

In welcher Schwankungsbreite darf der Kaufpreis bei Geschäften unter nahen Angehörigen liegen?

Ein Seminarteilnehmer stellte uns die Frage, ob das Finanzamt einen Kaufpreis unter Angehörigen allein deshalb als unangemessen verwerfen darf, weil er vom Ergebnis eines Wertgutachtens abgewichen ist. Die nachfolgenden Ausführungen sollen Klarheit darüber geben, wie groß die Schwankungsbreite von Wertgutachten sein darf und worauf bei der Prüfung eines Wertgutachtens zu achten ist.

Fall:

Vater verkauft (ohne Schenkungsabsicht) an den Sohn ein Mietshaus zum Sachwert in Höhe von 900.000 € lt. Bankgutachten. Die Bank legt jedoch als Verkehrswert nur 800.000 € zugrunde und beleihet das Gebäude mit 640.000 € (80%).

Muss das Finanzamt den Kaufpreis in Höhe von 900.000 € anerkennen?

Alternativ: Der Kaufpreis beträgt bei gleichen Wertverhältnissen 1.000.000 €.

Vorwort:

Bei Verkehrswertgutachten wird eine Schwankungsbreite von 15 bis 20% als normal angesehen. Dies bedeutet, dass die ständige Rechtsprechung davon ausgeht, dass der normale Marktteilnehmer selten zum tatsächlichen Verkehrswert verkauft oder kauft. Die Schätzungsgutachten der Bank unterliegt ebenfalls dieser Spanne, sodass der ermittelte Wert nicht der verbindliche, einzig mögliche Kaufpreis ist. Tatsächlich darf sich ein Steuerpflichtiger auch bei Verkäufen unter Angehörigen innerhalb einer angemessenen Kaufpreisspanne bewegen.

Einen *unangemessenen* Kaufpreis wiederum braucht das Finanzamt bei Geschäften unter nahen Angehörigen nicht anzuerkennen. Fraglich ist also, ob hier eine Unangemessenheit vorliegt.

Hierzu gibt es mehrere Gerichtsentscheidungen, die Licht ins Dunkel bringen können:

FG Rheinland-Pfalz 26.9.1996, 6 K 2539/93

Ein ordentlicher und gewissenhafter Geschäftsführer darf auf die ihm vom Gutachterausschuss erteilte gutachterliche Auskunft über einen Grundstückswert vertrauen. Gutachten des Gutachterausschusses haben zwar ohne eine ausdrückliche Vereinbarung keine bindende Wirkung, sie haben jedoch eine hohe faktische Bedeutung. Mitglieder des Gutachterausschusses können im Rahmen der amtlichen Auskunft die Erstattung von Sachverständigengutachten als Beweismittel ersetzen.

Aus der Entscheidung – Hinweis zur Behandlung von Spannen

Der Bekl. sieht das übrigens genauso, da er von seinem ermittelten Wert (zunächst 640.000 DM) einen pauschalen Abschlag von 25 v.H. vornimmt. Das spricht jedenfalls dafür, von einer starren Anwendung der Bodenrichtwerte abzusehen. Darüber hinaus hat der Bekl. nicht

darlegen können, wieso es einem gewissenhaften Geschäftsführer versagt sein soll, differenzierte Einzelangaben von einem Gutachterausschuss anzufordern. Die Ansicht, daß ein Geschäftsführer nur dann gewissenhaft handle, wenn er zur Wertfindung ausschließlich auf starre Richtwerte abstellt, ist nicht überzeugend. Im Gegenteil kann ebensogut behauptet werden, dass ein Geschäftsführer, der sich beim Gutachterausschuss erkundigt und die gegebene - wertdifferenzierende - Auskunft zur Grundlage des Veräußerungspreises macht, besonders sorgfältig und gewissenhaft handelt.

