



Verwaltungsvorschrift

**zur kosten- und umsatzsteuerrechtlichen
Behandlung der Amtshandlungen**

der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte

(VV-Kost-GAA)

vom 31. Oktober 2018 (StAnz. S. 1313)

I. Inhaltsverzeichnis

1 Kostenrechtliche Behandlung der Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte	3
1.1 Anwendungshinweise zur Obergruppe 72 (Öffentliche Immobilienwertermittlung) des Verwaltungskostenverzeichnisses zur Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (VwKostO-MWEVL)	3
1.2 Erhebung von Kosten	7
2 Umsatzsteuerrechtliche Behandlung der Leistungen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte	9
2.1 Grundsätzliches	9
2.2 Leistungen im Wettbewerb	9
2.3 Vorbehaltene Leistungen ohne Wettbewerb	10
2.4 Nebenleistungen und Auslagen	10
2.5 Umsatzsteuerverfahren der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte.....	11
2.6 Künftige Änderungen	13
3 Aufhebung von Vorschriften.....	14
4 Inkrafttreten.....	14

II. Anlagenverzeichnis

Anlage	Umsatzsteuerrechtliche Behandlung der Leistungen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte
--------	--

1 Kostenrechtliche Behandlung der Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte

1.1 Anwendungshinweise zur Obergruppe 72 (Öffentliche Immobilienwertermittlung) des Verwaltungskostenverzeichnisses zur Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (VwKostO-MWEVL)

zu Nr. 7211 und 7212

Grundlage der Gebührenbemessung ist der Gebührenwert. Der Gebührenwert ist die Summe aller im Gutachten ermittelten Verkehrs- und sonstigen Werte des Wertermittlungsobjekts. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass aufgrund von unterschiedlichen Qualitätsmerkmalen des Wertermittlungsobjektes oder verschiedenen Wertermittlungstichtagen in einem Gutachten mehrere Werte ermittelt werden können.

zu Nr. 7213

Nr. 7213 trifft eine Regelung für die Fälle, in denen die tatsächlichen Verwaltungsaufwendungen in besonderem Maß die bei der Gebührenbemessung berücksichtigten durchschnittlichen Verwaltungsaufwendungen überschreiten. Die Erhebung einer zusätzlichen Gebühr ist jedoch auf die tatbestandlich aufgeführten und bei der Bemessung der Gebühren nach Ziffer 7211 und 7212 nicht berücksichtigten Erschwernisse oder Mehraufwendungen beschränkt.

zu Nr. 7214 und 7215

Soweit für Gutachten nach Nr. 7214 oder 7215 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung benötigt werden, sind dafür Gebühren nach Nr. 72153 zu erheben.

Nr. 72154 weist deklaratorisch darauf hin, dass weitere im Zusammenhang mit der Erstattung von sonstigen Wertgutachten entstandene Aufwendungen gesondert als Auslagen zu erheben sind. Die Aufwendungen für die Entschädigung der ehrenamtlich tätigen Mitglieder des Gutachterausschusses für Immobilienwerte gelten nicht als Auslagen und sind mit der Gebühr nach Nr. 72152 abgegolten.

zu Nr. 7217

Werden mehrere Gutachten, die sich auf Wertermittlungsobjekte mit denselben wertbestimmenden Merkmalen beziehen, z. B. Gutachten über den Wert von gleichartigen Eigentumswohnungen im selben Gebäude oder Gutachten über den Wert gleichartig bebauter Grundstücke (Reihenhäuser) gleichzeitig von denselben Kostenschuldnerinnen und Kostenschuldnern beantragt, reduzieren sich die damit verbundenen Verwaltungsaufwendungen. Derartige Gutachten sollen deshalb kostenrechtlich zu einem Gutachten zusammengefasst werden, indem die Gebührenwerte der Einzelgutachten addiert und danach die Gesamtgebühr ermittelt wird.

