



Dr. Tom Petrick

Rechtsanwalt, Partner

Fachanwalt für Steuerrecht

Fachanwalt für Verkehrsrecht

Kanzlei Bayreuth: Löhestraße 11, 95444 Bayreuth,
Tel.: 09 21 / 75 66 0, Fax: 09 21 / 75 66 100

Kanzlei Weiden: Max-Reger-Straße 16, 92637 Weiden,
Tel.: 09 61 / 48 23 90, Fax: 09 61 / 4 82 39 20
www.fe-ls.de • info@fe-ls.de

Klarheit in der Bewertung von Immobilien: Neue Leitlinien durch das FG Berlin-Brandenburg

Lassen Sie mich Ihnen heute eine wenig beachtete aber auch wegweisende Entscheidung des Finanzgerichts (FG) Berlin-Brandenburg, die für Steuerpflichtige und Berater gleichermaßen von großer Bedeutung ist, vorstellen. Das Urteil vom 17. April 2024 (Az. 16 K 3045/22) klärt zentrale Anforderungen an Sachverständigengutachten, die bei der steuerlichen Bewertung von Immobilien herangezogen werden. Diese Klarstellungen sind besonders willkommen, da sie helfen, Unsicherheiten zu reduzieren und die Beratungspraxis erheblich erleichtern.

Immobilienbewertung – warum Gutachten?

Das Bewertungsgesetz (BewG) bildet die Grundlage für die amtliche Bewertung von Immobilien in Deutschland. Hierbei kommen standardisierte Bewertungsverfahren wie das Vergleichswert-, Ertragswert- oder Sachwertverfahren zum Einsatz. Diese Verfahren basieren auf allgemeinen Daten, wie Bodenrichtwerten oder durchschnittlichen Vergleichswerten, und sollen eine einheitliche und einfache Bewertung sicherstellen.

In der Praxis kann dies jedoch zu erheblichen Abweichungen vom tatsächlichen Marktwert führen. Besonders bei Immobilien mit besonderen Eigenschaften, wie baulichen Mängeln, einer ungünstigen Lage oder spezifischen Nutzungseinschränkungen, spiegeln die pauschalen Berechnungen nicht immer die realen Verhältnisse wider. Dies hat zur Folge, dass Steuerpflichtige oft mit einer überhöhten Steuerlast konfrontiert werden. Gerade bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer, wo die Werte direkt die Steuerhöhe bestimmen, kann dies erhebliche finanzielle Auswirkungen haben.

Die Möglichkeit, anstelle der amtlichen Bewertung ein Gutachten beizubringen, ergibt sich aus § 198 des Bewertungsgesetzes (BewG). Diese Vorschrift erlaubt es Steuerpflichtigen, nachzuweisen, dass der gemeine Wert einer Immobilie am Bewertungsstichtag niedriger ist als der Wert, der auf Basis der standardisierten amtlichen Bewertungsverfahren ermittelt wurde. Dieser Nachweis kann insbesondere durch ein qualifiziertes Sachverständigengutachten erbracht werden, das den methodischen Anforderungen der Immobilienbewertung entspricht.

In der steuerlichen Praxis entstehen solche Bedarfe vor allem bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie bei der Grunderwerbsteuer.

Darüber hinaus spielen solche Gutachten eine Rolle bei der Gestaltung von Familienvermögen, beispielsweise durch vorweggenommene Erbfolgen oder Schenkungen. Hier können steuerlich optimierte Werte dazu beitragen, Freibeträge optimal auszuschöpfen und die Steuerlast zu minimieren. Gerade bei Streitigkeiten zwischen Erben oder Beschenkten kann ein qualifiziertes Gutachten zudem zur Vermeidung von Konflikten beitragen und Transparenz schaffen.

Besonders dann, wenn Steuerpflichtige der Meinung sind, dass die amtliche Bewertung einer Immobilie ihren tatsächlichen Wert übersteigt, können Sachverständigengutachten den Nachweis eines geringeren gemeinen Werts liefern. Dies kann erhebliche Steuerersparnisse bedeuten, da der Wert der Immobilie direkt die Bemessungsgrundlage für die Steuer beeinflusst.

