Downloaded from Blogs on 03.11.2026 12:23

By PwC Deutschland | 01 June 2021

Update: Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts durch Sachverständigengutachten

Soll der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts durch Vorlage eines Gutachtens erbracht werden, muss das Gutachten entweder durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken erstellt sein. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) in einem aktuellen Urteil entschieden.

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 12:23

Sachverhalt

Streitig ist zwischen den Beteiligten, ob die Kläger erfolgreich einen niedrigeren gemeinen Werts nach § 198 Bewertungsgesetz (BewG) bei der Bewertung eines Grundstücks nachweisen konnten.

Der von den Klägern als Sachverständiger beauftragte Architekt verfügt über ein unbefristetes Zertifikat als "Sachverständiger für Wertermittlung und Baukostenplanung".

Die Klage vor dem Finanzgericht Berlin-Brandenburg war ohne Erfolg geblieben.

Entscheidung des BFH

Der BFH hat sich der Entscheidung der Vorinstanz angeschlossen und die Revision als unbegründet zurückgewiesen.

198 BewG eröffnet dem Steuerpflichtigen die Möglichkeit, einen niedrigeren gemeinen Wert nachzuweisen, als er sich aus den typisierenden Bewertungsvorschriften des BewG ergäbe. Die Nachweislast geht über die Darlegungs- und Feststellungslast hinaus.

Soll der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts durch Vorlage eines Gutachtens erbracht werden, muss das Gutachten entweder durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken erstellt sein (Anknüpfung an das Senatsurteil vom 11.09.2013 - II R 61/11; gegen die gleich lautenden Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 19.02.2014).

Der BFH hält daran fest, dass der Nachweis i.S. des § 198 BewG, soweit er durch ein Gutachten geführt werden soll, das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen voraussetzt. Soweit die Finanzverwaltung zugunsten der Steuerpflichtigen auch andere Gutachten dem Grunde nach berücksichtigt, bindet dies die Gerichte nicht.

Nur das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen i.S. der §§ 36, 36a GewO bietet eine erhöhte Wahrscheinlichkeit dafür, dass weitere Beweiserhebungen entbehrlich sind. Diese verfügen über eine Doppelqualifikation, nämlich in fachlicher und persönlicher Hinsicht.

Ob das Gutachten den Nachweis erbringt, unterliegt der freien Beweiswürdigung des Finanzamtes und des Finanzgerichts. Der Nachweis ist erbracht, wenn dem Gutachten ohne weitere Beweiserhebung, insbesondere Einschaltung weiterer Sachverständiger, gefolgt werden kann.

Update (28. Mai 2021)

Das Urteil II R 9/18 wurde im BStBl. veröffentlicht, BStBl. II 2021, Seite 135.

Update (30. April 2021)

Im Entwurf des Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetzes (vgl. unseren **Blogbeitrag**) ist vorgesehen, die

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 12:23

bisherige Verwaltungsauffassung festzuschreiben. Durch die Änderung in § 198 Abs. 2 BewG soll geregelt werden, dass der Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts neben einem Gutachten eines Gutachterausschusses auch durch Sachverständigengutachten erbracht werden kann, wenn die Person von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständiger oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt oder zertifiziert worden ist.

Update (22. Januar 2021)

Das Bundesministerium der Finanzen hat am 21. Januar 2021 gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 2. Dezember 2020 auf seiner Homepage veröffentlicht. Nach den vorliegenden Erlassen sind die Grundsätze des BFH-Urteils vom 5. Dezember 2019, II R 9/18, über den entschiedenen Einzelfall hinaus nicht anzuwenden.

Die Finanzverwaltung hält weiterhin an ihrer Auffassung fest, dass der Steuerpflichtige den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts gem. 198 BewG regelmäßig durch ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses oder eines Sachverständigen, der über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet der Bewertung von Grundstücken verfügt, erbringen kann. Dies sind 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 worden sind.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 5. Dezember 2019 (**II R 9/18**), veröffentlicht am 2. Juli 2020.

Keywords

Erbschaftsteuerrecht, Grundstückswert, Sachverständigengutachten