In der Praxis der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte kommt es vor, dass ein zu einem früheren Zeitpunkt erstelltes Wertgutachten später aktualisiert oder ergänzt werden soll. Da es sich dabei um neue Wertgutachten handelt, sind in diesen Fällen grundsätzlich die vollen Gebühren nach Nr. 7211 bis 7215 zu erheben. Können bereits erbrachte Leistungen weiterverwendet und dadurch Verwaltungsaufwendungen eingespart werden, sind die Gebühren nach Nr. 7211 bis 7215 angemessen zu ermäßigen, z. B. proportional zum eingesparten Verwaltungsaufwand. Die Entscheidung über die Höhe der Gebührenermäßigung ist zu begründen.

zu Nr. 7221

Die Wertberechnung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte basiert auf einer schematischen Auswertung der von den Antragstellerinnen und Antragstellern zur Verfügung gestellten Informationen über das Wertermittlungsobjekt. Das Ergebnis ist der überschlägige Wert der Immobilie. Je nach Verwaltungsaufwand sind 25 % bis 50 % der für Verkehrswertgutachten nach Nr. 7211 und 7212 festzusetzenden Gebühren zu erheben.

zu Nr. 72301

Soweit dem keine datenschutzrechtlichen oder sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen, haben alle potenziellen Interessenten einen Anspruch darauf, dass ihnen eine kommerzielle Verwendung der Datenbanken der öffentlichen Immobilienwertermittlung gestattet wird. Damit soll das in den Daten enthaltene Wertschöpfungspotenzial aktiviert und den Zielen der Richtlinie 2003/98/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. November 2003 über die Weiterverwendung von Informationen des öffentlichen Sektors (ABl. EG Nr. L 345 S. 90), geändert durch die Richtlinie 2013/37/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 (ABl. EU Nr. L 175 S. 1) Rechnung getragen werden.

In den Fällen, in denen die Daten des Bodenrichtwertinformationssystems für kommerzielle Zwecke genutzt werden sollen, sind die Gebühren unter Berücksichtigung der allgemeinen Grundsätze der Gebührenbemessung innerhalb des vorgegebenen Rahmens individuell nach pflichtgemäßem Ermessen festzusetzen (Nr. 72323 und 723243).

zu Nr. 7231

Die Nutzung der Kaufpreissammlung steht nur den Gutachterausschüssen für Immobilienwerte in Erfüllung ihrer Aufgaben zu. Andere Personen oder Stellen erhalten auf Antrag Auskünfte und Ausgaben aus der Kaufpreissammlung nach Maßgabe des § 16 der Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV).

Die Gebühr nach Nr. 72311 ist je Antrag zu erheben. Unter einem Antrag werden sämtliche Auskünfte zusammengefasst, die dem Verwendungszweck dienen, der das berechtigte Interesse begründet und zu dessen Verfolgung die betreffenden Daten übermittelt werden sollen.

Sofern für den beantragten Verwendungszweck, z. B. für die Bewertung einer bestimmten Immobilie, Auskünfte aus verschiedenen Teilmärkten oder mit verschiedenen Stichtagen erforderlich sind, werden diese innerhalb eines Antrages erteilt.

Werden gleichzeitig Auskünfte aus der Kaufpreissammlung für verschiedene Verwendungszwecke beantragt, z. B. für die Bewertung mehrerer bestimmter Immobilien in verschiedenen Lagen, ist für jeden Verwendungszweck ein eigener Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung anzunehmen und abzurechnen. In diesen Fällen wird über den Zugang zu den Daten der Kaufpreissammlung für jeden Verwendungszweck gesondert entschieden.

zu Nr. 7232

Kostenrechtlich umfasst das Bodenrichtwertinformationssystem nicht nur die in digitalen Datenbanken für unterschiedliche Stichtage gespeicherten Informationen, sondern darüber hinaus auch bestehende Sammlungen analoger Urkunden und Karten zu den Bodenrichtwerten.

zu Nr. 72321

Die Bodenrichtwertauskunft (Nr. 723211) besteht aus einer Kombination von Bodenrichtwertinformationen und Bodenrichtwertkarte. Auskunftssuchende können die amtliche Bodenrichtwertauskunft von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beziehen oder diese - soweit technisch realisiert - selbst zeit- und ortsunabhängig aus dem Internet abrufen.

