

**Wolf-Georg Rohde**

Wirtschaftsprüfer | Steuerberater



Wittekindstraße 31  
50937 Köln  
Mobil: +49 171 362 16 97  
Fax: +49 221 420 06 41  
wolf-georg.rohde@wgr-beratung.de  
www.wgr-beratung.de

Köln, 02.05.2022

## **WGR-Aktuell Mai 2022**

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

der 1. Juli 2022 ist nicht mehr weit weg und dann wird es ernst mit der Bewertung von ca. 36 Millionen Immobilien in Deutschland. Nachdem das Bundesverfassungsgericht die bisherige Bewertung von Immobilien als Bemessungsgrundlage der Grundsteuer nach den archaischen Wertverhältnissen des 01.01.1964 bzw. des 01.01.1935 (neue Bundesländer) für verfassungswidrig erklärt hatte, musste eine neue Bewertung her, weil die Gemeinden auf die Einnahmen aus der Grundsteuer nicht verzichten wollen. Also soll es eine neue Bemessungsgrundlage geben nach den Wertverhältnissen zum 01.01.2022, die dann ab 2025 tatsächlich auch maßgeblich werden. Die Reform soll insgesamt aufkommensneutral sein, so das Versprechen der Politik und des Bundesfinanzministeriums.

Nach dem sogenannten Bundesmodell soll ein realistischer tatsächlicher Wert der Immobilien ermittelt werden. Dazu bedarf es einer Unmenge von Datengrundlagen, die gegenwärtig noch nicht ganz fertig sind. Aufgrund einer Öffnungsklausel haben sich insgesamt fünf Bundesländer für eine einfachere Wertermittlung entschieden, die aus Sicht der Befürworter des Bundesmodells nicht richtig sind, weil sie sich zu weit von einer Berechnungsmethode des tatsächlichen Wertes entfernen.

Wer über den Tellerrand hinausschaut, stellt sich die Frage, weshalb nicht generell der Verkehrswert der Immobilie maßgeblich sein soll. Anders gefragt, sollen sich die Portalentwickler und die Steuerberater die Taschen voll machen oder die Sachverständigen? Die Frage ist provokant. Es dürfte aber schon jetzt klar sein, dass die vom Gesetzgeber vorgegebene Bewertung für die meisten Immobilienbesitzer mit erheblichen Aufwendungen verbunden ist und vermutlich auch sehr streitanfällig sein wird.

Während die Rechtsprechung der Finanzgerichte widerspruchsfreien Gutachten absolute Bedeutungshoheit einräumt, misstraut der Gesetzgeber derartigen Bewertungen und hält sich selbst für kompetent Bewertungsverfahren zu entwickeln und gesetzgeberisch vorzuschreiben. Damit der Bürger ächzt und leidet und Heerscharen von Beamten Arbeit bekommen, gibt

es je nach Steuerart auch noch unterschiedliche Bewertungsmethoden. Einkommensteuerlich zum Beispiel im Zusammenhang mit Einlagen oder Entnahmen ist der gemeine Wert maßgeblich, der dem Verkehrswert entspricht und im Zweifel nur gutachterlich festzustellen ist. Für Erbschaft- und Schenkungsteuer gibt es ein eigenes Bewertungsverfahren, das von der Art der Grundstücke abhängig ist, so dass es für die Erbschaftsteuer z.B. einen erheblichen Unterschied macht, ob eine Eigentumswohnung oder ein Mehrfamilienhaus vererbt wird. Ausweg auch hier: Gutachten eines Sachverständigen. Auch die Grunderwerbsteuer kennt ein eigenes Bewertungsverfahren, falls der Grunderwerbsteuerliche Tatbestand nicht durch einen Kaufpreis unter fremden Dritten vorgegeben ist.

Klar ist, dass unter steuerlichen Gesichtspunkten in vielen Fällen dem Wert des Grundstücks eine Bedeutung zukommt mit erheblichen finanziellen Folgen für die Betroffenen. Der Staat schafft allerdings das Kunststück, je nach Anlass unterschiedliche Bewertungsmethoden anzuwenden mit völlig unterschiedlichen Werten. Warum um Himmels willen kommt niemand auf die Idee, für die vielfältigen steuerlichen Zwecke einfach den Verkehrswert als maßgeblich zu betrachten? Um Streitigkeiten aus dem Weg zu gehen, könnte der Gesetzgeber auf diesen Verkehrswert einen Pauschalrabatt von zum Beispiel 15 % gewähren, dann sollte niemand mehr meckern. Man kann sicher sein, dass dieser Rabatt den öffentlichen Haushalt nicht belastet, sondern vielmehr entlastet, weil Ummengen von Arbeitsprozessen erleichtert werden.

