

Zu hoher Wert – zu hohe Steuern

Anfechtung von Steuerbescheiden mit zu hohen Immobilienwerten

01.09.09

von Achim Menrad

Deutsche sowie spanische Finanzämter verfügen über Softwareprogramme zur standardisierten Wertermittlung von Immobilien. Dies führt in der Praxis immer mehr dazu, dass zu zahlende Steuern im Steuerbescheid aus den dort ermittelten Werten abgeleitet werden. Für den Steuerschuldner ergibt sich dann sehr oft die Frage, ob er den **Bescheid mit Erfolg anfechten** kann.

Aus meiner täglichen Praxis weiß ich, dass es keine Standard-Immobilie gibt. **Jedes Objekt ist individuell.** Lage, Ausstattung, Bau- und Legalisierungs-Zustand sind nur wenige Punkte die deutlich zu differenzierende Plus- oder Minuspunkte am Wert ergeben. Selbst gleichgeschnittene Wohnungen in einem Gebäude unterscheiden sich z.B. in der Ausrichtung. Wer zahlt schon den gleichen Preis für einen Blick in den Hinterhof oder zur Durchgangsstrasse wie für die unverbaubare Sicht auf die Berge oder das Meer?

Der größte Mangel an den Standartprogrammen ist, dass die ausschlaggebenden Werte nicht korrekt ermittelt werden. Wenige Beamte machen sich die **Mühe einer Ortsbesichtigung** und können daher die tatsächliche Beschaffenheit nicht zuordnen.

Seit dem 03.12.2008 gibt es nun in Deutschland klare Grundsätze an die Finanzämter und Steuerzahler. Spanien wird mit Sicherheit im gleichen Tenor folgen.

Der deutsche Bundesfinanzhof **BFH** hat per **Urteil** folgenden Leitspruch entschieden:

„Ein niedriger gemeiner Wert für Grundbesitz wird regelmäßig durch Gutachten nachgewiesen.“

Dabei hat der BFH auch zu den **Anforderungen an ein Gutachten** Stellung genommen:

- Der Grundstückswert kann nicht ohne weitere Begründung aus dem Mittel vom Sach- und Ertragswert festgestellt werden. Dies ist kein Ergebnis einer freien Beweiswürdigung, sondern stellt eine bloße Behauptung dar.
- Fehlt die Anpassung an die Marktverhältnisse, ist der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts nicht geführt. Die Preisbildung am Grundstücksmarkt richtet sich nicht nur nach Ertragserwartungen von Nachfragenden.
- Der Nachweis kann u.a. durch Vorlage des Gutachtens eines Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken geführt werden.
- Einem Sachverständigengutachten, das den Vorgaben der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6.12.1988 entspricht, und plausibel ist, wird regelmäßig zu folgen sein. Alle Bewertungsansätze sind nachvollziehbar zu begründen, insbesondere die Lage auf dem Grundstücksmarkt.

Die spanischen Bankengutachten mit einem Schätzwert für ein Hypothekendarlehn werden in Deutschland in der Regel nicht anerkannt.

Der BFH legt in seinem Urteil deutlich klar, dass unter **„Lage auf dem Grundstücksmarkt“** die Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände zu verstehen ist. Dabei ist nicht nur die Sicht von Kaufinteressenten und deren Ertragserwartungen sondern auch die der Verkäufer zu beurteilen.

Zusammenfassend haben Sie gute Karten, zu **hohe Immobilienwerte** in einem Steuerbescheid mit einem nachvollziehbaren Gutachten zu **widerlegen**.

Ein Bauschaden ist die Verschlechterung des Zustandes einer Immobilie durch ein schädigendes Ereignis, z.B. durch einen **Baumangel**. Verschlechterungen wirken sich in der Regel durch eine **Wertminderung** aus. Daher müssen Bauschäden gem. WertV in Gutachten zu Wertermittlungen angemessen berücksichtigt werden. Weitere Wertminderungen können sich, besonders in Spanien, aus **ausstehender Legalisierung** ergeben.

Weitere Informationen zu diesem Thema erhalten Sie u.a. beim kostenlosen Vortrag am 20.10.09 um 19 Uhr in Galilea.

Dateiname: Zu hoher Wert 300809.doc
Verzeichnis: C:\Dokumente und Einstellungen\Mac\Eigene Dateien\immosv
Vorlage: C:\Dokumente und
Einstellungen\Mac\Anwendungsdaten\Microsoft\Vorlagen\Normal.dot
Titel: Anfechtung von Steuerbescheiden mit zu hohen
Immobilienwerten
Thema:
Autor: Achim
Stichwörter:
Kommentar:
Erstelldatum: 31.08.2009 02:08:00
Änderung Nummer: 5
Letztes Speicherdatum: 07.09.2009 07:51:00
Zuletzt gespeichert von: Achim
Letztes Druckdatum: 07.09.2009 22:37:00
Nach letztem vollständigen Druck
Anzahl Seiten: 1
Anzahl Wörter: 492 (ca.)
Anzahl Zeichen: 3.166 (ca.)