Soweit die Gutachterausschüsse für Immobilienwerte in besonderen Fällen Auskünfte aus der Sammlung der analogen Urkunden und Karten zu den Bodenrichtwerten erteilen (z. B. Auskünfte zu historischen - nicht in Datenbanken gespeicherten - Bodenrichtwerten), können diese von der Standardausgabe für aktuelle Bodenrichtwerte abweichen. In diesen Fällen werden ebenfalls Gebühren nach Nr. 723211 erhoben, unabhängig davon, ob die Auskunft einen Kartenanteil beinhaltet.

Zur Förderung der allgemeinen Transparenz auf den Immobilienmärkten und als Beitrag zum Open Government können Auskunftssuchende im Internet eine Präsentationsausgabe aus dem Bodenrichtwertinformationssystem (Bodenrichtwertkarte) kostenfrei einsehen (Nr. 723212). Die Daten werden aber in einer Form im Internet bereitgestellt, die ein Separieren und Weiterverwenden in hochwertiger Qualität ausschließt. Die kostenfreie automatisierte

Einsichtnahme in die Bodenrichtwertkarte ist ein Alternativangebot für die durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte mündlich kostenfrei erteilten Bodenrichtwertauskünfte.

zu Nr. 72322

Die Gebühren für die Erteilung des Nutzungsrechts an den Bestandsdaten des Bodenrichtwertinformationssystems bemessen sich nach der Anzahl der aus der Datenbank ausgegebenen Objekte (Bodenrichtwerte) und dem Ausgabeformat. Für Rasterdaten werden entsprechend dem eingeschränkten Informationsgehalt geringere Gebühren erhoben als für Vektordaten mit vollständiger Objektstruktur. Darüber hinaus ist eine von der Informationsmenge abhängige Gebührendegression vorgegeben.

Da Bestandsdaten des Bodenrichtwertinformationssystems in vielen Fällen gemeinsam mit Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters und der Geotopografie Verwendung finden, sind die Gebührenregelungen mit den für die Geobasisdaten geltenden Bestimmungen harmonisiert.

Für das Nutzungsrecht an visualisierten Bodenrichtwerten auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (Bodenrichtwertkarte) sind Gebühren nach Nr. 7232221 oder 72323 zu erheben. In diesen Fällen bildet die von den Kataster- und Vermessungsbehörden nach dem Dritten Teil des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes für eigene nicht kommerzielle Zwecke kostenfrei bereitgestellte Liegenschaftskarte in verminderter Bildauflösung die Kartengrundlage.

Sollen die Bestandsdaten des Bodenrichtwertinformationssystems mit anderen Geobasisdaten kombiniert werden, sind die Geobasisdaten zusätzlich zu den Gebühren nach Nr. 7232 kostenpflichtig von den Kataster- und Vermessungsbehörden zu lizenzieren.

zu Nr. 72324

Die Daten der öffentlichen Immobilienwertermittlung werden im Zusammenhang mit dem Aufbau einer Geodateninfrastruktur über die bisherigen Bereitstellungsformen hinaus auch über standardisierte Geodatendienste im Internet zur Verfügung gestellt. Mit den Regelungen der Nr. 72324 wird dieser Form der Datenbereitstellung kostenrechtlich Rechnung getragen.

Für die dienstbasierte Bereitstellung sollen - mit Ausnahme einer jährlichen Grundgebühr für die Nutzerverwaltung - dieselben Gebühren erhoben werden, wie für die konventionelle Bereitstellung der Daten.