FG Baden-Württemberg 11.12.2000, 3 K 198/96

Veräußerung eines Grundstücks an nahen Angehörigen für einen zu niedrigen Kaufpreis als verdeckte Gewinnausschüttung, Verkehrswertermittlung des Grundstücks im Ertragswertverfahren: 1. Veräußert eine GmbH ein Grundstück an den Ehemann einer Gesellschafterin zu einem unter dem Verkehrswert liegenden Kaufpreis, liegt in Höhe der Differenz zwischen dem tatsächlichen Verkehrswert und dem Kaufpreis eine verdeckte Gewinnausschüttung i.S. des § 8 Abs. 3 Satz 2 KStG vor. - 2. Ausführungen zur Ermittlung des Grundstücksverkehrswerts im Ertragswertverfahren, insbesondere zur Berücksichtigung einer geringen Vermietbarkeit bzw. eines Leerstands.

*Mit Vertrag vom 11.7.1984 verkaufte die Klägerin das streitige Grundstück an den Ehemann von M.H., *** (G.H.) zu einem Kaufpreis von 975.000 DM. Die Klägerin hatte zuvor ein Wertgutachten eines als vereidigter Sachverständiger bestellten freien Architekten eingeholt, der nach einer Besichtigung vom 2.4.1984 einen Verkehrswert des Grundstücks in Höhe von 1.025.000 DM ermittelte.*

Nachdem der damals für das FA zuständige Bausachverständige zunächst anhand der bei der Bp geschätzten Mieten für die Räume im streitigen Gebäude den Ertragswert ermittelt und den Verkehrswert in Höhe von 1.200.000 DM bestätigt hatte, erstattete der später für das FA zuständig gewordene Bausachverständige am 30.1.1995 ein Verkehrswertgutachten, in welchem er auf der Grundlage einer Sachwertermittlung nach einem Abschlag von 25 % ebenfalls zu einem Verkehrswert von 1.200.000 DM gelangte.

Aus der Entscheidung

Aufgrund des teilweise umfangreichen Vorbringens der Beteiligten, der im außergerichtlichen Verfahren vorgelegten Wertermittlungen sowie des Gutachtens des städtischen Gutachterausschusses als gerichtlichem Sachverständigem steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass der Verkehrswert des fraglichen Grundstücks der Klägerin am Veräußerungszeitpunkt den in dem angefochtenen Bescheid zugrunde gelegten Betrag von 1.200.000 DM jedenfalls nicht unterschritten hat.

Insgesamt erscheint demnach das Wertgutachten der gerichtlichen Sachverständigen überzeugend. Die Einwendungen der Klägerin können das Ergebnis jedenfalls nicht so erheblich beeinträchtigen, dass der dort für den Verkaufs-Zeitpunkt nach dem Ertragswert-Verfahren ermittelte Verkehrswert von 1.394.849 DM so weit zu vermindern sein könnte, dass er den Wert von 1.200.000 DM unterschreiten würde, der bei der Ermittlung der Höhe der verdeckten Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin der Klägerin zugrunde gelegt worden ist. Eine Änderung des angefochtenen Bescheids zu Gunsten der Klägerin ist daher

nicht möglich. Über eine gegenteilige Abänderung braucht das Gericht nicht zu entscheiden (§ 96 Abs. 1 Satz 2 FGO).

Meinung der Autoren

Ein im Auftrag der Mandantschaft vor dem Verkauf erstelltes Gutachten hat in der Regel eine erhöhte Nachweiswirkung für die Festlegung eines sachgerechten Kaufpreises. Während eine Kaufpreisbildung unter fremden Dritten in der Regel kaum Anlass zu Zweifeln seitens der Finanzverwaltung gibt, werden Gutachten der Mandanten häufig angezweifelt. Handelt der Gutachter im Auftrag des Steuerpflichtigen, wird er fast zwangsläufig als „Parteigutachter“ angesehen. Absolute Sicherheit kann also kein Privatgutachten geben.

