

Einspruch gegen den Feststellungsbescheid

Was ist zu machen?

VON

Agnes Fischl

Rechtsanwältin | Steuerberaterin
Fachanwältin für Erbrecht

www.sf-berater.de



Immer wieder werden im Rahmen der Beratungen beim Haus+Grund München die Feststellungsbescheide von Immobilien vorgelegt. Nachfolgend geben wir Ihnen einen kleinen Überblick der möglichen Vorgehensweise.

Was enthält ein Feststellungsbescheid?

Mit dem Feststellungsbescheid hat das jeweils zuständige Finanzamt den steuerlichen Bedarfswert der jeweiligen Immobilie festgelegt. Er entspricht entweder dem Wert, der im Rahmen der Erklärung – entweder Erbschaft- oder Schenkungsteuererklärung – angesetzt worden ist. Oder die Finanzverwaltung kommt aufgrund des Sachverhalts und den Unterlagen, die sie beispielsweise bei den zuständigen Bauämtern einholt, zu einem anderen Ergebnis – in der Regel ergibt sich dann ein höherer Wert.

Entspricht der Wert der Erklärung oder ist der Wert im Rahmen des Feststellungsbescheids niedriger, dann ist kein Rechtsbehelf (Einspruch) einzulegen. Wobei man natürlich sicher sein muss, dass der Wert der Erklärung auch tatsächlich die richtige steuerliche Bewertung beinhaltet. Dazu muss der Steuerpflichtige oder aber auch der Berater genaue Kenntnisse haben, wie dieser Wert anzusetzen ist und welche Möglichkeiten es gibt, diesen Wert optimal zu veranschlagen. Die Finanzverwaltung wird in der Regel diese Optimierung zu Gunsten des Steuerpflichtigen nicht umsetzen.

Ergibt sich ein höherer Wert, als der in der Erklärung, dann wird oftmals angeraten, ein Gutachten einzuholen.

Welcher Sachverständige kann beauftragt werden?

Bei der Beauftragung eines Sachverständigengutachters sind die Voraussetzungen zu kennen, damit das Gutachten durch die Finanzverwaltung akzeptiert und damit nicht verworfen werden kann. Oftmals verwirft die Finanzverwaltung das Gutachten allein mit der Begründung, dass der Gutachter die fachlichen Voraussetzungen nicht erfüllt. Im Zweifel sollte es sich um einen vereidigten und öffentlich bestellten Gutachter handeln. Das Gesetz sieht zudem vor, dass auch ein nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle zertifizierter Sachverständigen akzeptiert wird.

Ist der Bodenrichtwert korrekt ermittelt worden?

Hat man im Vorfeld die steuerliche Bewertung des Immobilienvermögens nicht vorgenommen, ist der Feststellungswert inhaltlich vollständig zu überprüfen.

Ein besonders relevanter Bereich ist dabei immer wieder die Frage, ob der Bodenwert korrekt ermittelt worden ist. Wie sicherlich bekannt gibt der örtliche Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München den Bodenrichtwert in Abhängigkeit einer sogenannten wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ) wieder. Die wGFZ ist der Hinweis auf die baulichen Möglichkeiten, die auf diesem Grundstück vorgenommen werden können. Dieser richtet sich entweder nach einem Bebauungsplan oder der sogenannten Nachbarbebauung. Soweit die vom Gutachterausschuss mitgeteilte wGFZ baulich gar nicht erreicht werden kann, ist der Bodenrichtwert sogar nach unten zu korrigieren.

Im Rahmen des Bebauungsplans gab es hierzu eine Entscheidung des Finanzgerichts München (FG München) vom 07.02.2024 (4 K 1385/23). Danach wird nur die wGFZ des Bebauungsplans angesetzt, auch wenn die tatsächliche Bebauung höher ist und sogar einen Bestandsschutz genießt. Hiergegen hat das zuständige Finanzamt Revision eingelegt (BFH II R 7/24). Eine Entscheidung steht noch aus.

Schenkungs- und Erbschaftsteuerbescheid kann durch Feststellungsbescheid geändert werden

Ein wichtiger Punkt ist die Tatsache, dass im Rahmen des Feststellungsbescheids nur der Wert der Immobilie aufgenommen wird, nicht aber die sich hieraus ergebende Schenkungssteuer- oder Erbschaftsteuerkonsequenz. Aus diesem Grund sieht man oftmals keinen Grund, gegen diesen Bescheid vorzugehen.

Hier muss bekannt sein, dass es sich bei diesem Feststellungsbescheid um einen sogenannten Grundlagenbescheid handelt. Der Schenkungs- oder Erbschaftsteuerbescheid ist dafür der sogenannte Folgebescheid. Liegt dieser Folgebescheid – was oftmals der Fall ist – schon vor

und ist er bereits bestandskräftig – man hat also keinen zeitgerechten Einspruch eingelegt –, dann kann der Schenkung- und Erbschaftsteuerbescheid dennoch durch den Feststellungsbescheid geändert werden.

Im Rahmen unserer Beratung weisen wir immer darauf hin, dass die Erbschafts- und Schenkungsteuerbescheide geprüft worden sind, der Wert der Immobilie und daher der Feststellungsbescheid aber noch nicht vorliegt und daher die endgültige Steuerbelastung noch nicht verbindlich ist. In München ist es nicht selten, dass die Erbschaft- und Schenkungsteuerbescheide kurz nach der Abgabe der Erklärung zugestellt werden, die Feststellungsbescheide aber teilweise bis zu 3 Jahre dauern.

Das Problem dieser durch den Feststellungsbescheid geänderten Erbschaft- oder Schenkungsteuerbescheide ist, dass dann auch die Steuerzahlung innerhalb eines Monats fällig ist. Soweit man eine zu hohe Nachzahlung hat, ist es oftmals nicht möglich, mal schnell die Finanzierung zu erhalten.

Vollziehung kann ausgesetzt werden - aber mit Konsequenzen

Man verweist dann ganz oft auf eine Aussetzung der Vollziehung. Aber auch diese Konsequenzen sollten klar sein: Der Antrag der Aussetzung der Vollziehung ist mit dem Hinweis zu begründen, dass ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Feststellungsbescheids gegeben sind. Bei der Einholung eines Sachverständigengutachtens kann man diese Zweifel eigentlich erst dann vorlegen, wenn auch der Wert des Gutachtens bekannt ist. Die Einholung dieses Gutachtens dauert aber in der Regel durchaus lange. Im Weiteren muss einem auch für den Fall, dass dem Anspruch nicht stattgegeben wird, klar sein, dass dann auch sogenannte Aussetzungszinsen anfallen, die meistens bei 0,5 % pro Monat und daher einem Jahreswert von 6 % liegen.

FAZIT

Im Rahmen unserer Beratung weisen wir immer wieder darauf hin, dass die verbindliche steuerliche Bewertung und die sich hieraus ergebenden steuerlichen Konsequenzen bereits im Vorfeld bekannt sein müssen.

Gerne können wir Sie bei der steuerlichen Bewertung beraten, nehmen Sie Kontakt mit unserer Kanzlei auf. Wir beraten VORAUSSCHAUEND PERSÖNLICH GANZHEITLICH.

Schütz & Fischl GbR
info@sf-berater.de
+49 89 413 29 630