Bei der dienstbasierten Bereitstellung wird zwischen einem Pauschaltarif (Nr. 7232421) und einem nutzungsabhängigen Tarif (Nr. 7232422) unterschieden.

Wird das Recht zum Abruf und zur Nutzung der Daten für ein zuvor festzulegendes Gebiet und unabhängig von der Anzahl der durchgeführten Abrufe und der abgerufenen Informationsmenge erteilt, ist der Gebührenberechnung die Anzahl der Bodenrichtwerte zugrunde zu legen, die zum Zeitpunkt der Kostenfestsetzung im beantragten Gebiet zum Abruf bereitgestellt wird. Da die Bodenrichtwerte jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres aktualisiert werden, ist die Gebühr nach Nr. 7232421 alle zwei Jahre zu erheben.

Wird das Recht abhängig von der Anzahl der Abrufe erteilt, ist vierteljährlich die Anzahl der abgerufenen Bodenrichtwerte zu ermitteln und der Gebührenberechnung zugrunde zu legen.

zu Nr. 723312

Da Inhalt und Umfang der regionalen Immobilienmarktberichte variieren, sind die Gebühren für das Erteilen des Nutzungsrechts an dem Immobilienmarktbericht innerhalb des vorgegeben Rahmens nach pflichtgemäßem Ermessen festzusetzen (Nr. 723312).

zu Nr. 725

Die Bestimmungen der Nr. 725 stellen sicher, dass auch in den Fällen, in denen ein Antrag zurückgenommen oder eine Amtshandlung aus Gründen, die nicht vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte zu vertreten sind, ganz oder teilweise nicht erbracht werden kann, Kosten in Höhe der tatsächlich entstandenen Aufwendungen erhoben werden können. Satz 2 stellt klar, dass bei der Bemessung der Gebühren ausschließlich der Verwaltungsaufwand nach § 3 Abs. 2 des Hessischen Verwaltungskostengesetzes (HVwKostG) angesetzt werden kann. Nicht zu berücksichtigen ist hingegen die Bedeutung der Amtshandlung für den Kostenschuldner. Gleichwohl kann das aus dem allgemeinen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz abgeleitete und in § 3 Abs. 1 Satz 4 HVwKostG einfachgesetzlich normierte Äquivalenzprinzip im Ausnahmefall gebieten, eine Gebühr zu erheben, die den Verwaltungsaufwand unterschreitet.

Hat der Gutachterausschuss für Immobilienwerte den Nichtbeginn oder Abbruch der Amtshandlung zu vertreten, wird keine Gebühr erhoben. Gleiches gilt in den Fällen, in denen kein Verwaltungsaufwand angefallen ist.

1.2 Erhebung von Kosten

Die Gutachterausschüsse für Immobilienwerte erheben für ihre Amtshandlungen Kosten (Gebühren und Auslagen) nach dem Hessischen Verwaltungskostengesetz und dem Gesetz über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Wertgutachten nach dem Siebenten Teil des Bundesbaugesetzes.

Die Kosten sind von Amts wegen festzusetzen und durch Kosten- und Leistungsbescheid als Verwaltungsakt gegenüber den Kostenschuldnerinnen und Kostenschuldnern geltend

zu machen. Die Möglichkeit, den öffentlich-rechtlichen Vergütungsanspruch durch Rechnung geltend zu machen, besteht nicht.