Im ersten Fall ließ das FG Rheinland-Pfalz sehr hohe Abschläge vom ausgewiesenen Bodenrichtwert zu. Selbstverständlich ist der Bodenrichtwert nicht eins zu eins auf das Bewertungsgrundstück zu übertragen. Wenn dieses in seinen wertbestimmenden Eigenschaften maßgeblich vom Durchschnitt der Bodenrichtwertzone abweicht, ist der Bodenwert entsprechend anzupassen. Ein rein pauschaler Abschlag von immerhin 20% vom Bodenrichtwert erscheint jedoch nicht angemessen.

Eher zu scharf erscheint auf den ersten Blick hingegen die Rechtsprechung des FG Baden-Württemberg. Jedoch muss beachtet werden, dass im Streit ein vom Gericht bestelltes Gutachten des Gutachterausschusses einen noch höheren Wert auswies als das „Parteigutachten“ (1.200.000 DM gegenüber 1.025.000 DM). Die aufgetretenen Abweichungen liegen schon am äußersten Rand dessen, was man als übliche Schwankungsbreite eines Wertgutachtens noch akzeptieren kann.

Während das Gericht sehr genau auf die einzelnen Wertermittlungsbestandteile des Bausachverständigengutachtens und des eingesetzten Gerichtsgutachters (Gutachterausschuss) eingegangen ist, fehlen leider Hinweise zu den Details des Erstgutachters. Es geht jedoch hervor, dass es sich um einen vereidigten Sachverständigen gehandelt hat. Aber es kann aus der Argumentation des Klägers geschlossen werden, dass man einfach mehrere Flächen als „unvermietbar“ angesetzt hatte, die nach Auffassung des unparteiischen tatsächlich noch vermietbar waren. Mit diesem Umstand lassen sich die Unterschiede zwischen den verschiedenen Wertansätzen erklären, die letztlich dazu geführt haben, dass die Steuerpflichtigen mit ihrer Klage gescheitert sind.

Lösungshinweise der Autoren

Man erkennt, dass vom Steuerpflichtigen beauftragte Gutachter von den Gerichten häufig als Parteigutachter angesehen werden. Dies gilt auch für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige (tatsächlich kann niemand, der Einblick in die Materie hat, bestreiten, dass auch manche ö.b.u.v. Sachverständige anfällig für Gefälligkeitsgutachten sein können). Auch der Bausachverständige des Finanzamts wird zunächst als Parteigutachter angesehen. Doch die Finanzgerichte entscheiden sehr häufig zugunsten des Finanzamts. Ein Grund dafür liegt sicher in der Qualität der von den Steuerpflichtigen beigebrachten Gutachten.

Der Steuerpflichtige sollte darauf achten, dass der von ihm bestellte Gutachter besonderen Wert auf die Erklärung und Begründung von Eingangsdaten legt, die vom durchschnittlichen Marktgeschehen abweichen (z.B. Mieten oder Liegenschaftszinssätze). Weichen solche Werte erheblich vom Grundstücksmarktbericht oder den Mietspiegel bzw. bei Mieten von der

tatsächlichen Ist-Miete ab, könnte sonst vermutet werden, dass hier bewusst manipuliert wurde. Je stärker ein Ansatz in einem Gutachten vom Durchschnitt abweicht, umso besser muss er begründet und möglichst durch eigene Marktuntersuchungen des Gutachters bewiesen werden.

Es sind jedoch auch häufig die Mängel in den Marktberichten, die die Gutachter regelrecht dazu zwingen, stark davon abzuweichen. Daher sollten Sie im Einspruchsverfahren bzw. im Klageverfahren schon rechtzeitig einen strittigen Marktbericht „auseinandernehmen“ und Schwächen und Mängel deutlich aufzeigen.

Bei den vorgenannten Entscheidungen fällt auf, dass Veröffentlichungen von Marktdaten sehr viel Glauben geschenkt wird. Sicher sind die meisten Erhebungen sorgfältig und gewissenhaft aufgebaut. Trotzdem stellen wir bei unserer Gutachtertätigkeit immer wieder fest, dass Liegenschaftszinssätze im Grundstücksmarktbericht einfach aus der Wertermittlungsverordnung abgeschrieben werden, anstatt sie vor Ort empirisch zu ermitteln. Besonders kleinere Gemeinden laufen außerdem Gefahr, in ihre Statistiken zu wenige Vergleichsfälle eingehen zu lassen. Ein seriöser Grundstücksmarktbericht gibt zu jeder statistischen Angabe auch die Zahl der zugrundeliegenden Vergleichsfälle an.

