

Seminar 12/2014

02.06.2014
dm/mü

Immobilienbewertung im Zuge der Erbschaftsteuerreform

Sehr geehrte Frau Kollegin,
sehr geehrter Herr Kollege,

wir werden am

**Dienstag, 22. Juli 2014 von 09:00 Uhr bis ca. 17:00 Uhr, Konferenzraum
der Steuerberaterkammer, Adlerstr. 23, 90403 Nürnberg, 4. OG**

mit dem Referenten Jürgen Jacoby, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, ein Seminar zum oben genannten Thema durchführen und laden Sie dazu herzlich ein.

Mit Beschluss vom 27. 09. 2012 hat der BFH die Erbschaftsteuerreform 2009 als verfassungswidrig dem Bundesverfassungsgericht vorgelegt, dessen Entscheidung im Laufe dieses Jahres erwartet wird. Dem Vernehmen nach ist u.a. eine Streichung der bisherigen erbschaftsteuerlichen Vergünstigung für Betriebsvermögen im Gespräch, so dass es somit deutlich häufiger als bisher zu Immobilienbewertungen in steuerlichen Belangen kommen könnte.

Aufgrund von verschiedenen unpraktikablen Festsetzungen und Vorgaben im Bewertungsgesetz und in den dazugehörigen Erbschaftsteuer-Richtlinien 2011 fallen die dabei von den Finanzbehörden ermittelten Immobilienwerte, insbesondere bei bebauten und bei gewerblich genutzten Grundstücken in der Mehrzahl der Bewertungsfälle zum Nachteil des Steuerpflichtigen deutlich zu hoch aus. Dies gilt sowohl bayern- als auch deutschlandweit.

Da aber nicht der Immobilienwert gem. BewG sondern der Verkehrswert die Bemessungsgrundlage bei Entnahmen und Einlagen von Grundstücken oder bei anderen steuerlich relevanten Vermögensdispositionen darstellt, hat der Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts gem. § 198 BewG durch ein Gutachten oder ggf. durch einen tatsächlich zeitnah im gewöhnlichen Geschäftsverkehr geschlossenen Kaufvertrag zu erfolgen.

Der Mandant kommt somit häufiger als in früheren Jahren auf seinen ersten Ansprechpartner, den Steuerberater zu. Zu dessen optimaler Beratung kommt es darauf an, die Grundlagen und Vorgehensweisen der Immobilienbewertung gem. BewG und gem. Verkehrswertdefinition inkl. der dabei auftretenden, zum Teil sehr erheblichen Abweichungen zu kennen. Das Seminar soll die Teilnehmer in die Lage versetzen, Immobilienwerte nach beiden Vorgaben überschlägig zu ermitteln, die Ergebnisse gegenüberzustellen und dem jeweiligen Mandanten mögliche Überbewertungen durch die Finanzbehörden sowohl im Erbfall als auch im Vorfeld einer Vermögensentscheidung aufzeigen zu können.

Ebenso wird im Rahmen dieses Seminars aufgezeigt, wie Gutachten von den Teilnehmern selbst auf ihre Schlüssigkeit hin überprüft und wie diese von Mitarbeitern der Finanzbehörden ggf. aus formalen und aus sachkundigen Gründen zurückgewiesen oder wiederlegt werden können.

Die uns von den Referenten zur Verfügung gestellte Inhaltsübersicht finden Sie auf der Rückseite. Für die Teilnahme wird eine Gebühr von € 260,- erhoben, die eine *ausführliche Arbeitsunterlage*, das *Mittagessen* sowie die *Pausenverpflegung* beinhaltet.

Wir bitten alle Interessenten um Anmeldung mit beigefügtem Revers.

Mit kollegialen Grüßen

STEUERBERATERKAMMER NÜRNBERG
Vizepräsident

gez. Dipl.-Kfm. Dr. Dieter Mehnert
Steuerberater, Wirtschaftsprüfer

Themenschwerpunkte

- Bestandteile des Verkehrswerts
- Einflussgrößen im Ertrags-, Sach- und Vergleichswertverfahren
- überschlägige Ermittlung von Boden- und Gebäudewerten anhand des Ertrags- und des Vergleichswertverfahrens durch Nutzung vorhandener Informationsquellen und veröffentlichter Marktdaten
- Vorgehensweise der Finanzbehörden bei der Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke gem. BewG
- Erörterung der Stärken und Schwächen des BewG und der wesentlichen Unterschiede zur Verkehrswertermittlung
- Beispiele zum Vergleich des Schätzwerts der Finanzbehörden und des potentiellen Verkehrswerts
- Aufzeigen wesentlicher Wertunterschiede, die sich in der Mehrzahl der Fälle zum Nachteil des jeweiligen Steuerpflichtigen auswirken.
- Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts gem. § 198 BewG
- Checkliste „Mindestanforderungen an ein Gutachten“
- Differenzierung von unqualifizierten Schriftstücken und Gutachten gem. § 198 BewG und Erkennen von Ungereimtheiten und möglichen Schwachstellen im Sinne der Mandanten