Der Kostenbescheid muss nach § 14 HVwKostG, § 14 Umsatzsteuergesetz (UStG) und §§ 31 bis 33 Umsatzsteuer-Durchführungsverordnung mindestens folgende Angaben enthalten:

1. den Namen und die Anschrift der kostenerhebenden Behörde,
2. die vom Finanzamt erteilte Steuernummer oder die vom Bundeszentralamt für Steuern erteilte Umsatzsteuer-Identifikationsnummer,
3. das Ausstellungsdatum,
4. die fortlaufende Nr. des Kostenbescheids,
5. die Namen und die Anschriften der Kostenschuldnerinnen und Kostenschuldner,
6. die kostenpflichtigen Amtshandlungen,
7. jeweils der Zeitpunkt, an dem die einzelne Amtshandlung vollständig erbracht wurde (Zeitpunkt der Lieferung oder der Leistung),
8. die Rechtsgrundlage für die Erhebung der Kosten,
9. die als Gebühren und Auslagen zu zahlenden Beträge und ihre Berechnung,
10. die jeweils anzuwendenden Steuersätze sowie den auf die Gebühr entfallenden Steuerbetrag oder im Fall einer Steuerbefreiung einen Hinweis darauf, dass die Amtshandlung nicht der Umsatzsteuer unterliegt und
11. wo, wann und wie die Gebühren und die Auslagen zu zahlen sind.

Die Kostenbescheide sind mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen. Dabei ist zu beachten, dass nach § 16a Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung ein Vorverfahren nach § 68 der Verwaltungsgerichtsordnung (Widerspruchsverfahren) entfällt, sofern gegen die gebührenpflichtige Amtshandlung, auf die sich die Kostenentscheidung bezieht, nicht Widerspruch erhoben wird oder ein Widerspruch nicht statthaft ist.

Der Gesetzgeber hat damit alle Kostenbescheide von der Durchführung des Vorverfahrens freigestellt, deren zugrundeliegende gebührenpflichtige Amtshandlung nicht selbstständig mit einem zulässigen Rechtsbehelf angegriffen wird. Damit ist im Regelfall gegen Kostenbescheide nur noch unmittelbar die Klageerhebung möglich. Lediglich dann, wenn die gebührenpflichtige Amtshandlung selbst Gegenstand eines Rechtsbehelfsverfahrens ist, findet auch für den Kostenbescheid, sofern er ebenfalls angefochten wird, ein Vorverfahren statt.

2 Umsatzsteuerrechtliche Behandlung der Leistungen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte

2.1 Grundsätzliches

Bei der umsatzsteuerrechtlichen Behandlung der Leistungen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte ist zu unterscheiden, ob

- die Leistungen auch von privaten Sachverständigen oder Gutachtern erbracht werden können (Leistungen im Wettbewerb) oder
- die Leistungen den Gutachterausschüssen für Immobilienwerte vorbehalten sind (vorbehaltene Leistungen ohne Wettbewerb).

2.2 Leistungen im Wettbewerb

Die folgenden Leistungen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte können auch von privaten Sachverständigen oder Gutachtern erbracht werden und unterliegen nach § 2 Abs. 3 Satz 1 UStG in der am 31. Dezember 2015 geltenden Fassung grundsätzlich der Umsatzsteuer:

Art der Leistung	Nr. im Verwaltungskostenverzeichnis zur VwKostO-MWEVL
Wertgutachten (Ausgenommen Wertgutachten, die aufgrund § 107 Abs. 1 Satz 4 BauGB im Rahmen eines Enteignungsverfahrens erstattet werden.)	721
Wertberechnung der Geschäftsstelle z. B. von Sach- oder Ertragswerten	7221

Ob die Leistungen im konkreten Einzelfall der Umsatzsteuer unterliegen, ist unter Einordnung des Leistungsbezugs beim Leistungsempfänger zu entscheiden:

- a) Werden die Leistungen für private Dritte erbracht, so ist unter den Voraussetzungen der Richtlinie 4.1 der Körperschaftsteuer-Richtlinien 2015 ein Betrieb gewerblicher Art gegeben. Die entsprechenden Umsätze sind nach § 2 Abs. 3 Satz 1 UStG in der am 31. Dezember 2015 geltenden Fassung steuerbar.
- b) Werden die Leistungen für die eigene Trägerkörperschaft (Land Hessen) erbracht und dienen sie nicht zur Wahrnehmung von Hoheitsaufgaben, so sind sie als Innenumsatz nicht umsatzsteuerbar. Mit diesen Leistungen wird aber, sofern die übrigen Voraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ertragsteuerlich ein Betrieb gewerblicher Art begründet.
- c) Ebenso unterliegen Leistungen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte aus einem bestehenden Betrieb gewerblicher Art heraus für den Hoheitsbereich des Landes

nicht der Umsatzsteuer (vgl. Abschn. 2.11 Abs. 7 S. 7 Umsatzsteuer-Anwendungserlass – UStAE).