Vielleicht trauen sich manche Gutachterausschüsse auch einfach nicht, mit ihren selbst ermittelten Daten zu augenfällig von der WertV abzuweichen. Offensichtlich befürchtet man dann, irgendwie falsch zu liegen.

Wenn dann ein Sachverständiger von diesen pauschalen Vorgaben ohne ausreichende Beweissicherung und Begründung in seinem Gutachten abweicht, sind Komplikationen im späteren Veranlagungsfall / Prüfungsfall vorprogrammiert.

Man darf hierbei nicht vergessen, dass man in steuerlichen Verfahren, ganz gleich auf welcher Ebene, normalerweise keinem Fachmann der Verkehrswertermittlung gegenüber steht, sondern eben einem Steuerexperten. Einem Laien in Sachen Verkehrswertermittlung bleibt gar nichts anderes übrig, als sich in erster Linie an die Verlautbarungen der Gutachterausschüsse zu halten.

Einen weiteren Praxishinweis wollen wir hier noch zum Abschluss geben:

Sie sollten den Mandanten stets dazu veranlassen, einen Gutachter einzuschalten. Doch beim Umgang mit dem Gutachter (Ortstermin, Besprechungen) sollten Sie selbst nicht anwesend sein. Sie sollten den Mandanten auch darauf hinweisen, dass keinesfalls die Hinweise „für die Bank“, „fürs Finanzamt“ usw. auftauchen (alles schon mal da gewesen!). Es reicht, wenn der Gutachter weiß, dass er eine allgemeine Verkehrswertermittlung machen soll.

Leider zeigt die Erfahrung, dass manche Sachverständige eine Art Schalter im Kopf haben, der je nach Verwendungszweck des Gutachtens auf „hoch bewerten“ oder „niedrig bewerten“ gestellt wird.

Welchen Gutachter sollen Sie nun empfehlen?

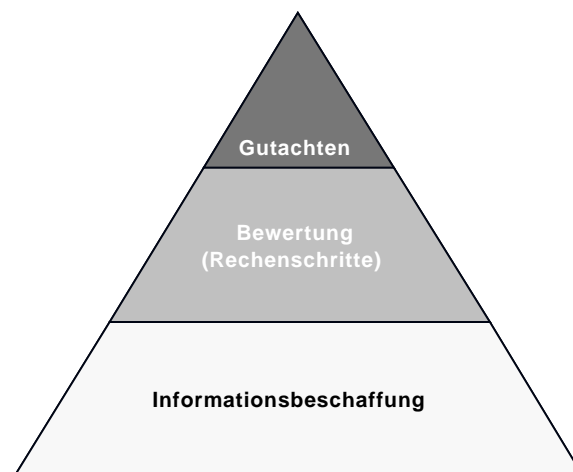
Einen Gutachter zu empfehlen fällt generell schwer, wenn man dessen Arbeitsweise nicht kennt. Man sollte sich nicht scheuen, den Sachverständigen um die Vorlage von Referenzgutachten zu bitten. Doch die werden selten „schlecht“ aussehen.

Daher empfehlen wir folgende Fragen zu stellen:

- Nach welchen Grundlagen werden Mietwerte angesetzt?
- Werden eigene Mietwerte recherchiert und beweiskräftig in die Gutachten eingesetzt?
- Nach welchen Grundlagen werden die Baukosten im Sachwertverfahren angesetzt? – NHK 2000 / NHK 1995 / BKI / Feuerversicherungswerte / 13er-Werte
- Wie werden die Liegenschaftszinssätze angesetzt
Eigene Liegenschaftszinssatzermittlungen / Gutachterausschuss / Fachliteratur
Bei eigenen Ermittlungen – werden diese auch im Gutachten teilweise dargestellt?
- Werden Marktanpassungen im Sachwertverfahren vorgenommen, wenn ja nach welchen Kriterien. Eigene Recherchen oder nach Erfahrung?

