ARBEITSHILFE A4

Prüfbogen § 198 BewG

Aus: Immobilienbewertung im Mandat. Wertbegriffe, Anlässe und Arbeitsschritte für alle, die mit Immobilien zu tun haben. Autor Thomas Wörle. Rechtsstand Oktober 2026.

WORUM ES GEHT

Der Prüfbogen ordnet den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts nach § 198 BewG (Kapitel 8). Er verbindet Wert, Stichtag, Qualifikation, Nachweisweg und Verfahrensstand. Offene Punkte zeigen, was vor der Einreichung noch zu klären ist.

Zweck: Sie prüfen, ob ein Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts nach § 198 BewG zum Bewertungsstichtag und Verfahrensstand passt.

Anwendung: Kreuzen Sie zu jedem Punkt Ja, Nein oder Klärung offen an. Bei Nein oder Klärung offen dokumentieren Sie die Folge vor Beauftragung oder Einreichung.

Nr.	Prüffrage	Ja	Nein	Klärung offen	Befund und nächste Maßnahme
1	Liegt der Bewertungsstichtag nach dem 22.07.2021? Dann gilt § 198 Abs. 1 bis 3 BewG in der Fassung des Gesetzes vom 16.07.2021 (§ 265 Abs. 12 BewG).	☐	☐	☐	_____
2	Ist die wirtschaftliche Einheit, für die der niedrigere Wert nachgewiesen werden soll, eindeutig bezeichnet?	☐	☐	☐	_____
3	Liegt ein Feststellungsverfahren vor oder ist es einzuleiten (§ 151 BewG)?	☐	☐	☐	_____
4	Ist das örtlich zuständige Lagefinanzamt ermittelt (§ 152 BewG)?	☐	☐	☐	_____
5	Ist geklärt, wer zur Feststellungserklärung aufgefordert wurde, wer beteiligt ist und wem der Bescheid bekannt gegeben wurde, bei einer Erbengemeinschaft auch einem Empfangsbevollmächtigten (§§ 153, 154 BewG)?	☐	☐	☐	_____
6	Ist die Rechtsbehelfsbefugnis der handelnden Person anhand der Beteiligtenstellung geprüft (§ 155 BewG)?	☐	☐	☐	_____
7	Liegt ein nach §§ 179, 182 bis 196 BewG ermittelter Wert vor oder ist dessen Stand dokumentiert (§ 198 Abs. 1 BewG)?	☐	☐	☐	_____
8	Ist der Nachweisweg ausgewählt: Gutachten oder Kaufpreis?	☐	☐	☐	_____
9	Falls Gutachten: Bezieht es sich ausdrücklich auf den gemeinen Wert der wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag?	☐	☐	☐	_____

Nr.	Prüffrage	Ja	Nein	Klärung offen	Befund und nächste Maßnahme
10	Falls Gutachten: Werden die aufgrund des § 199 Abs. 1 BauGB erlassenen Vorschriften als methodischer Maßstab beachtet (§ 198 Abs. 1 Satz 2 BewG)?	☐	☐	☐	_____
11	Stammt das Gutachten vom zuständigen Gutachterausschuss im Sinne der §§ 192 ff. BauGB?	☐	☐	☐	_____
12	Falls nicht: Stammt es von einer Person, 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“ ist (§ 198 Abs. 2 BewG; Kapitel 3)?	☐	☐	☐	_____
13	Liegt der personengebundene Qualifikationsnachweis vor, mit Sachgebiet, Geltungsdauer und bei einer Zertifizierung der Akkreditierung der ausstellenden Stelle?	☐	☐	☐	_____
14	Ist festgelegt, ob ein Nießbrauch oder Wohnungsrecht im Wert berücksichtigt oder als Last abgezogen wird, und ist eine doppelte Berücksichtigung ausgeschlossen (§ 10 Abs. 6b ErbStG)?	☐	☐	☐	_____
15	Falls Kaufpreis: Betrifft der Kaufpreis genau das zu bewertende Grundstück (§ 198 Abs. 3 BewG)?	☐	☐	☐	_____
16	Falls Kaufpreis: Kam er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande?	☐	☐	☐	_____
17	Falls Kaufpreis: Liegt der Vertragsschluss innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag?	☐	☐	☐	_____
18	Falls Kaufpreis: Sind die maßgeblichen Verhältnisse gegenüber dem Bewertungsstichtag unverändert?	☐	☐	☐	_____
19	Sind Grundbuch, Flurstücke, Flächen, Nutzung, Gebäudezustand, Rechte und Belastungen vollständig dokumentiert?	☐	☐	☐	_____
20	Sind Markt- und Objektdaten auf den Wertermittlungsstichtag und ist der Grundstückszustand auf den Qualitätsstichtag bezogen (§ 2 ImmoWertV)?	☐	☐	☐	_____
21	Bei Verwendung von Daten des Gutachterausschusses: Sind Modell und Modellansätze der Daten eingehalten (§ 10 ImmoWertV)?	☐	☐	☐	_____
22	Sind Unterlagen, Besichtigung, Annahmen und Untersuchungsgrenzen im Gutachten nachvollziehbar offengelegt?	☐	☐	☐	_____

Nr.	Prüffrage	Ja	Nein	Klärung offen	Befund und nächste Maßnahme
23	Ist die Einreichungsfrist aus Bescheid, Einspruchsverfahren oder behördlicher Fristsetzung gesondert notiert?	☐	☐	☐	_____
24	Sind bei einer Fristsetzung nach § 364b AO die Rechtsfolgenbelehrung und der Termin für die Beweismittelvorlage geprüft?	☐	☐	☐	_____
25	Ist vor der Einreichung geprüft, ob das Gutachten einen höheren Wert als den festgestellten ergeben kann (§ 367 Abs. 2 Satz 2 AO)?	☐	☐	☐	_____

Einreichungsunterlagen

☐ Feststellungsbescheid oder sonstiger Verfahrensstand liegt bei.

☐ Bewertungsstichtag ist auf Deckblatt, Berechnung und Ergebnis gleich ausgewiesen.

☐ Qualifikationsnachweis ist dem Gutachten zugeordnet.

☐ Alle verwendeten Unterlagen und Datenquellen sind benannt.

☐ Kaufvertrag und Nachweis der Unveränderтheit liegen bei, wenn der Kaufpreisnachweis gewählt wurde.

☐ Die einreichende Person und die Frist sind im Mandat festgehalten.

Ergebnisvermerk

☐ Nachweisweg ist einreichungsreif.

☐ Nachbesserung erforderlich.

☐ Anderen Nachweisweg prüfen.

Verantwortliche Person, Termin, offene Punkte: _____

Diese Arbeitshilfe ersetzt keine Rechtsberatung, keine Steuerberatung und keine eigene sachverständige Prüfung im Einzelfall. Prüfen Sie den aktuellen Rechtsstand vor jeder Verwendung im Mandat. Die Fundstellen sind im Fachbuch nachgewiesen.