

Einschätzung von Vermögenswerten bei steuerlichen Bewertungsanlässen

Vortrag im Rahmen der 65. HLBS
Sachverständigen- und Berater-Fachtagung
Braunschweig, 06. November 2019

Mecklenburg-Vorpommern

Frank Rixen



Schleswig-Holstein

Axel Schulz



Nordrhein-Westfalen

Nico Wolbring · Heinrich Feldmann · Dr. Rüdiger Heidrich



Niedersachsen

Sebastian Krebs



Baden-Württemberg

Dr. Martin Rometsch



Niedersachsen

Gütter & Kollegen

Dr. Kornelius Gütter · Karsten Beck · Stephan Mund · Dr. Harald Schüth

Vorstellung

Dr. Kornelius Gütter

Gesellschafter in der
Partnerschaftsgesellschaft
Gütter & Kollegen

Feldstraße 18
31141 Hildesheim
Tel.: 05121/2842790
Guetter@GutachterRing.de

Studium: Agrarökonomie in Göttingen

Promotionsthema: Bewertung landw. Wirtschaftsgebäude

öffentlich bestellt und vereidigt für die Gebiete:

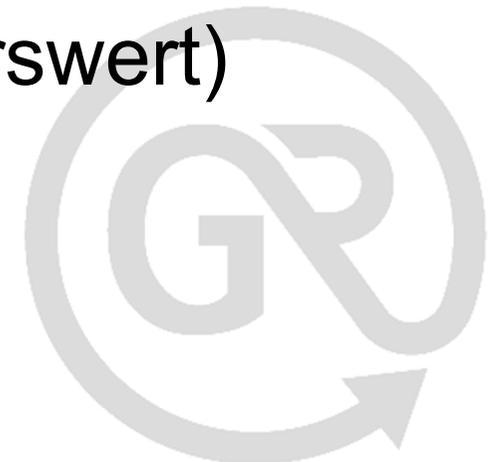
- Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben
- Taxation von Gebäuden und baulichen Anlagen

