

- BGH als offenbar unbillig zu werten ist<sup>58</sup>. Daher ist es für die steuerliche Anerkennung des Sachverständigengutachtens auch von Bedeutung, dass die Parameter inhaltlich und rechnerisch geprüft werden können.
- Grundsätzlich reicht es für die Annahme einer hinreichenden Plausibilität nicht aus, wenn innerhalb des Sachverständigengutachtens lediglich auf „Erfahrungen des Gutachterausschusses“ oder eine „sachverständige Feststellung“ verwiesen wird. Derartige Hinweise sind unkonkret und für die Beweisführung des niedrigeren gemeinen Werts untauglich. Vielmehr sollte der Grundstückssachverständige seine getroffenen Annahmen mit konkreten Hinweisen belegen und beispielsweise Vergleichsfälle oder veröffentlichte Untersuchungen benennen.
- Sofern Vergleichsobjekte benannt werden, müssen sie beschrieben werden. Dabei ist der Datenschutz zu berücksichtigen<sup>59</sup>. Dies erschwert die Benennung der Vergleichsobjekte.
- Die im Sachverständigengutachten gewählte Wertermittlungsmethode und die getroffenen Schlussfolgerungen müssen dem Stand der Technik, den Erkenntnissen der Wissenschaft und den Erfahrungen der Praxis entsprechen. Das bedeutet auch, dass Gutachten, die nach dem 1.7.2010 erstellt werden, grundsätzlich nach der ImmoWertV<sup>60</sup> erstellt werden.

#### 10.10.7 Kriterienkatalog zur Prüfung der Plausibilität eines Sachverständigengutachtens

Ein allgemein innerhalb der Finanzverwaltung abgestimmter Kriterienkatalog, aus dem sich Anhaltspunkte zur Prüfung der Plausibilität von Sachverständigengutachten ergeben, existiert zwar nicht. Häufig orientiert sich die Praxis dennoch an Kriterien, die typischerweise bei der Anerkennung von Gutachten kritisch sein können.

Aus der nachstehenden Übersicht ergibt sich, welche Kriterien bei der Prüfung der Plausibilität von Sachverständigengutachten herangezogen werden können. Dabei erhielt der abgedruckte Kriterienkatalog keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

In der Praxis dürfte den nachstehend jeweils entsprechend gekennzeichneten Feldern eine besondere Aussagekraft beigemessen werden.

- \* Sofern diese gekennzeichneten Fragestellungen in dem Gutachten nicht plausibel erscheinen, führt dies grundsätzlich zu Zweifeln an der Qualität des Gutachtens.
- \* Sofern diese gekennzeichneten Fragestellungen in dem Gutachten nicht plausibel erscheinen, führt dies grundsätzlich zu erheblichen Zweifeln an der Qualität des Gutachtens.

<sup>58</sup> Vgl. BGH, 2.2.1977, VIII ZR 155/75

<sup>59</sup> Vgl. BGH, 15.4.1994, V ZR 286/92

<sup>60</sup> Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienerwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.5.2010, BGBl. I, 639.

| Kriterienkatalog  | Die Angaben im Gutachten sind |                          |
|---|-------------------------------|--------------------------|
|   | plausibel                     | nicht plausibel          |
| <b>Allgemeines zum Gutachten und zum Verfasser des Gutachtens</b>   |                               |                          |
| Ist das Gutachten unterschrieben?   | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |
| Hat der Verfasser seine Sachkunde für das Fachgebiet der Immobilienbewertung durch eine öffentliche Bestellung, Zertifizierung, o.ä. belegt?  | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |
| Wurde der Zweck der Wertermittlung benannt und wurde hinsichtlich des Verkehrswertes auf § 194 BauGB verwiesen?   | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |
| Hat der Sachverständige das Objekt persönlich besichtigt?   | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |
| Ist das zutreffende Objekt (mit allen dazugehörigen Grundstücken u. Gebäuden) bewertet worden?  | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |
| Ist das Objekt zum zutreffenden Bewertungsstichtag bewertet worden? Geringfügige Abweichungen zum Bewertungsstichtag können nur im Einzelfall als zutreffender Bewertungsstichtag angesehen werden. | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |
| <b>Beschreibung des Wertermittlungsobjekts</b>  |                               |                          |
| Wurde das Grundbuch eingesehen und wurde es nachvollziehbar gewürdigt (Angabe zum Eigentümer, Rechte und Belastungen aus Abteilung II sind erforderlich)?   | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |
| Wurde das Liegenschaftskataster eingesehen und wurde es nachvollziehbar gewürdigt (z.B. hinsichtlich der vollständigen Berücksichtigung sämtlicher Grundstücke des zu bewertenden Objekts)?         | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |

| Kriterienkatalog   | Die Angaben im Gutachten sind |                          |
|--|-------------------------------|--------------------------|
|  | plausibel                     | nicht plausibel          |
| Wurde das Planungs- und Baurecht nachvollziehbar dargelegt und gewürdigt (z.B. Bebaubarkeit, Kennziffern der Bebaubarkeit, Rechtsgrundlagen)?  | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |
| Wurden das Baulastverzeichnis, die Denkmalliste und das Altlastenverzeichnis eingesehen und wurden diese nachvollziehbar gewürdigt?  | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |
| Wurden Angaben zur Lage des Grundstücks in der Örtlichkeit nachvollziehbar gewürdigt (z.B. Anbindung an Straßen, den Personennahverkehr, Nahversorgung, öffentliche Einrichtungen)?  | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |
| Wurden Angaben zur Nachbarschaft des Grundstücks (z.B. Nutzung, Lärm) nachvollziehbar gewürdigt?   | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |
| Wurden Angaben zur Gestalt des Grundstücks (z.B. Schnitt, Höhengestalt, Hanglage, Erreichbarkeit) nachvollziehbar gewürdigt?   | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |
| Ist eine Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen vorhanden, die die wertrelevanten Inhalte darstellt und wurde diese nachvollziehbar gewürdigt?                               | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |
| Wurden Angaben zu Wohnflächen, Nutzflächen, Geschossflächen, Bruttogrundflächen erbracht und deren Nachweis belegt?  | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |
| Wurden Angaben zur Art der Bebauung, Bauweise, Baujahr, Modernisierungen, Umbauten, Raumaufteilung, Bauschäden und -mängeln dargestellt, und wurden diese nachvollziehbar gewürdigt? | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |

| Kriterienkatalog  | Die Angaben im Gutachten sind |                          |
|---|-------------------------------|--------------------------|
|   | plausibel                     | nicht plausibel          |
| Wurden die Ausstattungsmerkmale beschrieben (Fenster, Türen, Fußböden, Leitungen, Wände, Heizung, Warmwasser, Abwasser, Energieversorgung, Besonderes)? | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |
| <b>Plausibilität der Wertermittlung</b>   |                               |                          |
| Wurde die Auswahl des oder der Wertermittlungsverfahren mit einer nachvollziehbaren Begründung dargestellt?   | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |
| Wurden die genutzten Parameter zu den Wertermittlungs-verfahren nachvollziehbar erläutert?  | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |
| <b>Wurden die nachfolgend genutzten Parameter zu den Wertermittlungs-verfahren plausibel gewählt?</b>   |                               |                          |
| Realistischer Ansatz Bodenwert?   | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |
| Wurde die Datenquelle von Vergleichswertfaktoren dokumentiert und erläutert?  | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |
| Realistischer Ansatz Bauwert (in Bezug auf Objektart, Ausstattung, Bauweise, Alterswertminderung)   | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |
| ortsübliche Mietansätze   | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |
| Plausibilität der Ansätze Wohn-/Nutzfläche und umbauter Raum  | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |
| Realistische Bewirtschaftungskosten   | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |

| Kriterienkatalog   | Die Angaben im Gutachten sind |                          |
|--|-------------------------------|--------------------------|
|  | plausibel                     | nicht<br>plausibel       |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer  | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |
| Sind die Berechnungen mathematisch richtig?  | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |
| Wurden die Kriterien für die Marktgängigkeit und Drittverwendungsfähigkeit vollständig berücksichtigt?                     | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |
| Liegt eine widerspruchsfreie, nachvollziehbare Herleitung und Schlussfolgerung vor?  | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |
| <b>Anlagen und Informationen</b>   |                               |                          |
| Sind alle erforderlichen Informationen in den Anlagen enthalten (z.B. Karten, Lagepläne, Grundrisse, Berechnungen, Fotos)? | <input type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> |

Die in ihrer Gesamtheit aus dem Kriterienkatalog abgeleiteten Aussagen können allenfalls ein Anhaltspunkt für die Anerkennung des Gutachtens sein. Grundsätzlich kann aus dem Kriterienkatalog keine schematische Schlussfolgerung gezogen werden. Im Ergebnis wird die Finanzverwaltung bei Anwendung des Kriterienkataloges konkrete Gründe darlegen und benennen können, weshalb ein Sachverständigengutachten zurückgewiesen wird.

### 10.11 Kaufpreis als Nachweis

Bislang konnte der Verkehrswertnachweis auch durch einen zustande gekommenen Kaufpreis geführt werden. (§ 198 BewG). Dies entsprach den Regelungen der Finanzverwaltung und ergibt sich aus R B 198 Abs 4 ErbStR, der folgenden Wortlaut hat:

(4) Ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag zustande gekommener Kaufpreis über das zu bewertende Grundstück kann als Nachweis dienen. Ist ein Kaufpreis außerhalb dieses Zeitraums im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und sind die maßgeblichen Verhältnisse hierfür gegenüber den Verhältnissen zum Bewertungsstichtag unverändert geblieben, so kann auch dieser als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts dienen. Es bestehen keine Bedenken, diesen Wert regelmäßig ohne Wertkorrekturen als Grundbesitz festzustellen.