

Immobilienbewertung im Mandat

Thomas Wörle

Immobilienbewertung im Mandat

Wertbegriffe, Anlässe und Arbeitsschritte für Rechtsanwälte,
Steuerberater und Sachverständige

Thomas Wörle

Impressum

Immobilienbewertung im Mandat Wertbegriffe, Anlässe und Arbeitsschritte für Rechtsanwälte, Steuerberater und Sachverständige

Autor: Thomas Wörle

Herausgeber und Verfasser: TWGA GmbH · Geschäftsbereich TWGA Consulting

1. Auflage, August 2026

Rechtsstand: 09.08.2026. Die Darstellung berücksichtigt Gesetzesfassungen, Verwaltungsanweisungen und Entscheidungen, die bis zu diesem Tag veröffentlicht und über die im Fundstellenverzeichnis genannten Quellen abrufbar waren.

Haftungsausschluss. Dieses Buch dient der fachlichen Information. Es ersetzt keine Rechtsberatung und keine Steuerberatung im Einzelfall und keine eigene sachverständige Prüfung. Autor, Herausgeber und Beteiligte übernehmen keine Haftung für Entscheidungen, die auf Grundlage dieses Buches getroffen werden. Rechtsprechung, Verwaltungsanweisungen und Gesetzesfassungen ändern sich. Prüfen Sie den jeweils aktuellen Stand vor jeder Verwendung im Mandat.

Fallbeispiele. Alle Fallbeispiele in diesem Buch sind frei erfunden. Ähnlichkeiten mit tatsächlichen Vorgängen oder Personen sind nicht beabsichtigt.

Arbeitshilfen. Die acht Arbeitshilfen A1 bis A8 sind Bestandteil dieses Buches und zusätzlich als einzelne PDF-Dateien verfügbar. Sie dürfen im eigenen Mandat verwendet und an das eigene Vorgehen angepasst werden.

Urheberrecht. Alle Rechte vorbehalten. Die Vervielfältigung, Verbreitung und öffentliche Zugänglichmachung des Werkes oder einzelner Teile bedarf der Zustimmung des Autors, soweit das Urheberrechtsgesetz nichts anderes zulässt.

Sprachliche Form. Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter.

Kontakt und Anschrift:

TWGA GmbH, Geschäftsbereich TWGA Consulting

Südliche Münchner Straße 60C, 82031 Grünwald

Telefon: +49 160 519 6191

E-Mail: t.woerle@twga-consulting.de

Web: twga-consulting.de

Geschäftsführer: Thomas Wörle

HRB 260865 Amtsgericht München, USt-IdNr. DE340046546

Inhalt

Vorwort	6
Wie Sie dieses Buch nutzen.	7
Teil I. Grundlagen der Bewertungsaufgabe	8
1. Welcher Wert gilt. Begriffe, die im Mandat entscheiden	8
2. Stichtag, Zweck, Adressat. Die drei Fragen vor der Beauftragung	11
3. Wer bewerten darf. Qualifikation, Bestellung, Zertifizierung	14
4. Die Wertermittlungsverfahren und die Daten, auf denen sie beruhen	16
Teil II. Die Anlässe.	29
5. Anlass Erbschaft und Schenkung. Der Nachweis nach § 198 BewG	29
6. Anlass Grundsteuer. Bundesmodell und Nachweis des niedrigeren Werts	33
7. Anlass AfA. Die kürzere tatsächliche Nutzungsdauer	39
8. Anlass Kaufpreisaufteilung	43
9. Anlass Auseinandersetzung. Erbengemeinschaft, Zugewinn, Pflichtteil	48
10. Anlass Finanzierung, Verkauf und Sonderimmobilien	50
Teil III. Von der Frage zum verwertbaren Gutachten	55
11. Unterlagen. Was Sie wirklich brauchen und was nicht	55
12. Auftragsgestaltung. Auftrag, Honorar, Haftung, Datenschutz	58
13. Ortstermin und Mitwirkung	61
14. Das Gutachten prüfen. Formale und methodische Schlüssigkeit	63
15. Einwendungen gegen ein fremdes Gutachten	66
16. Verwendung im Verfahren. Einspruch, Aussetzung, Klage, Zivilprozess	69
Teil IV. Acht Arbeitshilfen	73
A1 Anlassmatrix	73
A2 Auftragsklärung	76
A3 Unterlagenliste nach Objektart	78
A4 Prüfbogen § 198 BewG	81
A5 Gutachten-Prüfbogen	83
A6 Einwendungskatalog	87
A7 Fristen- und Verfahrensübersicht	90
A8 Mandanten- und Beauftragungsbausteine	92