Ausgangspunkt und Bedeutung der Entscheidung

Das Finanzgericht (FG) Berlin-Brandenburg hat in seinem Urteil vom 17. April 2024 (Az. 16 K 3045/22) präzisiert, welche Anforderungen an ein Sachverständigengutachten gestellt werden, um einen geringeren gemeinen Wert gemäß § 198 BewG nachzuweisen. Der Fall betraf einen Steuerpflichtigen, der ein Verkehrswertgutachten vorlegte, um eine niedrigere Bemessungsgrundlage für die Schenkungsteuer zu erreichen. Das Gutachten wurde jedoch aufgrund methodischer Mängel nicht anerkannt.

Das Urteil hat weitreichende Bedeutung für die Praxis: Es zeigt, dass die Finanzbehörden und Gerichte nur solche Gutachten akzeptieren, die den hohen gesetzlichen Anforderungen genügen. Damit erhöhen sich die Anforderungen an Steuerpflichtige und Gutachter gleichermaßen. Gleichzeitig wird die Notwendigkeit einer fundierten Beratung deutlich, um Risiken zu minimieren.

Anforderungen an Sachverständigengutachten

Das Gericht stellte klar, dass ein Gutachten, das den Nachweis eines geringeren gemeinen Werts erbringen soll, bestimmte qualitative Mindeststandards erfüllen muss:

- Konkret benannte Vergleichsgrundstücke: Die Vergleichsobjekte müssen eindeutig individualisiert werden, einschließlich ge-

nauer Adressangaben wie Straßenname und Hausnummer. Anonymisierte Angaben sind unzureichend.

- Reale Besichtigung der Vergleichsgrundstücke: Eine rein virtuelle Besichtigung – etwa durch Google Maps – wird den Anforderungen nicht gerecht. Der Gutachter muss sich vor Ort ein eigenes Bild machen.
- Plausibilität und Nachvollziehbarkeit: Das Gutachten muss aus sich heraus verständlich und logisch sein. Es darf nicht von weiteren Ermittlungen oder Interpretationen abhängen.
Berücksichtigung baulicher Besonderheiten: Insbesondere müssen spezifische Eigenschaften des Bewertungsobjekts wie bauliche Mängel, Instandhaltungsrückstände oder Lärmbelastungen detailliert dokumentiert und in die Bewertung einbezogen werden.
- Berücksichtigung der tatsächlichen baulichen Nutzung: Beim Ertragswertverfahren ist die tatsächliche Geschossflächenzahl (GFZ) zu berücksichtigen, auch wenn diese von den planungsrechtlichen Festsetzungen abweicht.

Was nehmen wir also mit?

Die steuerliche Bewertung von Immobilien ist ein zentraler Faktor bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Ein qualifiziertes Gutachten bietet die Möglichkeit, einen realistischen Immobilienwert nachzuweisen und so die Steuerlast zu senken. Dabei zeigt das Urteil des FG Berlin-Brandenburg deutlich, dass methodische Exaktheit und nachvollziehbare Argumentation unverzichtbar sind. Fehlerhafte oder unzureichende Gutachten können dazu führen, dass der amtliche, häufig höhere Wert bestehen bleibt, mit erheblichen finanziellen Konsequenzen für die Steuerpflichtigen.

Um diese Risiken zu vermeiden, ist eine umfassende und professionelle Beratung entscheidend. Steuerberater, Rechtsanwälte und qualifizierte Gutachter sollten eng zusammenarbeiten, um eine optimale Bewertung und Planung zu gewährleisten. Eine vorausschauende Strategie bei Erbschaften und Schenkungen minimiert nicht nur steuerliche Belastungen, sondern schafft auch Klarheit und vermeidet Streitigkeiten. Die Praxis zeigt: Wer frühzeitig professionelle Hilfe in Anspruch nimmt, legt den Grundstein für langfristigen Erfolg.