Grundsatz:

Wenn ein Gutachter allzu mit seinen „allgemeine Erfahrungswerten“ oder seinem „Bauchgefühl“ argumentiert, dann ist er zu wenig um die Datenquellen bemüht. Sie sollten sich immer wieder die *Pyramide der Gutachtenserstellung* vor Augen führen:



Aus dieser Pyramide erkennt man, dass die Hauptarbeit des Sachverständigen nicht in der Anfertigung des Gutachtens besteht. Das Gutachten ist nur der Schlusspunkt, sozusagen der Bericht, in dem der Gutachter seine Überlegungen darstellt, die zur Wertfindung geführt haben. Ein guter Sachverständiger sollte den Schwerpunkt seiner Arbeit auf die Informationsbeschaffung legen. Dazu gehören ausführliche Marktanalysen (die heute mittels Internet durchaus machbar sind) und fallbezogenes Literaturstudium.

Um nur Tabellenwerte aus Fachbüchern in ein Wertermittlungsprogramm abzutippen, bedarf es keines Sachverständigen!

Wir empfehlen Ihnen als Steuerberater auch grundsätzlich, sich selbst einen Überblick über die Materie Verkehrswertermittlung zu verschaffen. Nur so können Sie gegenüber dem Sachverständigen, dem Finanzamt und vor Gericht sicher argumentieren. Geeignet hierfür ist übrigens unser Werttax-Seminar „Einführung in die Verkehrswertermittlung von Grundstücken in der Steuerpraxis“. Die aktuellen Termine finden Sie auf www.werttax.de.

Unser abschließendes Urteil zum Fall

Das Gutachten der Bank kann nicht unbedingt als Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB angesehen werden. Tatsächlich ist es ein Parteigutachten der Bank, das vorrangig den Interessen des Kreditgebers dient. Das bedeutet, dass in der Regel gewisse Sicherheiten in die Wertermittlung eingebaut werden, die oft zu einem niedrigeren Wert als dem Verkehrswert führen. Dies gilt es dem Finanzamt gegenüber auch deutlich zu machen. Wurde das Gutachten von vornherein als *Beleihungswertgutachten* erstellt, so weisen wir auf die entsprechenden neuen Vorschriften der Beleihungswertverordnung hin, die gegenüber der Wertverordnung abweichende Vorgaben macht.

So werden die Liegenschaftszinssätze für die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB aus dem Markt ermittelt und führen so z.B. zu einer Spanne für Mehrfamilienhäuser von 4 bis 5% (nach Veröffentlichungen der Zeitschrift GuG im Jahr 2007). Die Beleihungswertverordnung gibt hier höhere Spannen vor, die von den Sachverständigen im Regelfall nicht unterschritten werden dürfen (5 bis 8%). Anhand dieser Sicherheitsregeln kann der niedrigere Beleihungswert letztlich keinen Verkehrswert nach § 194 BauGB darstellen.

Ein Kaufpreis von 900.000 € ist im vorgenannten Fall durchaus mit den typischen Unterschieden der Beleihungswertermittlung und Verkehrswertermittlung erklärbar. Bei einem Kaufpreisansatz von 1.000.000 € dürfte die Erklärung jedoch schon schwieriger werden (vgl. Fall FG Baden-Württemberg, 20%-Grenze).

Letztlich kann die Frage nur durch Prüfung aller tatsächlichen Umstände geklärt werden.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Ausführungen eine Richtschnur für Ihre Berufspraxis gegeben haben und danken Ihnen für Ihre Seminarteilnahme in Berlin!

Wolfgang Weiss / Stephan Blum

Werttax GmbH & Co. KG
www.werttax.de