Anhang

Glossar..... 93

Fundstellenverzeichnis 97

Vorwort

Immobilienbewertungen stehen im Mandat selten für sich. Sie verbinden einen Sachverhalt, einen Zeitpunkt und einen Zweck. Der Verkehrswert kann für eine Auseinandersetzung benötigt werden. Der gemeine Wert kann eine steuerliche Bemessungsgrundlage beeinflussen. Eine Restnutzungsdauer kann die Abschreibung betreffen. Jede dieser Fragen verlangt eine eigene fachliche und rechtliche Einordnung.

Dieses Buch ordnet die Aufgaben, bevor ein Gutachten beauftragt oder ein bereits vorliegendes Gutachten verwendet wird. Es benennt die Wertbegriffe, die in Mandaten auseinanderzuhalten sind. Es zeigt, welche Angaben ein Auftrag braucht, welche Unterlagen die Bearbeitung tragen und wie sich ein Gutachten methodisch prüfen lässt. Es verbindet dabei Wertermittlungsrecht, Steuerverfahren und zivilprozessuale Verwendungsfragen, soweit die Bewertung dafür eine Grundlage liefert.

Die Darstellung richtet sich an Rechtsanwälte, Steuerberater und Sachverständige für Immobilienbewertung. Sie knüpft an deren berufliche Erfahrung an. Sie setzt keine einheitliche Rolle voraus. Der Anwalt bestimmt mit dem Mandanten die rechtliche Fragestellung und den prozessualen Weg. Der Steuerberater ordnet die steuerlichen Folgen ein und steuert das steuerliche Verfahren. Der Sachverständige ermittelt den Wert oder die sonst beauftragte Bewertungsgröße nach einer verantworteten Methode.

Diese Rollen lassen sich nicht ineinander verschieben. Der Sachverständige verantwortet Methode, Tatsachengrundlage und Ergebnis seines Gutachtens. Anwalt und Steuerberater verantworten die rechtliche und steuerliche Einordnung. Der Auftraggeber entscheidet mit seinen Beratern, welchen Zweck das Gutachten im konkreten Mandat erfüllen soll. Ein Gutachten kann diese Rollen unterstützen, aber nicht ersetzen.

Das Buch ersetzt deshalb keine Rechtsberatung oder Steuerberatung im Einzelfall. Es ersetzt auch keine vollständige eigene sachverständige Prüfung des Grundstücks, der Unterlagen und der Marktdaten. Ein Musterauftrag nimmt dem Beteiligten nicht die Entscheidung ab, ob etwa ein Nachweis im Feststellungsverfahren, eine Einwendung gegen ein fremdes Gutachten oder eine gerichtliche Beweiserhebung sachgerecht ist.

Die Ausführungen beschreiben zudem keine Zusage für ein bestimmtes Verfahrensergebnis. Behörden und Gerichte entscheiden auf Grundlage des jeweiligen Verfahrensstoffs. Ein schlüssiges Gutachten schafft eine belastbare Tatsachengrundlage. Es bestimmt weder die Rechtsfolge noch das Ergebnis eines Rechtsbehelfs allein.

Im Mittelpunkt steht daher die Arbeitsfähigkeit des Mandats. Sie beginnt mit einer klaren Frage. Welcher Wert wird benötigt? Zu welchem Zeitpunkt? Für welchen Zweck und welchen Adressaten? Auf diese vier Fragen folgen die Auswahl der fachlich geeigneten Person, die Beschaffung der erforderlichen Unterlagen und die Prüfung des Ergebnisses.

Die Darstellung trennt bewusst die Bewertungsaufgabe von ihrer Verwendung. Ein Wert kann methodisch nachvollziehbar ermittelt sein und doch für einen anderen Zweck als den beauftragten ungeeignet bleiben. Umgekehrt verlangt ein rechtlicher oder steuerlicher Anlass eine präzise Tatsachengrundlage, die ohne sachverständige Arbeit nicht verfügbar ist. Beide Seiten müssen daher früh zusammengeführt werden.

