

An das  
Bundesministerium der Finanzen  
Herrn MD Dr. Rolf Möhlenbrock  
Wilhelmstraße 97  
10117 Berlin

*ausschließlich per E-Mail*

Institut der Wirtschaftsprüfer  
in Deutschland e. V.

Wirtschaftsprüferhaus  
Tersteegenstraße 14  
40474 Düsseldorf  
Postfach 32 05 80  
40420 Düsseldorf

TELEFONZENTRALE:  
+49 (0) 211 / 45 61 - 0

FAX GESCHÄFTSLEITUNG:  
+49 (0) 211 / 4 54 10 97

INTERNET:  
[www.idw.de](http://www.idw.de)

E-MAIL:  
[info@idw.de](mailto:info@idw.de)

BANKVERBINDUNG:  
Deutsche Bank AG Düsseldorf  
IBAN: DE53 3007 0010 0748 0213 00  
BIC: DEUTDE33XXX  
UST-ID Nummer: DE119353203

Düsseldorf, 23.03.2021

## **Referentenentwurf eines Gesetzes zur erleichterten Umsetzung der Reform der Grundsteuer und Änderungen weiterer steuerrechtlicher Vorschriften (Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz – GrStRefUG)**

Sehr geehrter Herr Dr. Möhlenbrock,

zu dem am 19.03.2021 veröffentlichten Referentenentwurf eines Gesetzes zur erleichterten Umsetzung der Reform der Grundsteuer und Änderungen weiterer steuerrechtlicher Vorschriften nehmen wir wie folgt Stellung. Wir beschränken unsere Stellungnahme auf für den Berufsstand der Wirtschaftsprüfer wesentliche Punkte.

*Einführung von konkreten Anforderungen an die fachliche Eignung von Gutachtern (§ 198 BewG-E)*

Erfreulich ist, dass mit Art. 1 Nr. 8 Buchstabe b) GrStRefUG in § 198 BewG festgeschrieben werden soll, dass der Steuerpflichtige den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts u.a. auch durch einen Sachverständigen, der über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet der Bewertung von Grundstücken verfügt, erbringen kann (vgl. S. 21 der Gesetzesbegründung). Allerdings

GESCHÄFTSFÜHRENDER VORSTAND:  
Prof. Dr. Klaus-Peter Naumann,  
WP StB, Sprecher des Vorstands;  
Dr. Daniela Kelm, RA LL.M.;  
Melanie Sack, WP StB

**Seite 2/4** zum Schreiben vom 23.03.2021 an das BMF

lässt die Regelung offen, welche Personen zu dem genannten Personenkreis im Einzelnen gehören. Unseres Erachtens zählen auch Wirtschaftsprüfer dazu.

#### *Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs*

Der Bundesfinanzhof hat mit Urteil vom 5. Dezember 2019 seine bisherige Rechtsprechung bestätigt, wonach der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes nach § 198 BewG nur durch ein Gutachten erbracht werden könne, das der örtlich zuständige Gutachterausschuss oder ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken erstellt habe (vgl. BFH, Urteil vom 11.09.2013 - II R 61/11; BFH, Urteil vom 05.12.2019 – II R 9/18). Nur das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen im Sinne der §§ 36, 36a GewO biete nach Ansicht des BFH eine erhöhte Wahrscheinlichkeit dafür, dass weitere Beweiserhebungen entbehrlich seien. Die öffentliche Bestellung von Sachverständigen nach § 36 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 GewO setze u.a. den Nachweis besonderer Sachkunde und das Fehlen von Bedenken gegen die Eignung voraus. Nach § 36 Abs. 1 S. 2 GewO seien Sachverständige darüber hinaus darauf zu vereidigen, dass sie ihre Sachverständigenaufgaben unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erfüllen und ihre Gutachten entsprechend erstatten werden.

#### *Weitergehende Auffassung der Finanzverwaltung*

Die Finanzverwaltung ist dem entgegengetreten und lässt für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses oder eines Sachverständigen, der über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet der Bewertung von Grundstücken verfügt, genügen (vgl. R B 198 Absatz 3 Satz 1 ErbStR 2019). Dies seien u.a. 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 wurden (vgl. gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 2. Dezember 2020).

#### *Zur geplanten Regelung*

Mit Art. 1 Nr. 8 Buchstabe b) GrStRefUG soll diese Verwaltungsauffassung gesetzlich kodifiziert werden. Zu dem von der Finanzverwaltung und nun dem vom Wortlaut der geplanten Regelung (§ 198 Abs. 2 BewG-E) genannten Personenkreis zählen unseres Erachtens auch Wirtschaftsprüfer. Wirtschaftsprüfer verfügen zum einen, wie im Folgenden dargelegt wird, über die persönliche Eignung, insbesondere die notwendige Unparteilichkeit, und die erforderliche Sachkunde auf dem Gebiet der Immobilienbewertung.

