

Zur Bedeutung des Begriffs „grundsätzlich“

Im Zusammenhang mit den Anforderungen an ein Verkehrswertgutachten zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts ist insbesondere auf den § 198 BewG hinzuweisen. Der § 198 BewG lautet:

„Weist der Steuerpflichtige nach, dass der gemeine Wert der wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag niedriger ist als der nach den §§ 179, 182 bis 196 ermittelte Wert, so ist dieser Wert anzusetzen. Für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts gelten grundsätzlich die auf Grund des § 199 Abs. 1 des Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften.“

Zu der Formulierung des § 198 BewG ist festzustellen, dass der in Satz 2 verwendete Begriff „grundsätzlich“ in der Rechtssprache (Rechtsverständnis) eine andere Bedeutung hat, als in der Umgangssprache. In der Umgangssprache wird „grundsätzlich“ meist im Sinne von „ausnahmslos“ gebraucht (z.B. „grundsätzlich nicht“ = „nie“ = „auf keinen Fall“ oder „in jedem Fall“ = „immer“); dagegen bedeutet „grundsätzlich“ in der Rechtssprache: Vom Grundsatz her schon, aber mit Ausnahmen, oder auch: „in der Regel schon, aber nicht zwingend“.¹⁾ Deshalb wird die ImmoWertV auch in der einschlägigen Rechtsprechung (lediglich) als „anerkannte Regel der Bewertungslehre“ angesehen und damit ihre Anwendung zur Ermittlung des Verkehrswerts zwar „grundsätzlich“ gefordert. Dies aber nur dann, wenn ihre (strenge) Anwendung zum „Hauptziel“ dem marktkonformen Verkehrswert eines Grundstücks (nach oben formuliertem Verständnis) führt. Ausnahmen (Abweichungen) von der strengen Vorgehensweise nach ImmoWertV zur Ermittlung eines marktkonformen Verkehrswerts sind dann zulässig - und auch zwingend erforderlich -, wenn die marktkonforme Verkehrswertermittlung für ein Grundstück bei strenger Anwendung der ImmoWertV nicht plausibel und nachvollziehbar möglich ist. Die abweichende Vorgehensweise ist in diesen Fällen nachvollziehbar zu begründen.

¹⁾ Weitere Quelle als Beispielerläuterung (http://www.linkfang.de/wiki/Juristische_Fachsprache):

„Grundsätzlich bedeutet juristisch gesehen vom Grundsatz her in der Bedeutung von im Prinzip, in der Regel (Ausnahmen sind möglich), während es in der Umgangssprache eher in der Bedeutung immer, aus Prinzip keine Ausnahmen) verwendet wird. Hierfür findet sich in deutschen Gesetzen meist stets, in der Rechtsprechung regelmäßig. In der sonstigen Rechtssprache (Urteile, Kommentarliteratur, Schrifttum) ist der Gegenbegriff generell, was bedeutet, dass keine Ausnahmen möglich sind.“