

Übersicht Steuer-News – Informationen für Immobilienbesitzer

→ **Grundstücksbewertung:** Nachweis eines niedrigeren Werts

Bitte beachten Sie, daß aufgrund der sich ständig ändernden Rechtslage keine Haftung für die Richtigkeit der Inhalte nachfolgender Artikel übernommen werden kann.

Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft

Neuer Wall 26–28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54
e-mail | mail@bnp-steuerberatung.hamburg | web | www.bnp-steuerberatung.hamburg

Grundstücksbewertung: Nachweis eines niedrigeren Werts

Wird ein Grundstück übertragen - etwa im Wege der Schenkung oder Erbfolge - ist für steuerliche Zwecke zunächst der Grundstückswert zu ermitteln. Sind mehrere Personen Eigentümer des Grundstücks, wird der jeweilige Miteigentumsanteil am Grundstück bewertet. Die Finanzverwaltung hat zur Bewertung von Grundstücken sogenannte Gutachterausschüsse, die den Grundstückswert anhand ähnlicher Grundstücke ermitteln. Steuerpflichtige haben jedoch auch die Möglichkeit, durch ein Sachverständigengutachten einen niedrigeren Wert nachzuweisen. Im Streitfall musste das Finanzgericht Berlin-Brandenburg (FG) entscheiden, unter welchen Voraussetzungen ein solcher Nachweis gelingt.

Die Schenkerin war an zwei Grundstücken als Miteigentümerin beteiligt. Sie schenkte ihre Miteigentumsanteile zu je 1/3 an die drei Kläger und behielt sich ein lebenslanges Nießbrauchsrecht vor. Bei beiden Grundstücken blieb die tatsächlich realisierte Geschossflächenzahl hinter der angegebenen gebietstypischen Geschossflächenzahl zurück. Das Finanzamt stellte den Grundbesitzwert im typisierten Ertragswertverfahren fest. Die Kläger legten dagegen eigene Gutachten vor.

Die Klage vor dem FG war teilweise erfolgreich. Schon im typisierten Ertragswertverfahren ergab sich ein zu hoher Bodenwert, da der zugrunde gelegte Bodenrichtwert nicht an die geringere tatsächliche Geschossflächenzahl angepasst worden war. Darüber hinaus gelang den Klägern der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts durch ein Sachverständigengutachten. Zwar war das erste Gutachten aufgrund des falschen Stichtags nicht verwertbar, das zweite konnte jedoch den notwendigen Nachweis erbringen. Auch wurde das gewählte Bewertungsverfahren hinreichend plausibel begründet.

Insbesondere legte der Sachverständige schlüssig dar, weshalb sich im konkreten Fall das Vergleichswertverfahren gegenüber anderen Methoden als geeigneter darstellte. Die vom Gutachter angesetzten Abschläge für das Nießbrauchsrecht sowie für die Übertragung nur eines Miteigentumsanteils wurden hingegen nicht berücksichtigt.

Hinweis: Die Revision wurde zugelassen, da unterschiedliche Rechtsauffassungen hinsichtlich der Zulässigkeit eines Marktanpassungsabschlags bei Übertragung nur eines Miteigentumsanteils bestehen.

Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft

Neuer Wall 26-28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54
e-mail | mail@bnp-steuerberatung.hamburg | web | www.bnp-steuerberatung.hamburg