

§ 198 Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts

Anlage zur Vorlage beim Finanzamt

Voraussetzungen für die Anerkennung vor dem Finanzamt:

(2) Als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts kann regelmäßig ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs oder von Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt oder zertifiziert worden sind, vorgelegt werden.

Falls Voraussetzungen fehlen:

Zitat Finanzamt: „Erfüllt der von Ihnen beauftragte Sachverständige die Voraussetzungen, ist das Verkehrswertgutachten ohne weitere Prüfung zurückzuweisen.“

Anlagen:

1. Zertifizierung (IQ-Zert)
2. Akkreditierung der Zertifizierungsstelle IQ-Zert
3. Anforderungen an Gutachten (Schreiben Finanzamt)



harald huber immobilien GmbH – Bereich Bewertung

Trautenwolfstraße 6, 80802 München
Telefon 089 9265 2514 | Mail service@wertgutachten-muenchen.de |
Handelsregister-Nr HRB212175 Amtsgericht München | Gewerbeurteil
gemäß §34c der Gewerbeordnung | Versicherung bei AXA
Vermögensschadenshaftpflicht 85269900051/i

wertgutachten-muenchen.de

Z E R T I F I K A T

IQ-ZERT

Das nach der europäischen Norm DIN EN ISO/IEC 17024:2012 akkreditierte
Institut für Qualitätssicherung & Zertifizierung – IQ-ZERT GmbH & Co. KG
bestätigt hiermit, dass

Herr Harald Huber

geboren am 23.09.1975 als

**Sachverständiger für die Marktwertermittlung
von Wohn- und Gewerbeimmobilien**

zertifiziert ist. Die erfolgreich absolvierte Prüfung bestand aus einem
schriftlichen und einem mündlichen Teil sowie aus einer Überprüfung selbst
erstellter Gutachten.

Herr Huber unterliegt dem QM-System der IQ-ZERT und stellt damit eine
gleichbleibende Qualität seiner Dienstleistung sicher.

Dieses Zertifikat Nr. S 1368 ist gültig bis: 03/2028

Dr.-Ing. Horst Finsterer, IQ-ZERT

Sankt Augustin, den 1. März 2023



2. Akkreditierung der Zertifizierungsstelle IQ-Zert



Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH

Beliehene gemäß § 8 Absatz 1 AkkStelleG i.V.m. § 1 Absatz 1 AkkStelleGBV
Unterzeichnerin der Multilateralen Abkommen
von EA, ILAC und IAF zur gegenseitigen Anerkennung

Akkreditierung



Die Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH bestätigt hiermit, dass die Zertifizierungsstelle

Institut für Qualitätssicherung und Zertifizierung GmbH & Co. KG
Uhlandstraße 10, 53757 Sankt Augustin

die Kompetenz nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 besitzt, Zertifizierungen von Personen in
folgenden Bereichen durchzuführen:

Sachverständige für Kraftfahrzeugschäden und -bewertung

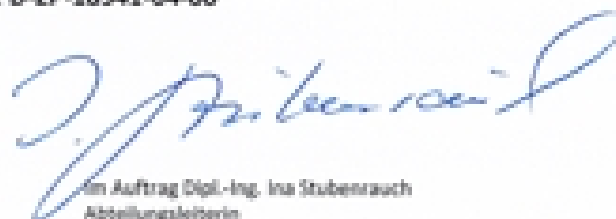
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständige für Schäden an Gebäuden

Sachverständige für Brandschutz

Die Akkreditierungsurkunde gilt nur in Verbindung mit dem Bescheid vom 18.05.2020 mit der
Akkreditierungsnummer D-ZP-18541-04-00. Sie besteht aus diesem Deckblatt, der Rückseite
des Deckblatts und der folgenden Anlage mit insgesamt 3 Seiten.

Registrierungsnummer der Urkunde: **D-ZP-18541-04-00**



Im Auftrag Dipl.-Ing. Ina Stubenrauch
Abteilungsleiterin

Berlin, 18.05.2020

Die Urkunde samt Urkundenanlage gibt den Stand zum Zeitpunkt des Ausstellungsdatums wieder. Der jeweils aktuelle Stand des
Geltungsbereiches der Akkreditierung ist der Datenbank akkreditierter Stellen der Deutschen Akkreditierungsstelle GmbH (DAkkS) zu
entnehmen. <https://www.dakks.de/content/datenbank-akkreditierter-stellen>

Siehe Hinweise auf der Rückseite

Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH

Anlage zur Akkreditierungsurkunde D-ZP-18541-04-00
nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012

Gültig ab: 18.05.2020

Ausstellungsdatum: 18.05.2020

Urkundeninhaber:

