

Immobilienbewertung im Rahmen der Erbschafts- und Schenkungssteuer

1. Immobilienbewertung aus Sicht von Wirtschaftsprüfern und Steuerberatern

Die beratenden Berufe, wie Wirtschaftsprüfer und Steuerberater gehen sehr unterschiedlich mit dem Bereich der Bewertung und insbesondere mit dem Bereich der Immobilienbewertung um. Dieses zeigt sich auch in den unterschiedlichen beruflichen Schwerpunkten dieser beiden Berufsbilder.

Der Beruf des Wirtschaftsprüfers kennt die Bewertung von Vermögensgegenständen als Kernaufgabe, welche im Rahmen seiner Berufsausbildung auch mit Schwerpunkt auf die Bewertung von Unternehmen gelehrt wird. So ist in § 2 Abs. 3 WPO geregelt, dass ein Wirtschaftsprüfer als Sachverständiger auf dem Gebiet der wirtschaftlichen Betriebsführung bestellt und vereidigt ist.

Diese Qualifikation ermöglicht es diesem Berufstand die Bewertungen von Immobilien nachzuvollziehen, da die dort eingesetzten Verfahren (Ertragswert, Sachwert, Vergleichswert) den in der Wirtschaftsprüfung angewendeten Verfahren gleichen.

Der Beruf des Steuerberaters kennt bisher die Bewertung von Wirtschaftsgütern nur im Rahmen von steuerlichen Einzelfragen. Die bisher eingesetzten Verfahren für die Bewertung von Immobilien und Unternehmen waren standardisiert und in Zweifelsfällen insbesondere bei Immobilien auch durch ein Gutachten durch Sachverständige zu erschüttern. Die Bewertung als solches gehörte aber nicht zum Kerngeschäft des steuerberatenden Berufs. Dieses hat sich nun durch die neuen erbschaftsteuerlichen Regelungen geändert. Nunmehr gehört die Bewertung von Unternehmen und Immobilien teilweise standardisiert aber auch nach allgemeinen Regelungen mit zum Kerngeschäft. Wobei diese Verfahren ausschließlich im Steuerrecht geregelt sind.

Insbesondere die Steuerberatung hat die Immobilienbewertung bis zur neuen Erbschaftsteuerreform mit Ausnahme der Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, meist extern abgegeben. Dieses hat sich aber jetzt verändert, da man ab 01.01.2009 von Gesetzeswegen Verkehrswerte ermittelt bzw. diesen nahe kommen soll.

1.1. Immobilienbewertung aus Sicht der Wirtschaftsprüfer

Die Immobilienbewertung aus Sicht der Wirtschaftsprüfer hat sich durch die neuen steuerlichen Regelungen nicht geändert. Hier werden weiterhin die Bewertungsaufträge für Immobilien meist extern vergeben. In diesem Zusammenhang gibt es im Bereich der gesetzlichen Abschlussprüfung einen Prüfungsstandard, der die Zusammenarbeit zwischen Wirtschaftsprüfern und externen Sachverständigen regelt. Eine ungeprüfte Übernahme der Ergebnisse eines Dritten ist aber nicht möglich.

Folgende Regelungen sind nach IDW PS 322 „Verwertung der Arbeit von Sachverständigen“ (Stand 06.05.2002). zu beachten:

Sachverständige i.S.d. IDW Prüfungsstandards sind Personen, Unternehmen oder sonstige Einrichtungen, soweit sie in Bereichen außerhalb der Rechnungslegung oder Abschlussprüfung über spezielle Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen verfügen und in dieser Eigenschaft tätig werden. Dabei kann es sich um externe Sachverständige handeln, die vom zu prüfenden Unternehmen oder vom Abschlussprüfer beauftragt wurden. Ferner kommt es auch in Betracht, dass der Sachverständige bei dem zu prüfenden Unternehmen oder bei einem mit diesem verbundenen Unternehmen angestellt ist.

Nicht in den Anwendungsbereich dieses IDW Prüfungsstandards fällt die Verwertung der Arbeit eines im Prüfungsteam des Abschlussprüfers beschäftigten Sachverständigen.

Daher kann es im Verlauf der Abschlussprüfung erforderlich sein, dass der Abschlussprüfer, entweder im Zusammenwirken mit dem zu prüfenden Unternehmen oder unabhängig von diesem, Prüfungsnachweise in Form von Berichten, Gutachten, Bewertungen oder Feststellungen von Sachverständigen einholt. Dies steht nicht in Widerspruch zur Verpflichtung des Abschlussprüfers, sich ein eigenverantwortliches Urteil zu bilden. Eine Hinzuziehung von Sachverständigen kann z.B. geboten sein im Zusammenhang mit

- der Bewertung bestimmter Arten von Vermögensgegenständen, wie Grund und Boden, Maschinen und maschinelle Anlagen, Kunstwerken oder Edelsteinen,
- der Bestimmung des Umfangs und der physikalischen Beschaffenheit von Vermögenswerten wie z.B. Erdölreserven oder sonstige Bodenschätze sowie der Restnutzungsdauer von Maschinen,

Art und Umfang der Verwertung der Arbeit eines Sachverständigen hängen davon ab, inwieweit diese vom Abschlussprüfer nachvollziehbar ist. Soweit der Abschlussprüfer nicht zumindest in den wesentlichen Schritten beurteilen kann, ob die Arbeit des Sachverständigen sachgerecht und schlüssig ist, kommt eine Verwertung nicht in Betracht.

Die Verwertung von Arbeitsergebnissen eines Sachverständigen hat der Abschlussprüfer in den Arbeitspapieren durch Aufzeichnungen zur Person des Sachverständigen sowie zu Gegenstand und Umfang der Verwertung einschließlich der Würdigung der Arbeitsergebnisse zu dokumentieren, soweit nicht bereits der Prüfungsbericht entsprechende Feststellungen enthält.

Im Prüfungsbericht sind Ausführungen zur Verwertung und Einschätzung von Arbeiten Sachverständiger zu machen, die für die Beurteilung des Abschlussprüfers wesentlich waren. Die Ausführungen müssen deutlich machen, inwieweit sich die Beurteilungen des Abschlussprüfers auf die Arbeit von Sachverständigen stützen und wie der Abschlussprüfer diese Arbeit einschätzt.

Die fehlende Verwertbarkeit der Arbeitsergebnisse Sachverständiger kann ein Prüfungshemmnis darstellen, wenn der Abschlussprüfer nicht durch alternative Prüfungshandlungen zu ausreichenden Prüfungsnachweisen für ein mit hinreichender Sicherheit zutreffendes Prüfungsurteil gelangen kann. Je nach Bedeutung des Prüfungshemmnisses ist der Bestätigungsvermerk ggf. einzuschränken oder zu versagen.

Hat sich der Abschlussprüfer bei der Prüfung nach pflichtgemäßem Ermessen auf die Arbeitsergebnisse eines Sachverständigen gestützt, so sind hierauf verweisende Angaben im Bestätigungsvermerk nicht zulässig, da die Gesamtverantwortung für die Abschlussprüfung beim Abschlussprüfer verbleibt.

Dieser IDW Prüfungsstandard entspricht dem International Standard on Auditing (ISA) 620 "Using the Work of an Expert". Abweichend von ISA 620.17, der dem Abschlussprüfer die Möglichkeit einräumt, sich bei der Erläuterung der Einschränkung oder Versagung des Bestätigungsvermerks auf die Arbeit des Sachverständigen zu beziehen oder sie zu beschreiben (einschließlich der Person des Sachverständigen und des Umfangs der Einbeziehung), ist nach deutschem Recht aufgrund der ungeteilten Verantwortlichkeit des Abschlussprüfers nach § 323 HGB ein Hinweis auf vom Abschlussprüfer verwertete Arbeiten eines Sachverständigen nicht zulässig.

Dieses gilt aber nicht nur für gesetzliche Abschlussprüfungen sondern auch für alle anderen Fälle bei denen eine prüferische Durchsicht nach PS 900 notwendig wird.

1.2. Immobilienbewertung aus Sicht der Steuerberater

Die Immobilienbewertung aus Sicht des Steuerberaters hat sich wie oben ausgeführt erheblich durch die Erbschaftsteuerreform verändert. Es wird den Mandanten und auch dem Berufsstand suggeriert, dass die nunmehr errechneten Werte insbesondere bei Immobilien den tatsächlichen Verkehrswerten sehr nahe kommen. So werden die gleichen Verfahren wie in der Wertermittlungsverordnung (vom 6.12.1988) angewendet.

Die Abweichungen zwischen den Verfahren erscheinen auf den ersten Blick nicht bedeutend, können aber im Einzelfall erhebliche Auswirkungen haben.

Denn die steuerliche Wertermittlung

- baut bei dem Vergleichsverfahren auf den Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren der Gutachterausschüsse auf ohne dass die Prüfung der Vergleichbarkeit des Objektes nach Lage, Nutzung, Größe, Ausstattung, Zuschnitt und sonstiger Beschaffenheit vorgesehen ist.
- setzt bei dem Ertragswert die vereinbarte Jahreskaltmiete, bei unentgeltlicher Überlassung oder Leerstand die übliche Miete an und nicht die nachhaltig erzielbare Miete. Die Bewirtschaftungskosten werden pauschal angesetzt nach Vorgaben der Gutachterausschüsse bzw. Anlage 23 des Bewertungsgesetzes. Danach ist der Liegenschaftszins nach § 188 BewG zu Grunde zu legen und mit einem Vervielfältiger aus Anlage 21 BewG zu kapitalisieren. Die Restnutzungsdauer wird mit mindestens 30 % der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer unterstellt.
- berücksichtigt bei dem Sachwertverfahren die regionalen Unterschiede bei den Baukosten nicht. Insbesondere bei Gebäuden, bei denen eine eindeutige Zuordnung nicht möglich ist, wird die Anwendung der typisierten Vorschriften schwierig. Der Gebäudesachwert muss mindestens 40 % des Gebäuderegelerstellungswerts betragen (§ 190 Abs. 2 S. 4 BewG). Auch hier ist der Wert (Bodenwert und Gebäudesachwert) mit einem Sachwertfaktor zu multiplizieren § 189 Abs. 2 BewG (Anlage 25).
- basiert auf einer Typisierung der Bewertungsverfahren. Die Wert beeinflussenden Belastungen privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art, werden in keinem Verfahren berücksichtigt.
- wird in der Regel vom Schreibtisch aus durchgeführt.

Diese nach steuerrechtlichen Vorschriften ermittelten Werte können wie bisher durch ein Gutachten widerlegt werden. Wenn man nunmehr berücksichtigt, dass ein niedrigerer Wert durch ein Sachverständigengutachten auch steuerlich anerkannt wird, macht die Frage der Haftung im Zusammenhang mit steuerlichen Wertermittlungen nicht einfacher. Die Anerkennung des Sachverständigen Gutachtens obliegt der Finanzverwaltung bzw. dem Finanzgericht. Dies zeigt auch die Entscheidung des BFH Urteil vom 3. Dezember 2008 II R 19/08

„Legt der Steuerpflichtige zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts das Gutachten eines Sachverständigen für Grundstücksbewertung vor und gelangt der Gutachter nach einer Wertermittlung sowohl im Sachwert- als auch im Ertragswertverfahren mit zutreffender Begründung dazu, dass das Grundstück ausschließlich im Ertragswertverfahren zu bewerten ist, handelt das FA rechtswidrig, wenn es den Grundstückswert ohne weitere Begründung auf den Mittelwert beider Werte feststellt.“

Fehlt als letzter Schritt einer Grundstücksbewertung nach der WertV die Anpassung an die Marktverhältnisse gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV, ist der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts (noch) nicht geführt. Die Preisbildung am Grundstücksmarkt richtet sich nicht nur nach den Ertragserwartungen der Nachfrager.“

Zur Zeit ist das Risikobewusstsein des Berufstandes, was die Immobilienbewertung als auch die Unternehmensbewertung angeht, nach meiner Einschätzung noch nicht ausreichend ausgeprägt. Vielmehr werden die durch die Finanzverwaltung angebotenen Verfahren als sichere Verfahren der Wertfindung angesehen, obwohl Öffnungsklauseln für den Fall vorgesehen sind, dass diese Verfahren nicht zu einem richtigen Wert führen. Der steuerliche Berater kann je nach Auftrag verpflichtet sein ein von den erbschafts- und schenkungssteuerlichen Regelungen abweichendes Immobiliengutachten in Auftrag zu geben, wenn dieses steuerlich zu einem niedrigeren Grundstückswert für den Mandanten führt.