- d) Werden die Leistungen an andere juristische Personen des öffentlichen Rechts für deren Hoheitsbereich erbracht, handelt es sich um eine Beistandsleistung, die keinen Betrieb gewerblicher Art begründet. Die entsprechenden Umsätze sind daher nicht steuerbar.
- e) Dienen die Leistungen jedoch dem nicht hoheitlichen (wirtschaftlichen) Bereich der empfangenden Körperschaft (andere juristische Person des öffentlichen Rechts), so unterliegen sie der Umsatzsteuer. Gleichzeitig begründen diese Leistungen – sofern auch die übrigen Voraussetzungen vorliegen – einen Betrieb gewerblicher Art.

Bestehen im Einzelfall Zweifel über eine zutreffende Zuordnung, ist beim Leistungsempfänger eine Bestätigung einzuholen, aus der hervorgeht, für welchen Bereich (Hoheitsbereich, Betrieb gewerblicher Art) die bezogenen Leistungen dort bestimmt sind.

Die Gesamtsystematik der umsatzsteuerrechtlichen Behandlung ist in der Anlage schematisch dargestellt.

2.3 Vorbehaltene Leistungen ohne Wettbewerb

Die folgenden Leistungen sind den Gutachterausschüssen für Immobilienwerte vorbehalten und unterliegen nicht der Umsatzsteuer:

Art der Leistung	Nr. im Verwaltungskostenverzeichnis zur VwKostO-MWEVL
Automatisierte Wertberechnung für Standardimmobilien (Automatisierte Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem, den Vergleichsfaktoren und den wertrelevanten Daten)	7222
Daten der öffentlichen Immobilienwertermittlung	723
Sonstige Amtshandlungen	724

2.4 Nebenleistungen und Auslagen

Nebenleistungen und Auslagen sind umsatzsteuerrechtlich wie die Hauptleistung zu behandeln, zu der sie gehören (Abschn. 3.10 Abs. 5 UStAE). Sie werden daher im Zusammenhang mit steuerbaren Hauptleistungen der Umsatzsteuer unterworfen, während sie in Verbindung mit nicht steuerbaren Hauptleistungen ohne Umsatzsteuer berechnet werden.

Beispielsweise wird eine für sich umsatzsteuerfreie Auskunft aus der Kaufpreissammlung, wenn sie im unmittelbaren Zusammenhang mit der Erstattung eines

umsatzsteuerpflichtigen Sonstigen Gutachtens erteilt wird, als Nebenleistung der Umsatzsteuer unterworfen.

2.5 Umsatzsteuerverfahren der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte

2.5.1 Bemessungsgrundlage

Bemessungsgrundlage für die Umsatzsteuer ist das Entgelt (§ 10 Abs. 1 S. 1 UStG). Entgelt ist alles, was der Leistungsempfänger aufwendet, um die Leistung zu erhalten, jedoch abzüglich der Umsatzsteuer (§ 10 Abs. 1 S. 2 UStG).

Das Entgelt bemisst sich nach den aufgrund des Gesetzes über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Wertgutachten nach dem Siebenten Teil des Bundesbaugesetzes oder des HVwKostG erhobenen Kosten (Gebühren und Auslagen). Da die Umsatzsteuer nicht in den Kosten enthalten ist, muss sie auf die Kosten aufgeschlagen werden.