Institut für Qualitätssicherung und Zertifizierung GmbH & Co. KG
Uhlandstraße 10, 53757 Sankt Augustin

Akkreditierungsumfang der Personenzertifizierungsstelle (ISO/IEC 17024:2012)	
Zertifizierungsbereich:	Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Bezeichnung / Titel gemäß Zertifizierungsprogramm der Zertifizierungsstelle:	Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Marktwertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien - Markt- und Beleihungswertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien - Marktwertermittlung von Wohn-, Gewerbe- und Spezialimmobilien - Markt- und Beleihungswertermittlung von Wohn, Gewerbe- und Spezialimmobilien
Normgrundlage / Referenz:	IQ-ZERT Prüfungsordnung - Version 7 - 03/2018 Siehe www.iq-zert.de

verwendete Abkürzungen: siehe letzte Seite

Die Urkunde samt Urkundenanlage gibt den Stand zum Zeitpunkt des Ausstellungsdatums wieder. Der jeweils aktuelle Stand des Geltungsbereiches der Akkreditierung ist der Datenbank akkreditierter Stellen der Deutschen Akkreditierungsstelle GmbH (DAkkS) zu entnehmen. <https://www.dakks.de/content/datenbank-akkreditierter-stellen>

2. Akkreditierung der Zertifizierungsstelle IQ-Zert

Anlage zur Akkreditierungsurkunde D-ZP-18541-04-00

Akkreditierungsumfang der Personenzertifizierungsstelle (ISO/IEC 17024:2012)	
Zertifizierungsbereich:	Zertifizierte Sachverständige für Schäden an Gebäuden
Bezeichnung / Titel gemäß Zertifizierungsprogramm der Zertifizierungsstelle:	Sachverständige für Schäden an Gebäuden - Feuchte- und Schimmelpilzschäden - Dachdecker- und Spenglerhandwerk - Baugrundbedingte Schäden, Schäden im Erd- und Straßenbau, Bauwerksdokumentation als vorsorgliche Beweissicherung - Wintergärten, Fenster, Türen, Tore, vorgehängte Fassaden - Beweissicherung - Bewertung von Brand-, Sturm, Leitungswasser-, Explosions- und Elementarschäden - Beton-, Stahlbetonbau, Baustatik - Dachabdichtung, Dachbegrünung - Schadstoffe in Gebäuden und im Boden - Wärmedämmverbundsysteme, Fassaden, Putze - Photovoltaikanlagen - Abdichtung erdberührter Bauteile - Witterungsbeanspruchte Bauwerksabdichtung - Fliesenleger-, Estrichhandwerk, Bodenbeläge - Sanitär, Heizung, Klima - Mauerwerk- und Stuckarbeiten
Normgrundlage / Referenz:	IQ-ZERT Prüfungsordnung - Version 8 - 12/2018 Siehe www.iq-zert.de

Akkreditierungsumfang der Personenzertifizierungsstelle (ISO/IEC 17024:2012)	
Zertifizierungsbereich:	Zertifizierte Sachverständige für Brandschutz
Bezeichnung / Titel gemäß Zertifizierungsprogramm der Zertifizierungsstelle:	Sachverständige Brandschutz - Vorbeugender Brandschutz - Gebäudetechnischer Brandschutz
Normgrundlage / Referenz:	IQ-ZERT Prüfungsordnung - Version 7 - 07/2019 Siehe www.iq-zert.de

Ausstellungsdatum: 18.05.2020

Gültig ab: 18.05.2020

2. Akkreditierung der Zertifizierungsstelle IQ-Zert



Anlage zur Akkreditierungsurkunde D-ZP-18541-04-00

Akkreditierungsumfang der Personenzertifizierungsstelle (ISO/IEC 17024:2012)	
Zertifizierungsbereich:	Zertifizierte Sachverständige für Kraftfahrzeugschäden und -bewertung
Bezeichnung / Titel gemäß Zertifizierungsprogramm der Zertifizierungsstelle:	Sachverständige für Kraftfahrzeugschäden und -bewertung - Beweissicherung nach Verkehrsunfällen - Beweissicherung und Unfallrekonstruktion nach Verkehrsunfällen - Schäden und Bewertung
Normgrundlage / Referenz:	(SV-Kfz 5-185-K 09; Version 1, Stand 07/2005) und (SV-Kfz 5-180-K 09; Version 2, Stand 12/2004) und (SV-Kfz 5-170-K 09; Version 2, Stand 12/2004) sowie IQ-ZERT Prüfungsordnung - Version 9 - 12/2018 mit ergänzenden Regelungen Siehe www.iq-zert.de

verwendete Abkürzungen:

DIN	Deutsches Institut für Normung e.V.
EN	Europäische Norm
IEC	International Electrotechnical Commission
ISO	International Organization for Standardization

Ausstellungsdatum: 18.05.2020

Gültig ab: 18.05.2020

3. Anforderungen an Gutachten (Schreiben Finanzamt)

Merkblatt für den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts (Verkehrswert)

Beiliegendes Merkblatt soll aufzeigen, welche Anforderungen an ein Verkehrswertgutachten erfüllt sein müssen, um von der Finanzverwaltung grundsätzlich als Nachweis des niedrigeren Verkehrswerts anerkannt zu werden.

