



Dipl.-Ing. Hans R. Behr

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Pflichtmitglied der Ingenieurkammer-Bau NRW

Sachverständiger für die Bewertung bebauter
und unbebauter Grundstücke

Steuerbescheide in Erbschaftssachen oft zu hoch! Unsere Hilfe...

Im Jahre 2006 hat das Bundesverfassungsgericht festgelegt, dass Immobilien im Erbschafts- oder Schenkungsfall mit den Werten zu berücksichtigen sind, die sich am „gemeinen Wert bzw. Verkehrswert“ orientieren. Mit der Novellierung des Bewertungsgesetzes zum 1. Januar 2009 ist diese Forderung umgesetzt worden.

Mit dieser Novellierung des Bewertungsgesetzes soll erreicht werden, dass die ermittelten Immobilienwerte sehr nahe an dem Verkehrswert, also bei ca. 100% liegen sollen.

Bei der Ermittlung des Grundbesitzwertes ist allerdings den Finanzbeamten ein **vereinfachtes Berechnungsschema** angedient worden, mit dem **ohne Ortsbesichtigung und ohne Bewertungskennnisse in einfachster Art und Weise und ohne jeden Spielraum Verkehrswerte festgesetzt werden.**

Untersuchungen haben ergeben, dass 50% der nach diesem Schema ermittelten Verkehrswerte zu hoch sind.

Dieses Vorgehen begründet die Finanzverwaltung mit der sog. **Öffnungsklausel**. Diese Klausel besagt, dass jeder Steuerpflichtige ein **Sachverständigengutachten** vorlegen darf, um einen geringen Verkehrswert als den von der Finanzverwaltung ermittelten nachzuweisen **um damit letztendlich eine Minderung seiner Steuerschuld zu erreichen.**

Fazit: Wer sich nicht wehrt, ist selber schuld!

Der Steuerpflichtige kann nicht mehr auf einen gerechten Steuerbescheid vertrauen!

Wesentliche Mängel des Verfahrens der Finanzbehörden liegen an folgenden Faktoren:

1. Falsche Berechnung der Restnutzungsdauer,
2. keine Berücksichtigung der Wertminderung durch Wohnrechte etc.,
3. es wird trotz wirtschaftlicher Abschreibung des Gebäudes eine Restnutzungsdauer von 30% der Gesamtnutzungsdauer unterstellt, wobei die dafür nötigen Modernisierungskosten nicht wertmindernd berücksichtigt werden,
4. regionale Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinsen werden nicht berücksichtigt, sodass gerade auch in strukturschwachen Gegenden überhöhte Immobilienwerte festgesetzt werden.

Fazit

Man kann nur jedem steuerpflichtigen empfehlen, die Grundbesitzfeststellung des Finanzamtes durch Verkehrswertgutachten eines Sachverständigen überprüfen zu lassen.

In vielen Fällen ist schon bei der Abgabe der Feststellungserklärung die Hilfe eines Sachverständigen sinnvoll.

Gern berate ich Sie in den o.g. Fällen ausführlicher.

Hans R. Behr