Im Falle von Gebührenermäßigungen wird die Umsatzsteuer auf den Betrag erhoben, der nach Einräumung der Ermäßigung verbleibt.

Werden Gebührenermäßigungen nachträglich eingeräumt, wird die zu viel vereinnahmte Umsatzsteuer zusammen mit dem überzahlten Betrag erstattet. Ist in diesem Fall die zu viel vereinnahmte Umsatzsteuer in einem Kostenbescheid gesondert ausgewiesen worden, ist eine Berichtigung erforderlich. Diese Berichtigung muss durch ein Dokument erfolgen, das spezifisch und eindeutig auf den Kostenbescheid bezogen ist. Andernfalls wird die zu viel gesondert ausgewiesene Umsatzsteuer nach § 14c Abs. 1 UStG geschuldet (siehe hierzu auch Abschnitt 14.11 und 14c.1 UStAE).

2.5.2 Entstehung der Umsatzsteuer

Die Umsatzsteuer entsteht mit Ablauf des Voranmeldungszeitraums, in dem die Leistung ausgeführt wurde, § 13 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a S. 1 UStG.

2.5.3 Vorsteuerabzug

Die Vorsteuerbeträge der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte können - aus Vereinfachungsgründen - mit einem einheitlichen Vomhundertsatz in Höhe von 1,9 v. H. der steuerpflichtigen Umsätze ermittelt werden.

2.5.4 Wahrnehmung von umsatzsteuerrechtlichen Pflichten

Unternehmer im Sinne des § 2 Abs. 3 Satz 1 UStG in der am 31. Dezember 2015 geltenden Fassung ist das Land Hessen. Grundsätzlich wird jeder Gutachterausschuss für Immobilienwerte gesondert zur Umsatzsteuer herangezogen, so dass er die ihm obliegenden steuerlichen Pflichten (wie z. B. die Berechnung, Anmeldung und Zahlung der Umsatzsteuer) in eigener Angelegenheit wahrzunehmen hat.

Abweichend vom Grundsatz der gesonderten Erfüllung der o. g. steuerlichen Verpflichtungen jedes Gutachterausschusses für Immobilienwerte, werden aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung die im Rahmen des Besteuerungsverfahrens anfallenden Pflichten zentral durch das Hessische Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG) in Wiesbaden wahrgenommen, wenn die Aufgaben der Geschäftsstelle den Ämtern für Bodenmanagement übertragen sind. Die Zuständigkeit für die zusammengefasste Besteuerung dieser Gutachterausschüsse für Immobilienwerte durch das HLBG liegt beim Finanzamt Wiesbaden II.

Sind die Aufgaben der Geschäftsstelle nicht den Ämtern für Bodenmanagement, sondern dem Magistrat einer Stadt übertragen, nehmen die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte die steuerlichen Pflichten in eigener Angelegenheit wahr. Zuständig ist das jeweilige Körperschaftsteuer-Zentralfinanzamt, in dessen Bezirk der einzelne Gutachterausschuss mit seinen Betrieb gelegen ist. Für jeden Gutachterausschuss für Immobilienwerte ist eine gesonderte Erklärung abzugeben. Es bestehen keine Bedenken, wenn sich der Magistrat bei der Erfüllung seiner Pflichten z. B. des Stadtsteueramtes bedient (§ 4 Nr. 3 Steuerberatungsgesetz).

2.5.5 Besteuerungsverfahren

Bei der Berechnung der Umsatzsteuer ist von der Summe der steuerpflichtigen Kosten auszugehen, die der Gutachterausschuss für Immobilienwerte im Besteuerungszeitraum erzielt hat. Von der aus diesen Umsätzen errechneten Steuer sind die Vorsteuerbeträge (ggf. pauschal ermittelt, vgl. Abschnitt 3.5.3) abzuziehen. Der dann noch verbleibende Betrag ist an das Finanzamt abzuführen.

Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr.