Es beinhaltet vorrangig die Kriterien, die zu erheblichen Zweifeln an der Richtigkeit des Gutachtens führen. Derartige Zweifel liegen bspw. vor, wenn nicht erkennbar ist, welches Objekt bewertet wurde, zu welchem Stichtag es bewertet wurde, wenn eine Inaugenscheinnahme unterblieben ist, wenn der Gutachter eine Bewertungsmethode verwandt hat, die nicht in der Immobilienwertermittlungsverordnung beschrieben ist, wenn die bei der Immobilienbewertung genutzten Datenquellen nicht benannt sind und daraus geschlossen werden kann, dass der Gutachter hierüber keine Kenntnis hat, etc.

In diesen Fällen kann unter Nennung der festgestellten Mängel und Fehler im Rahmen der Anhörung die Gelegenheit gegeben werden, das eingereichte Gutachten nachzubessern (wenn es nur einzelne Mängel oder Fehler enthält) oder alternativ die Möglichkeit, den Nachweis durch ein neues plausibles Gutachten zu erbringen.

Allgemeines

Als Nachweis können regelmäßig Verkehrswertgutachten

- der zuständigen Gutachterausschüsse im Sinne der §§ 192 ff. BauGB,
- von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken oder
- von Sachverständigen, die von einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige für die Immobilienbewertung zertifiziert sind,

dienen (§198 Abs. 2 BewG). **Gutachten von Sachverständigen, die die vorgenannten Qualifikationen nicht vorweisen können, werden grundsätzlich nicht für den Verkehrswertnachweis akzeptiert.** Die entsprechend vorgelegten Gutachten sind für die Feststellung des Grundbesitzes nicht bindend, sondern unterliegen der Beweiswürdigung durch das Finanzamt. Enthält das Gutachten Mängel (z. B. methodische Mängel oder unzutreffende Wertansätze), kann es zurückgewiesen werden; ein Gegengutachten durch das Finanzamt ist nicht erforderlich.

Anforderungen an Gutachten

Für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts gelten grundsätzlich die aufgrund des § 199 Abs. 1 BauGB erlassenen Vorschriften. Somit sind die Wertermittlungsgrundsätze und Wertermittlungsverfahren der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beim Gutachtennachweis zu beachten.

Nach Maßgabe dieser Vorschriften sind sämtliche wertbeeinflussende Umstände zur Ermittlung des gemeinen Werts (Verkehrswerts) von Grundstücken zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch die den Wert beeinflussenden Rechte und Belastungen privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art, wie z.B. Grunddienstbarkeiten und persönliche Nutzungsrechte.

Es sind somit vollumfängliche Gutachten erforderlich, sogenannte Kurzgutachten, Wertindikationen oder Marktpreiseinschätzungen sind nicht ausreichend. Die Finanzverwaltung prüft den Aufbau und Inhalt von Gutachten zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts nach allgemein anerkannten Grundsätzen.

Mindestens sollten die Gutachten folgenden Anforderungen gerecht werden:

- nachvollziehbare, begründete, vollständige und verständliche Formulierung
- systematischer Aufbau und übersichtliche Gliederung

3. Anforderungen an Gutachten (Schreiben Finanzamt)

- in den Gedankengängen für den Laien nachvollziehbar und für den Fachmann nachprüfbar (Nachprüfbarkeit bedeutet, dass die Feststellungen und Schlussfolgerungen des Gutachtens so dargestellt sind, dass sie von einem Fachmann ohne Schwierigkeiten als richtig oder falsch erkannt werden können.)