Mitglied im GAA Hameln/Hannover und im Oberen GAA in Niedersachsen

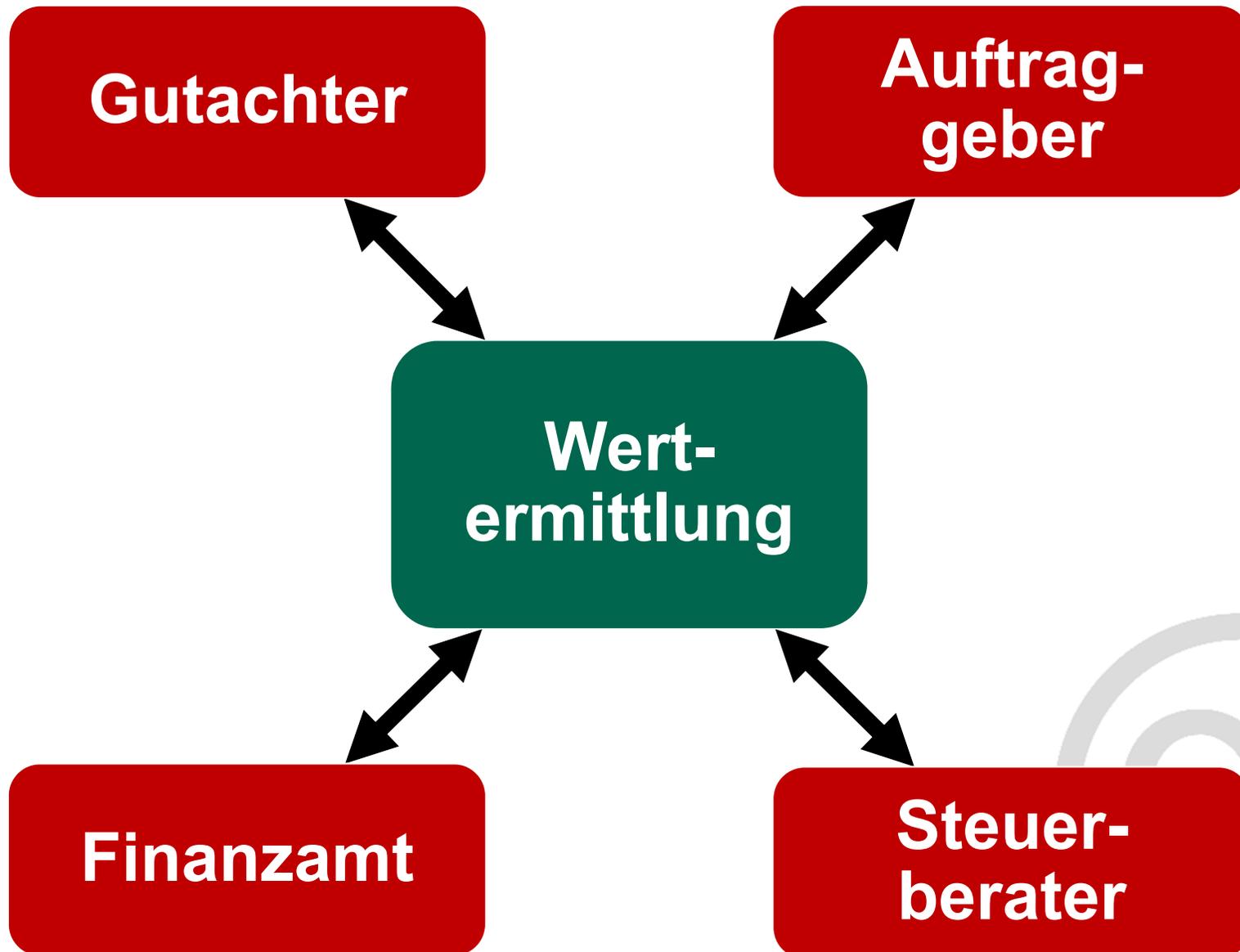


Bewertungsanlässe

- Betriebsaufgabe (Aufgabegewinn)
 - gemeiner Wert (Verkehrswert)
- Entnahme aus dem Betriebsvermögen (Entnahmegewinn)/Einlage
 - Teilwert/Verkehrswert
- Erbschaft/Schenkung
 - niedriger gemeiner Wert (Verkehrswert)
- Kaufpreisaufteilung
 - Sachwerte oder Ertragswerte



Das magische Quadrat



Magisches Quadrat

- I. Erwartungen des **Auftraggebers** an die Werte
- Minimierung der Steuerlast
 - bei möglichst geringen Sachverständigenkosten
 - Planungssicherheit



Magisches Quadrat

II. Erwartungen des **Steuerberaters** an die Werte

- Kompetenz als Steuerminimierer darstellen
- Problemlöser für den Mandanten
- Planungssicherheit („belastbare“ Zahlen)
- Zahlen sind leicht weiter zu verarbeiten (z. B. Werte getrennt für jedes einzelne Wirtschaftsgut oder Aufteilung des Verkehrswertes nach Betriebs- und Privatvermögen)



Magisches Quadrat

III. Erwartungen des **Finanzamtes** an die Werte

- Anwendung der ImmoWertV/Richtlinien
- Wertansätze nachvollziehbar und gut begründet
- keine Berücksichtigung von Abrisskosten (und andere No-Gos)

 Diese Erwartungen können nur durch ein Gutachten erfüllt werden.



Magisches Quadrat

IV. Erwartungen des **Sachverständigen**

- auskömmlicher Gewinn im SV-Büro
- langfristige Sicherung von Aufträgen
- Vermeidung von Schadenersatz
- marktgerechtes Dienstleistungsangebot (kostengünstiger Problemlöser)
- wenn ö.b.v., dann Einhaltung der Sachverständigenordnung
- eigene Qualitätsansprüche
- Freude an der Arbeit



Leistungsangebot

- telefonisches Vorgespräch – oft mit dem Steuerberater (mögliche Kosten/ ist eine Bewertung hilfreich) (30)
- Vorprüfungen zur Höhe des Gemeinen Wertes (mündliche Mitteilung) (8, davon 2 negativ)
- Bewertungsergebnisse in Tabellenform – für Planungsrechnungen (6, davon 2 negativ)
- gutachterliche Stellungnahme (gestempelt) mit Ableitung der Werte aber ohne Beschreibungen und Erläuterungen (2)
- Gutachtenerstellung (15)



Meine Handlungsempfehlungen

1. Fall: Der steuerliche Anlass ist eingetreten

- wenn die Werte zum FA gehen, dann empfehle ich immer die Form des Gutachtens
- klare Aussage zum Kostenrahmen
- beim Nachweis des niedrigeren Gemeinen Wertes (beb. Grundstücke) vorher überschlägige Prüfung, ob Kosten < steuerlicher Vorteil
 - Stundensatz und Zeitaufwand kommunizieren
 - meist ohne Ortstermin
 - Bedarfswert, Grenzsteuersatz, Unterlagen zum Objekt anfordern sowie telef. Informationen

Meine Handlungsempfehlungen

2. Fall: Der steuerliche Anlass wird geplant

- Absprache mit Steuerberater/Auftraggeber zum Auftragsumfang
 - zunächst nur Zahlen – später eventuell Gutachten
 - Bewertungsumfang
speziell bei geplanter Betriebsaufgabe:
 - ❖ wenn bei LN-Flächen offensichtlich Buchwerte > Verkehrswerte (BRW)
eventuell keine Bewertung –
Achtung! Höherwertigkeiten von Grundstücken (Lage, Größe, Bonität)



Meine Handlungsempfehlungen

2. Fall: Der steuerliche Anlass wird geplant

- Zahlen müssen belastbar sein (Schadeners.)
 - Ortstermin durchführen – wie bei GA-Erstellung?
 - Entwicklungsstand der Grundstücke prüfen
- Stundensatz und Zeitaufwand kommunizieren
(nur Zahlen/Stellungnahme 40 % - 60 % der Kosten eines Gutachtens)
- i. d. R. Dokumentation so wählen, dass spätere GA-Erstellung möglich ist



Fazit

Wertermittlung außerhalb der GA-Erstellung

- Zur Entscheidungsfindung, ob z. B. eine Betriebsaufgabe/Entnahme sinnvoll ist
- zur Prüfung, ob Steuerersparnis $>$ Kosten
- Vorprüfungen zur Reduzierung des Bewertungsumfangs/der GA-Kosten

- ➔ Zahlen müssen immer belastbar sein
- ➔ mögliche Kosten klar kommunizieren

