

Niedriger gemeiner Wert bei der erbschaftsteuerlichen Grundstücksbewertung

Der BFH hat in seinem Urteil vom 3. Dezember 2008 – Az. II R 19/08 – zu den Anforderungen an den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes bei der erbschaftsteuerlichen Grundstücksbewertung Stellung genommen. Das Finanzamt kann nur nach begründeter Auseinandersetzung mit dem Sachverständigengutachten von dessen Wertermittlung abweichen.

Das Urteil bezieht sich auf die Rechtslage bis zum 31.12.2008. Allerdings werden auch nach der Neuregelung der Bewertungsvorschriften durch das Erbschaftsteuerreformgesetz bei der juristischen Auslegung die bisherigen Grundsätze des BFH zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes eine Rolle spielen. Die Entscheidung bleibt damit weiterhin relevant.

Im Fokus der Entscheidung steht der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes eines Grundstücks durch Vorlage eines Sachverständigengutachtens.

Im entschiedenen Fall hatte der Gutachter den Wert des Grundstücks sowohl nach Ertragswert- als auch nach Sachwertverfahren ermittelt, sich letztlich jedoch – unter Angabe der dafür maßgeblichen Gründe – ausschließlich für die Wertermittlung nach dem (hier deutlich niedrigeren) Ertragswert ausgesprochen.

Das Finanzamt folgte dem nicht und setzte die ErbSt auf Grundlage eines Mittelwertes aus Sach- und Ertragswert fest.

Der BFH hat das Vorgehen des Finanzamtes für rechtswidrig befunden.

Zwar unterliege die Entscheidung, ob ein Gutachten den geforderten Nachweis i.S.d. § 146 Abs. 7 BewG a.F. tatsächlich erbringe, der freien Beweiswürdigung des Finanzamtes. Der Nachweis sei aber erbracht, wenn die Behörde dem Gutachten ohne Einschränkung bzw. Bestellung eines weiteren Sachverständigen folgen könne. Einem Sachverständigengutachten, das bei Fehlen bewertungsrechtlicher Sonderregelungen den Vorgaben der Wertermittlungsverordnung entspreche und plausibel sei, sei jedoch regelmäßig zu folgen (vgl. II 1.).

Da die Wertermittlungsverordnung für Grundstücke mehrere Verfahren zur Verfügung stelle, sei die Wahl eines Verfahrens zu begründen. Sofern mehrere Verfahren herangezogen werden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewendeten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Spricht sich der Sachverständige unter Angabe der maßgeblichen Gründe ausschließlich für eines der Verfahren als ausschließlich anwendbar aus, können die Finanzbehörden diese Gründe zwar überprüfen und dabei auch zu dem Ergebnis kommen, dass die Verbindung beider Bewertungsverfahren angezeigt ist. Sie müssen dies aber in Auseinandersetzung mit der Auffassung des Sachverständigen ihrerseits begründen und können nicht einfach den Mittelwert aus Ertrags- und Sachwert zur Bemessung der ErbSt heranziehen.

Eine schematische Wertermittlung durch Mittelung von Ertrags- und Sachwert ist nicht sachgerecht. (vgl. II 1. b)).

Der BFH äußert sich in der Entscheidung noch weiteren Anforderungen an ein Gutachten zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes.