Downloaded from Blogs on 03.11.2026 12:23

By PwC Deutschland | 12 February 2021

Immobilienwertnachweis durch Gutachten

Die ImmoWertV gestattet die Ermittlung des Bedarfswerts eines Erbbaugrundstücks nach der finanzmathematischen Methode. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) in einem aktuellen Urteil entschieden.

https://blogs.pwc.de/en/steuern-und-recht/article/228287/

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 12:23

Sachverhalt

Die Klägerin erbte mehrere Erbbaugrundstücke, die mit Reihenhäusern und in einem Fall mit einem Werkstattgebäude bebaut sind. Das Finanzamt stellte die jeweiligen Grundstückswerte auf den Besteuerungszeitpunkt gesondert fest. Es nahm u.a. einen Liegenschaftszinssatz von 3 % für die Reihenhäuser und 6,5 % für das Geschäftsgrundstück sowie einen geschätzten Erbbauzins von 2,20 €/m² an.

Im Einspruchsverfahren legte die Klägerin ein Gutachten eines von der zuständigen Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken vor. Der Sachverständige ging nach finanzmathematischer Methode vor. Diese erachtete er für allein sachgerecht.

Der Sachverständige nahm für die Reihenhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 4 % an und setzte die tatsächlich vereinbarten Erbbauzinsen an. Die Gebäude berücksichtigte er nicht, da sie zwar nur zu 2/3 zu entschädigen seien, aber eine Restnutzungsdauer unterhalb der Restlaufzeit der Erbbauverträge aufwiesen. Das Geschäftsgrundstück hat er als Teil des Einfamilienhausgrundstücks behandelt.

Das Finanzamt wies die Einsprüche mit der Erwägung zurück, die finanzmathematische Methode sei nicht sachgerecht.

Die Klage vor dem Niedersächsischen Finanzgericht blieb ohne Erfolg.

Entscheidung des BFH

Der BFH hat der Revision stattgegeben und die Entscheidung der Vorinstanz aufgehoben.

Weist der Steuerpflichtige nach, dass der gemeine Wert der wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag niedriger ist als der nach den §§ 179, 182 bis 196 Bewertungsgesetz (BewG) ermittelte Wert, so ist nach § 198 Satz 1 BewG dieser Wert anzusetzen.

In formeller Hinsicht kann dieser Nachweis u.a. durch Vorlage eines Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erbracht werden. Ob das Gutachten tatsächlich den Nachweis erbringt, unterliegt der freien Beweiswürdigung. Diese setzt voraus, dass dem Gutachten ohne weitere Aufklärungs- und Ermittlungsmaßnahmen gefolgt werden kann, insbesondere ohne Einholung eines weiteren Sachverständigengutachtens (vgl. BFH, Urteil vom 25. April 2018, II R 47/15, Rz. 21 und BFH, Urteil vom 05. Dezember 2019, II R 9/18, Rz. 13 (siehe unseren **Blogbeitrag**)). Zur Ordnungsmäßigkeit des Gutachtens rechnet sowohl dessen methodische Qualität als auch eine zutreffende Erhebung und Dokumentation der Begutachtungsgrundlagen (BFH, Urteil vom 24. Oktober 2017, II R 40/15, Rz 13).

Materiell-rechtlich gelten für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts nach § 198 Satz 2 BewG grundsätzlich die auf Grund des § 199 Abs. 1 BauGB erlassenen Vorschriften. Wie deren Eingangsformel zeigt, handelt es sich dabei um die ImmoWertV, die nach ihrem § 24 Satz 1 am 01. Juli 2010 in Kraft

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 12:23

getreten ist. Die ImmoWertV regelt die Wertermittlung von Erbbaugrundstücken nicht ausdrücklich. Ihrer Systematik nach lässt sie die Wertermittlung über eine finanzmathematische Methode zu.

Der BFH ist an die abweichende Würdigung durch das Finanzgericht nicht gebunden. Das Finanzgericht ist davon ausgegangen, dass die ImmoWertV die Anwendung einer finanzmathematischen Methode nicht erlaube. Dies entspricht nicht der Rechtslage. Die Wahl dieser Methode ist grundsätzlich zulässig. Insoweit hat das Finanzgericht seiner Beweiswürdigung nicht zutreffende Rechtsgrundsätze zugrunde gelegt.

Die Wahl der finanzmathematischen Methode ist auch im konkreten Einzelfall nicht zu beanstanden. Der BFH nimmt die entsprechende Würdigung selbst vor, da alle dafür erforderlichen tatsächlichen Feststellungen vorliegen. Der Gutachter hat ausgeführt, warum er eine reine Vergleichswertmethode für ungeeignet, eine ertragsorientierte Methode für besser geeignet hält.

Für die Frage, ob sich der gutachterliche Nachweis des gemeinen Werts auf eine andere Wertermittlung als das Vergleichswertverfahren stützen darf, ist es unerheblich, ob nach § 194 Abs. 1 BewG das Vergleichswertverfahren hätte Anwendung finden können und müssen. Während § 194 BewG einen gesetzlichen Vorrang des Vergleichswertverfahrens begründet, ist dies bei der Wertermittlung nach § 8 ImmoWertV nicht der Fall.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 14. Oktober 2020 (**II R 7/18**), veröffentlicht am 11. Februar 2021.

Keywords

Erbschaftsteuerrecht, Immobilienwertnachweis, Sachverständigengutachten