Wird dieser Grundsatz der steuerlich günstigsten Beratung für den Mandanten missachtet, führt dies zu einem Haftungsfall.

Eine Besonderheit im steuerlichen Finanzgerichtsverfahren sollte aber noch erwähnt werden. Im Gegensatz zu anderen gerichtlichen Verfahren kann das Sachverständigengutachten nicht als Beweis im Finanzgerichtsverfahren beantragt werden. So hat der Bundesfinanzhof in einem nicht veröffentlichten Beschluss (BFH Beschluss vom 25.03.2009 – II B 62/08 BFHNV 2009 S. 1091) ausgeführt:

Diplom-Betriebswirt Hans-Joachim Schlimpert, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

„Der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Grundstückswertes, kann nicht dadurch geführt werden, dass der Steuerpflichtige beim FG die Einholung eines Sachverständigengutachtens beantragt. Das FG hat nicht selbst zu ermitteln, welcher Wert dem Grundstück zukommt.“

Dieses bedeutet für die Praxis, dass die Immobiliengutachten die zu einem niedrigeren Wert führen bereits im Besteuerungsverfahren eingereicht werden müssen.

2. Abgrenzung zur steuerberaterlichen Tätigkeit

Eine nicht zu unterschätzende Rechtsfrage stellt sich mit der Anfrage nach einer Übernahme einer Immobilienbewertung für die Erbschaftsteuer. Hier ist die Abgrenzung zur Steuerberatung fließend.

Unbedenklich sind die Immobilienbewertungstätigkeiten im Namen und im Auftrag eines Steuerberaters, Wirtschaftsprüfers oder Rechtsanwaltes. Hingegen sind Gutachten die im eigenen Namen, unter Anwendung des Steuerrechts erstellt werden, ggf als unerlaubte Steuerberatung zu qualifizieren. Diese Regelungen sind im Steuerberatungsgesetz festgeschrieben.

Nach § 2 StBerG darf Hilfeleistung in Steuersachen geschäftsmäßig nur von Personen und Vereinigungen ausgeübt werden, die hierzu befugt sind. Dies gilt ohne Unterschied für hauptberufliche, nebenberufliche, entgeltliche oder unentgeltliche Tätigkeiten. Hierzu zählen Steuerberater, Steuerbevollmächtigte, Rechtsanwälte, niedergelassene europäische Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer und deren Gesellschaften.

Andere als die im Gesetz bezeichneten Personen und Vereinigungen dürfen nicht geschäftsmäßig Hilfe in Steuersachen leisten. Werden den Finanzbehörden oder den Steuerberaterkammern Tatsachen bekannt, die den Verdacht begründen, dass eine Person oder Vereinigung geschäftsmäßig Hilfe in Steuersachen leistet, so haben sie diese Tatsachen der für das Bußgeldverfahren zuständigen Stelle mitteilen (§ 5 StBerG).

Nach § 4 Nr. 13 StBerG sind ausschließlich öffentlich bestellte versicherungsmathematische Sachverständige, soweit sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der Berechnung von Pensionsrückstellungen, versicherungstechnischen Rückstellungen und Zuführungen zu Pensions- und Unterstützungskassen ihren Auftraggebern Hilfe in Steuersachen leisten, von dem Verbot befreit. Eine weitere „Ausnahme“ im Steuerrecht stellen wissenschaftliche Gutachten dar, auch diese sind ausdrücklich im § 6 Nr. 1 StBerG zulässig.

Nach dem Gesetz sind somit alle anderen Personen nicht befugt steuerliche Berechnungen nach steuerrechtlichen Vorschriften vorzunehmen, da es sich hierbei um einen Verstoß gegen die Hilfe in Steuersachen handeln könnte. Die Anwendung dieser Rechtsauffassung würde bedeuten, dass die Bewertung von Immobilien und Unternehmen aufgrund der steuerrechtlichen Regelungen im Bewertungsrecht und Erbschafts- und Schenkungssteuerrecht für steuerliche Zwecke eine Vorbehaltsaufgabe der Steuerberater ist.