2.5.6 Umsatzsteuerjahreserklärung

Für das Kalenderjahr ist eine Umsatzsteuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung nach Maßgabe der Steuerdaten-Übermittlungsverordnung zu übermitteln, in der die zu entrichtende Steuer oder der Überschuss, der sich zu Gunsten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte ergibt, selbst berechnet wird (§ 18 Abs. 3 Satz 1 UStG). Abgabetermin ist gemäß § 149 Abs. 2 Satz 1 Abgabenordnung regelmäßig der 31. Mai des Folgejahres.

Ergibt sich aufgrund der Umsatzsteuerjahreserklärung eine Abschlusszahlung, so ist diese einen Monat nach Abgabe der Steuererklärung fällig (§ 18 Abs. 4 S. 1 UStG).

Ein Umsatzsteuerbescheid ergeht nur, wenn das Finanzamt von der Steuererklärung abweicht.

2.5.7 Umsatzsteuervoranmeldung

Zusätzlich zur Umsatzsteuer-Jahreserklärung sind monatliche oder vierteljährliche Umsatzsteuer-Voranmeldungen abzugeben. Die Umsatzsteuer-Voranmeldungen sind bis zum 10. Tag nach Ablauf jedes Voranmeldungszeitraums nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung nach Maßgabe der Steuerdaten-Übermittlungsverordnung zu übermitteln (§ 18 Abs. 1 Satz 1 UStG).

Die errechnete Vorauszahlung ist spätestens bis zum 10. Tag nach Ablauf des Voranmeldungszeitraums zu entrichten.

2.5.8 Änderung der Bemessungsgrundlage

Soweit für erbrachte Leistungen nachträglich Kosten nicht eingezogen werden können oder der Kostenbetrag niedergeschlagen oder erlassen wird, ist der geschuldete Steuerbetrag nach § 17 Abs. 1 UStG zu berichtigen. Die Berichtigung ist in der Umsatzsteuervoranmeldung des Besteuerungszeitraums vorzunehmen, in dem die Änderung der Bemessungsgrundlage eingetreten ist.

2.5.9 Aufzeichnungspflichten

Gemäß § 22 UStG sind zur Feststellung der Steuer und der Grundlagen ihrer Berechnung Aufzeichnungen zu führen. Aus den Aufzeichnungen müssen vor allem die Entgelte (Einnahmen) für die ausgeführten Leistungen zu ersehen sein.

2.6 Künftige Änderungen

Durch das Steueränderungsgesetz 2015 wurde die Unternehmereigenschaft von juristischen Personen des öffentlichen Rechts im § 2b UStG neu geregelt. Die Regelung ist grundsätzlich ab dem 1. Januar 2017 anzuwenden.

Da das Land Hessen am 2. Dezember 2016 gegenüber dem Finanzamt Wiesbaden II eine Optionserklärung nach § 27 Abs. 22 Satz 3 UStG abgegeben hat, gelten die bisherigen Regelungen der Unternehmereigenschaft von juristischen Personen des öffentlichen Rechts in § 2 Absatz 3 UStG in der am 31. Dezember 2015 geltenden Fassung über den 31. Dezember 2016 hinaus, jedoch längstens bis zum Ablauf des Jahres 2020, für das Land weiter.

Sind die Aufgaben der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte nicht den Ämtern für Bodenmanagement, sondern dem Magistrat einer Stadt übertragen, ist das für die jeweilige Stadt geltende Umsatzsteuerrecht anzuwenden.

3 Aufhebung von Vorschriften

Die Verwaltungsvorschrift zur kosten- und umsatzsteuerrechtlichen Behandlung der Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte vom 11. Februar 2015 (StAnz. S. 216) wird mit dem Inkrafttreten dieser Vorschrift aufgehoben.

4 Inkrafttreten

Dieser Erlass tritt am 1. Dezember 2018 in Kraft.

Anlage –
Umsatzsteuerrechtliche Behandlung der Leistungen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte

