Begründung der Wahl des Wertermittlungsverfahrens
- Bewertung der gesamten wirtschaftlichen Einheit
- Eindeutige Angaben, welches Objekt Gegenstand der Bewertung ist und für welchen Stichtag die Bewertung durchgeführt wurde
- Nachvollziehbare Angabe/Berechnungen zu Wohn- und Nutzflächen sowie ggf. zu Bruttogrundflächen und Bruttorauminhalten
- Angaben zum Planungs- und Baurecht (ggf. Baulastenverzeichnis)
- Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 Immobilienwertermittlungsverordnung)
- Nachvollziehbare Begründung zu den genutzten Daten und Parametern zur Wertermittlung mit nachprüfbaren Quellenangaben (Liegenschaftszinssatz, Mieten, Bewirtschaftungskosten, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Marktanpassungsfaktoren)
- Darstellung der tatsächlichen Miet- oder Pachtverhältnisse mit Begründung ggf. davon abweichender Wertansätze

# **Merkblatt für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts (Verkehrswert) für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie Grunderwerbsteuer**

- Nachvollziehbare und nachprüfbare Darstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Beispielsweise Baumängel und -schäden müssen konkret benannt und ihr Umfang im Einzelnen dargestellt werden, wobei zu beachten ist, dass unter Umständen nicht die vollen Kosten zum Ansatz kommen dürfen.)
- Ausführliche Beschreibung und nachvollziehbare Bewertung von weiteren wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (z. B. Rechte und Belastungen) mit entsprechenden Nachweisen
- Doppelberücksichtigungsverbot von wertrelevanten Umständen
- Abweichungen vom Bodenrichtwert sind nachvollziehbar darzustellen und schlüssig zu begründen
- Begründung der Nichtberücksichtigung wertbestimmender Merkmale und der Zugrundelegung eines vom tatsächlichen Zustand abweichenden Grundstückszustands

## **4. Plausibilität**

Die eingereichten Verkehrswertgutachten werden von den Bausachverständigen der Finanzverwaltung auf ihre Schlüssigkeit und Eignung zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts geprüft. Entscheidendes Kriterium ist dabei stets die lückenlose Nachvollziehbarkeit der erstellten Verkehrswertgutachten.