**Seite 3/4** zum Schreiben vom 23.03.2021 an das BMF

### *Öffentliche Bestellung*

Wirtschaftsprüfer werden zum anderen gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 WPO als solche öffentlich bestellt (vgl. Ziegler/Gelhausen/Schwoy, 3. Aufl. 2018, WPO § 15 Rn. 4 f.). Die Bestellung wird dadurch, dass sie durch die Wirtschaftsprüferkammer als Körperschaft des öffentlichen Rechts erfolgt (vgl. § 15 WPO), zur öffentlichen Bestellung. Das Erfordernis der öffentlichen Bestellung soll zusammen mit der Vereidigung neben der notwendigen Legitimation das im besonderen Maß erforderliche Vertrauen in die Kompetenz und Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers sicherstellen. Die öffentliche Bestellung erstreckt sich u.a. auf die Tätigkeit als Sachverständiger auf den Gebieten der wirtschaftlichen Betriebsführung (vgl. § 2 Abs. 3 Nr. 1 WPO).

### *Berufseid*

Die Bestellung als Wirtschaftsprüfer setzt die Ableistung eines Berufseides voraus, der zur Unabhängigkeit, Gewissenhaftigkeit, Verschwiegenheit, Eigenverantwortlichkeit und Unparteilichkeit verpflichtet (vgl. § 17 WPO). Durch die Pflicht zur Eidesleistung wird die öffentliche Einbindung des Wirtschaftsprüfers in die Erfüllung öffentlicher Aufgaben unterstrichen (Ziegler/Gelhausen/Uhlmann, 3. Aufl. 2018, WPO § 17 Rn. 4). Der Berufseid hat die Wirkung des Sachverständigeneseides (Ziegler/Gelhausen/Geithner, 3. Aufl. 2018, WPO § 2 Rn. 18). Wird der Wirtschaftsprüfer als Sachverständiger tätig, kann er sich deshalb vor Gericht auf die Ableistung des Berufseides berufen (Ziegler/Gelhausen/Uhlmann, 3. Aufl. 2018, WPO § 17 Rn. 22).

### *Gesetzliche Aufgabenzuweisung*

Eine Tätigkeit als Sachverständiger auf den Gebieten der wirtschaftlichen Betriebsführung gehört nach § 2 Abs. 3 Nr. 1 WPO zum Berufsbild des Wirtschaftsprüfers. Der Gesetzgeber hat mit dieser Regelung eine gesetzliche Aufgabenzuweisung vorgenommen, welche eine gesonderte Bestellung zum Sachverständigen entbehrlich macht.

### *Erforderliche Sachkunde*

Wirtschaftsprüfer verfügen über hinreichende Kenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet der Bewertung von Grundstücken. Mit dem *IDW Standard: Grundsätze zur Bewertung von Immobilien* (IDW S 10) hat der Berufsstand die in Theorie und Praxis entwickelten und anerkannten Grundsätze zur Immobilienbewertung festgelegt. Eine Abweichung von den in IDW S 10 dargelegten Grundsätzen kann – in entsprechender Anwendung des IDW Prüfungsstandards: Rechnungslegungs- und Prüfungsgrundsätze für die Abschlussprüfung (IDW PS 201)

**Seite 4/4** zum Schreiben vom 23.03.2021 an das BMF

– im Rahmen der Eigenverantwortlichkeit des Wirtschaftsprüfers nur in Ausnahmefällen erfolgen, die dann im Bewertungsgutachten hervorzuheben und angemessen zu begründen ist (vgl. IDW PS 201, Tz. 29).

Neben der Tätigkeit als Sachverständiger (§ 2 Abs. 3 Nr. 1 WPO) hat der Wirtschaftsprüfer auch als Abschlussprüfer regelmäßig zu überprüfen, ob der Immobilienbestand werthaltig ist, da anderenfalls außerplanmäßige Abschreibungen vorzunehmen sind. Auch bei Vorliegen von Sachverständigengutachten eines Dritten hat der Wirtschaftsprüfer als Abschlussprüfer die Aufgabe, diese kritisch zu hinterfragen, soweit sie Grundlage der Bewertung von Jahresabschlussposten sind.

#### *Petitum*

In § 198 Abs. 2 BewG-E sollte daher klarstellend ergänzt werden, dass als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts auch Gutachten von Wirtschaftsprüfern dienen können. Eine solche Klarstellung kann auch in den Erbschaftssteuererrichtlinien oder den Gesetzesmaterialien vorgenommen werden.

Wir sind Ihnen dankbar, wenn Sie unsere Anregungen bei Ihren Beratungen berücksichtigen.

Zur weiteren Erörterung stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Kelm

Rindermann, StB RA  
Fachleiterin Steuern und Recht