Folgende Anforderungen sollte das zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts vorgelegte Gutachten deshalb grundsätzlich erfüllen:

Formale Anforderungen an ein Gutachten

- das Gutachten ist vollständig einschließlich aller Anlagen einzureichen
- ein Lageplan mit Darstellung der bewerteten Liegenschaft muss vorhanden sein
- eine farbige Fotodokumentation mit beschrifteten Innen- und Außenaufnahmen ist als Anlage enthalten
- der Gutachter muss das Objekt persönlich besichtigt und das Gutachten unterschrieben haben

Inhaltliche Anforderungen an ein Gutachten

- das Gutachten entspricht den Grundsätzen der ImmoWertV
- Begründung der Wahl des Wertermittlungsverfahrens
- Bewertung der gesamten wirtschaftlichen Einheit
- eindeutige Angaben, welches Objekt Gegenstand der Bewertung ist und für welchen Stichtag die Bewertung durchgeführt wurde
- nachvollziehbare Angaben/Berechnungen zu Wohn- u. Nutzflächen sowie ggf. zu Bruttogrundflächen und Bruttorauminhalten
- Angaben zum Planungs- u. Baurecht (ggf. Baulastenverzeichnis)
- Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)
- nachvollziehbare Begründung zu den genutzten Daten und Parametern zur Wertermittlung mit nachprüfbaren Quellenangaben (Auszüge aus der Kaufpreissammlung, Liegenschaftszinssatz, Mieten, Bewirtschaftungskosten, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Marktanpassungsfaktoren)
- Darstellung der tatsächlichen Miet- und Pachtverhältnisse mit Begründung ggf. davon abweichender Wertansätze
- nachvollziehbare und nachprüfbare Darstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. müssen Baumängel u. -schäden konkret benannt und dokumentiert sowie ihr Umfang und Einfluss auf den Verkehrswert im Einzelnen dargestellt werden)
- ausführliche Beschreibung und nachvollziehbare Bewertung von weiteren wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (z.B. Rechte und Belastungen) mit entsprechenden Nachweisen
- Abweichungen vom Bodenrichtwert sind nachvollziehbar darzustellen und schlüssig zu begründen
- Begründung der Nichtberücksichtigung wertbestimmender Merkmale und der Zugrundelegung eines vom tatsächlichen Zustand abweichenden Grundstückszustands

Plausibilität

Die eingereichten Verkehrswertgutachten werden von der Fachstelle für Grundstückswertermittlung auf ihre Schlüssigkeit und Eignung zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts geprüft. Entscheidendes Kriterium ist dabei stets die lückenlose Nachvollziehbarkeit der erstellten Verkehrswertgutachten.



Finanzamt München, 80269 München

Datum:
Ihr Zeichen:

Bearbeiter:

Telefon:

Steuerberater

80802 München

Bitte bei Antwort angeben:

Aktenzeichen:

Identifikations-
nummer(n):

für Frau

Einspruch gegen die Grundbesitzwertfeststellung auf den 08.03.2022 für das Grundstück in

hier: Ihr Schreiben vom 09.04.2024

- Anlagen:
- Merkblatt für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts
 - Verzeichnis über die beim DAkkS akkreditierten Zertifizierungsstellen (sofern ein zertifizierter Sachverständiger beauftragt wird)

Sehr geehrter Herr

Sie beabsichtigen, den niedrigeren gemeinen Werts im Sinne des § 198 mittels Verkehrswertgutachten nachzuweisen.

Ich bitte um Beachtung der beigefügten Anlagen und um die Übersendung der Auftragsbestätigung des von Ihnen beauftragten Sachverständigen.

Wird ein zertifizierter Sachverständiger beauftragt, werden zusätzlich folgende Unterlagen für die Überprüfung der Qualifikation benötigt:

- Das auf die Person der Sachverständigen ausgestellte Zeugnis des Zertifikats nach DIN EN ISO/IEC 17024 für die Bewertung von Immobilien mit Angabe seiner Gültigkeit.
- Die Urkunde derjenigen staatlich anerkannten Akkreditierungsstelle, die die Zertifizierungsstelle der Sachverständigen als akkreditiert ausweist, mit Angabe ihrer Gültigkeit.

Erfüllt der von Ihnen beauftragte Sachverständige die Voraussetzungen nicht, ist das Verkehrswertgutachten ohne weitere Prüfung zurückzuweisen.

Dienstgebäude
Deroysstraße 20
80335 München

Kreditinstitut
Bundesbank München
Bayerische Landesbank
HypoVereinsbank München

BIC	IBAN
MARKDEF1700	DE05 7000 0000 0070 0015 06
BYLADEMM	DE37 7005 0000 0000 0249 62
HYVEDEMM	DE78 7002 0270 0000 0801 20

Haltestellen:

S-Bahn: Hackerbrücke U-Bahn: (U1) Maillingerstraße
Straßenbahn: (Linien 16, 17) Deroysstraße

Kontaktmöglichkeiten
www.finanzamt.bayern.de