Etwas anderes gilt nach meiner Auffassung für Immobilien- und Unternehmensbewertung nach allgemeinen Regelungen. Wenn Immobiliengutachten nach der Wertverordnung erstellt werden ohne Bezug auf steuerrechtliche Vorschriften dann kann dieses unbedenklich geschehen, auch wenn deren Zweck die Verwendung in der Erbschaftsteuererklärung ist. Dabei ist aber darauf zu achten, dass keinerlei Hinweise auf steuerrechtliche Vorschriften oder Freibeträge bei der Gutachtenerstellung erfolgt. Auch sollten Aussagen über den niedrigeren gemeinen Grundstückswert tunlichst unterlassen werden.

3 Abgrenzung zur Unternehmensbewertung

Die Abgrenzung der Immobilienbewertung zur Unternehmensbewertung ist nicht nur unter Haftungsgesichtspunkten eine interessante Frage.

Insbesondere bei Hotel-, Gaststätten-, Krankenhäusern und Altenheimen sind die Grenzen fließend. Wo hört die Immobilienbewertung auf und wo beginnt die Unternehmensbewertung mit entscheidenden Unterschieden in der Wertfindung.

Die Erbschaftsteuerreform hat die Immobilienbewertung wie auch die Unternehmensbewertung wieder zusammengebracht. So wurde im neuen Erbschaftsteuerrecht für die Bewertung des Unternehmenswertes ein Mindestwert in Form eines Substanzwertes festgelegt, der sich aus der Summe der einzelnen Wirtschaftsgüter ergibt. Das bedeutet für alle Grundstücke und Immobilien im Unternehmen, eine separate Bewertung nach den erbschafts- und schenkungssteuerlichen Regelungen bzw. nach niedrigeren beizulegenden Grundstückswerten durch ein nach allgemeinen Vorschriften erstelltes Sachverständigengutachten.

Dies betrifft insbesondere einen weiteren Bereich der Erbschaftsteuerreform nämlich die unterschiedliche Erfassung von notwendigen betrieblichen Immobilienvermögen und dem so genannten Verwaltungsvermögen. Das Immobilienvermögen welches unmittelbar dem betrieblichen Zweck des Unternehmens dient, wird wie das andere Unternehmensvermögen ganz oder zu 85 % oder teilweise von der Erbschafts- und Schenkungssteuer verschont.

Verwaltungsvermögen, das heißt z.B. Immobilienvermögen welches nicht unmittelbar dem Betriebszweck dient wie Mietwohnungen, untervermietete Lagerhallen oder Gebäude die anderweitig gewerblich vermietet werden, sind von der Verschonungsregelung ausgenommen. Daher wird dieses Verwaltungsvermögen in der Praxis aus den Unternehmen ausgegliedert und in eigene Gesellschaften gebündelt deren alleiniger Zweck die Vermietung der Objekte darstellt. Dieses führt zu einer Fülle von neuen Immobiliengesellschaften.

Die neuen Immobiliengesellschaften sind m.E. ein Bereich der Unternehmensbewertung der aufgrund der Erbschaftsteuerreform in den Fokus der Bewertung rückt. Diese Gesellschaften weisen durch den meist geringen Ertragswert (Mieten abzüglich Verwaltungskosten, Instandhaltungen, Abschreibungen und Finanzierungskosten) keine hohen Unternehmenswerte auf. Die nunmehr von der Finanzverwaltung vorgeschriebenen Mindestwerte durch die steuerlichen Immobilienwerte nach der Erbschaftsteuerreform weichen durch deren Pauschalbetrachtung meist erheblich von den tatsächlichen Verkehrswerten ab. Hier werden abweichende Gutachten auf Basis der tatsächlichen Verkehrswerte unausweichlich werden.

4. Zusammenfassung

Die neuen erbschafts- und schenkungssteuerlichen Regelungen führen im Bereich der Besteuerung zu „einem erheblichen Beratungsbedarf der Berater“. Das Bewusstsein das die vereinfachten Wertermittlungsverfahren, die in den Steuergesetzen verankert sind, nicht zu einem tatsächlichen Verkehrswert führen ist bisher noch nicht allen Verantwortlichen bewusst.

Die Risiken einer Bewertung können in den meisten Fällen nur Spezialisten beurteilen, denn die Frage ob ein Verfahren günstiger ist als ein anderes setzt die Kenntnisse beider Werte voraus. Es sollte also auch Ihre Aufgabe sein dies den entsprechenden Verantwortlichen klar zu machen.