Downloaded from Blogs on 22.11.2026 22:56

By PwC Deutschland | 02 October 2026

Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts des Grundbesitzes nach § 198 BewG für Zwecke der Erbschaftsteuer

Eine pauschale Zurückweisung des Sachverständigengutachtens im Sinne des § 198 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes unter Hinweis auf einen höheren Kaufpreis verletzt die Pflicht des Finanzgerichts zur Sachverhaltsaufklärung (§ 76 Abs. 1 Satz 1 der Finanzgerichtsordnung (FGO)) und zur Berücksichtigung des Gesamtergebnisses des Verfahrens (§ 96 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 FGO). Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) in einem aktuellen Urteil entschieden.

Downloaded from Blogs on 22.11.2026 22:56

Sachverhalt

Der Kläger erbte vom Erblasser zwei gemischt genutzte Grundstücke. Beim Finanzamt (FA) reichte der Kläger neben Erklärungen zur Feststellung des Bedarfswerts der Grundstücke Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts (§ 198 des Bewertungsgesetzes (BewG)) ein.

Der Sachverständige ermittelte zum Bewertungsstichtag Grundbesitzwerte im Wege des Ertragswertverfahrens für das Grundstück 1 in Höhe von 210.000 € und das Grundstück 2 in Höhe von 305.000 €. Mit notariell beurkundetem Kaufvertrag aus dem Jahr 2021 veräußerte der Kläger den Grundbesitz insgesamt zu einem Kaufpreis von 900.000 €; davon entfiel laut Kaufvertrag ein Anteil in Höhe von 380.000 € auf das Grundstück 1 und in Höhe von 520.000 € auf das Grundstück 2.

Das FA ermittelte auf Grundlage der eingereichten Feststellungserklärungen im Wege des Ertragswertverfahrens für die wirtschaftlichen Einheiten Grundbesitzwerte für Zwecke der Erbschaftsteuer in Höhe von 290.834 € für das Grundstück 1 und in Höhe von 405.006 € für das Grundstück 2 und stellte diese Werte mit Bescheiden über die gesonderte Feststellung des Grundbesitzwerts fest. Die eingereichten Gutachten berücksichtigte das FA nicht; der Kaufpreis liege über den gutachterlich ermittelten Werten.

Die Klage vor dem Finanzgericht (FG) Düsseldorf hatte keinen Erfolg.

Das FG führte zur Begründung aus, der Kläger habe den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts nach § 198 BewG nicht erbracht. Selbst wenn die vorgelegten Gutachten ??wie auch das FA bestätige?? grundsätzlich die Anforderungen an ein ordnungsgemäßes Sachverständigengutachten erfüllten, stehe der Übernahme der Werte aus den Gutachten die Höhe der durch den Verkauf der Grundstücke erzielten Kaufpreise entgegen.

Entscheidung des BFH

Der BFH hat der Revision stattgegeben, die Entscheidung der Vorinstanz aufgehoben und zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Finanzgericht zurückverwiesen.

Es liegen Verfahrensmängel vor, auf denen die Entscheidung des FG beruhen kann (§ 115 Abs. 2 Nr. 3 FGO). Das FG hat bei der Beweiswürdigung weder das Gesamtergebnis des Verfahrens berücksichtigt noch den Sachverhalt hinreichend aufgeklärt.

Es liegt ein Verstoß gegen § 96 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 und § 76 Abs. 1 FGO vor. Das FG hat zu Unrecht für die Wertermittlung den Kaufpreis unter pauschaler Ablehnung der eingereichten Gutachten herangezogen. Es hat keine Stellung dazu bezogen, warum die gutachterlich konkret festgestellten Mängel nicht zu berücksichtigen seien.

Weist der Steuerpflichtige nach § 198 Abs. 1 Satz 1 BewG nach, dass der gemeine Wert der wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag niedriger ist als der nach den §§ 179, 182 bis 196 BewG ermittelte Wert, so ist dieser Wert anzusetzen. Für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts gelten

Downloaded from Blogs on 22.11.2026 22:56

grundsätzlich die aufgrund des § 199 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) erlassenen Vorschriften.

Gemäß § 198 Abs. 2 BewG kann als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts regelmäßig ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses im Sinne der §§ 192 ff. BauGB oder von 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, dienen. Danach ist ein Sachverständigengutachten regelmäßig zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts eines Grundstücks gemäß § 198 BewG geeignet, wenn es unter Beachtung der maßgebenden Vorschriften ordnungsgemäß erstellt wurde (BFH-Urteile vom 25.04.2018 - II R 47/15, BStBl II 2019, 144, Rz 21, und vom 16.09.2020 - II R 1/18, BStBl II 2021, 594, Rz 12, m.w.N.; BFH-Beschluss vom 12.06.2020 - II B 46/19, BFH/NV 2020, 1273, Rz 7).

Ob das Gutachten den geforderten Nachweis erbringt, unterliegt der freien Beweiswürdigung des Finanzamts und gegebenenfalls der Gerichte. Der Nachweis ist erbracht, wenn dem Gutachten ohne Einschaltung beziehungsweise Bestellung weiterer Sachverständiger gefolgt werden kann. Einem Gutachten, das bei Fehlen bewertungsrechtlicher Sonderregelungen den Vorgaben der für die Wertermittlung einschlägigen Vorschriften entspricht und plausibel ist, wird regelmäßig zu folgen sein.

Entspricht das Gutachten nicht in jeder Hinsicht den zu stellenden Anforderungen, berechtigt dies nicht ohne weiteres dazu, das Gutachten insgesamt unberücksichtigt zu lassen.

Das FG muss sich bei der Bewertung des Gutachtens mit der Auffassung des Sachverständigen auseinandersetzen und eine gegebenenfalls abweichende Auffassung begründen (vgl. BFH-Urteil vom 03.12.2008 - II R 19/08, BStBl II 2009, 403, Rz 14). Eine rein pauschale Ablehnung des gesamten Gutachtens durch das FG erfüllt diese Vorgaben nicht.

Das FG hätte die eingereichten Gutachten auf ihre Plausibilität und die Einhaltung der maßgeblichen Bewertungsvorschriften prüfen und sich gegebenenfalls im Einzelnen mit der Auffassung des Sachverständigen in den Gutachten auseinandersetzen müssen, sollte es beispielsweise den vorgenommenen Abschlägen für festgestellte Mängel nicht folgen wollen. Dies wird das FG im zweiten Rechtsgang nachzuholen haben.

Eine pauschale Zurückweisung der Gutachten unter Hinweis auf den höheren Kaufpreis ist nicht möglich. Die Berücksichtigung des Kaufpreises dient im Streitfall nicht dem Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts.

Fundstelle

BFH, Beschluss vom 4. August 2026 (**II B 87/25**), veröffentlicht am 1. Oktober 2026.

Eine englische Zusammenfassung dieses Urteils finden Sie **hier**.

Keywords

Downloaded from Blogs on 22.11.2026 22:56

Bewertung (steuerlich), Erbschaftsteuerrecht, Sachverständigengutachten