Die Hürde einer solchen Lösung einer einheitlichen Bewertung von Immobilien ist, dass nach Auffassung des Gesetzgebers amtliche Werte vom Amt zu kommen haben und nicht von Gutachtern. Gut, könnte man sagen, da die Finanzverwaltung sich schon seit Jahren mit Tausenden von Grundstücksbewertern bewaffnet hat, könnten die doch die Werte feststellen. Gott bewahre, sagen Betroffene und auch Ihr Steuerberater, denn deren Sichtweise ist üblicherweise sehr einseitig auf eine viel zu hohe Bewertung ausgelegt. Eine solche fiskalgeprägte amtliche Wertermittlung braucht kein Mensch.

Also bleibt nichts Anderes übrig als auf die eigene Bewertung nach den Vorgaben des Gesetzgebers zu vertrauen. Mal sehen, ob die dafür benötigten Daten rechtzeitig in halbwegs plausibler Form zur Verfügung gestellt werden. Garantiert werden diese notwendigerweise skalierten Bewertungen für viele Immobilien nicht passen. Gibt es dann Streit, oder liegt diese Ungerechtigkeit noch in der zulässigen Bandbreite gesetzgeberischen Handelns?

Wer glaubt, die Steuerberater hätten das Ministerium darum gebeten, zwecks eigener Taschenfüllung die Bewertungsgrundlagen so vorzugeben, wie sie jetzt sind, liegt falsch. Die Steuerberater haben im Regelfall Besseres zu tun, als massenweise bei der Bewertung von Immobilien hilfreich zur Seite zu stehen und haben häufig auch gar nicht die Kapazität dafür. Natürlich hilft man seinen Mandanten, aber Aufträge von Dritten, die keine Mandanten sind, dürften nur diejenigen Steuerberater annehmen, die sich auf diese Bewertungsfragen spezialisiert haben.

Besondere Freude bereitet die gesetzgeberische Vorgabe, dass alle Immobilienbewertungen zwischen dem 1. Juli und dem 31. Oktober 2022 eingereicht werden müssen. Bei Fristversäumnis drohen € 25 Verspätungszuschlag je Monat, falls man keinen Fristverlängerungsantrag stellt. Die Einhaltung der Frist für alle Immobilien ist schier unmöglich, mit oder ohne Steuerberater. Alle wissen das, auch das Bundesfinanzministerium und die Ministerien der Länder. Warum hält man an der Vorgabe fest? Es ist ein Stresstest. Mal gucken, wie weit wir kommen

und dann sehen wir weiter. Der immobilienbesitzende Bürger wird zum zwangsrekrutierten Versuchskaninchen in Sachen Datenbeschaffung und digitaler Verarbeitung.

Leider fällt die Anweisung des Gesetzgebers, die Sommerferien vollständig mit Immobilienbewertungen auszufüllen, in eine Zeit, in der Bürger und Unternehmen ganz andere Sorgen haben. Es wäre doch ein Zeichen des Verständnisses für die Steuerzahler, wenn man wenigstens bis zum 31. März 2023 Zeit bekäme. Aber erst mal prognostizieren wir eine sanktionsfreie Verlängerung bis Jahresende, bekanntgegeben am 21. Oktober 2022. Vielleicht auch schon am 15. September 2022, um beiden Seiten Millionen von Fristverlängerungsanträgen zu ersparen.

Wer sich für besonders cool hält, gibt nichts ab, sammelt Verspätungszuschläge und wartet die amtliche Verkehrswertschätzung ab (in NRW angeblich ab Februar 2023). Es könnte ja sein, dass dieser Wert günstiger ausfällt. Das kann aber ein Eigentor werden. Denn der Schätzwert kann jederzeit durch erneute Aufforderung einer Erklärungsabgabe korrigiert werden. Also: Finger weg vom passiven Widerstand!

Bleiben Sie zuversichtlich, auch emotional.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Redaktionsteam WGR-Aktuell