Dieses Buch gibt dafür eine Reihenfolge vor, aber kein starres Schema. Es hilft Ihnen, die richtigen Fragen zu dokumentieren, Zuständigkeiten zu erkennen und die Qualität eines vorgelegten Ergebnisses zu beurteilen. Die Entscheidung im Einzelfall bleibt bei denjenigen, die das Mandat fachlich und rechtlich verantworten.

Die Kapitel sind so angelegt, dass Sie einzelne Fragen gezielt nachschlagen können. Zugleich bauen sie aufeinander auf. Wer den Wertbegriff verwechselt, setzt auch Stichtag, Verfahren und Gutachtenauftrag falsch an. Wer den Rahmen vor der Beauftragung festlegt, schafft die Grundlage für ein sorgfältig nachvollziehbares Ergebnis und eine sachgerechte Verwendung.

Wie Sie dieses Buch nutzen

Lesen Sie Teil I, wenn der Bewertungsauftrag erst geordnet werden muss. Dort finden Sie die Wertbegriffe, die Stichtagslogik, die Anforderungen an die Person des Sachverständigen und die Grundzüge der drei Verfahren. Dieser Teil schafft die gemeinsame Sprache für das weitere Mandat.

Teil II ist nach Anlässen gegliedert. Er behandelt Erbschaft und Schenkung, Grundsteuer, AfA, Kaufpreisaufteilung, Auseinandersetzungen sowie Finanzierung, Verkauf und Sonderimmobilien. Suchen Sie dort den Anlass auf, der die Rechtsfrage und den gewünschten Nachweis bestimmt.

Teil III führt durch die praktische Arbeit. Er behandelt Unterlagen, Auftrag, Ortstermin, Prüfung des Gutachtens, Einwendungen und die Verwendung im Verfahren. Nutzen Sie ihn, wenn aus der Bewertungsfrage ein belastbarer Arbeitsauftrag werden soll.

Teil IV enthält acht Arbeitshilfen. A1 ist die Anlassmatrix. A2 dient der Auftragsklärung. A3 ordnet Unterlagen nach Objektarten. A4 prüft den Nachweis nach § 198 BewG. A5 unterstützt die Gutachtenprüfung. A6 bündelt Einwendungen. A7 ordnet Fristen und Verfahren. A8 enthält Mandanten- und Beauftragungsbausteine.

Beginnen Sie in jedem Mandat mit dem Anlass und dem Adressaten. Halten Sie dann Wertbegriff, Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag und Objektumfang schriftlich fest. Wählen Sie die Arbeitshilfe erst danach. So bleibt der Auftrag auf die Frage ausgerichtet, die im Verfahren tatsächlich beantwortet werden muss.

Arbeiten Sie vom Auftrag zur Methode, nicht in umgekehrter Richtung. Prüfen Sie vor der Beauftragung, ob der gewünschte Nachweis einen bestimmten Stichtag, eine persönliche Qualifikation oder eine besondere Begründung verlangt. Vermerken Sie offene Punkte. Sie können dann Unterlagenliste, Auftrag und spätere Gutachtenprüfung auf dieselbe Frage ausrichten. Notieren Sie den Bearbeitungsstand für alle Beteiligten. Dokumentieren Sie diese Festlegung dauerhaft.

TEIL I

Grundlagen der Bewertungsaufgabe

Wertbegriff, Stichtag, Qualifikation und Verfahren. Dieser Teil schafft die gemeinsame Sprache, ohne die ein Auftrag nicht sauber formuliert werden kann.

1. Welcher Wert gilt. Begriffe, die im Mandat entscheiden

WURUM ES GEHT

Ein Wertbegriff ist Teil der Aufgabenstellung, nicht eine Überschrift. Verkehrswert, gemeiner Wert, Grundbesitzwert und Grundsteuerwert erfüllen unterschiedliche Funktionen. Stichtag und Grundstückszustand gehören zur Definition des Ergebnisses. Wer den Wertbegriff vor der Beauftragung festlegt, verhindert einen methodischen Fehlstart.

Der Wertbegriff bestimmt den Auftrag

Ein Gutachten beantwortet keine allgemeine Frage nach dem Wert einer Immobilie. Es beantwortet eine bestimmte Bewertungsfrage. Der Wertbegriff legt fest, welche Zielgröße gesucht wird. Der Anlass bestimmt, welche Zielgröße der Adressat benötigt.

Der Verkehrswert, auch Marktwert genannt, ist der Preis, der zu dem Zeitpunkt der Ermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar wäre. Maßgeblich sind die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben außer Betracht (§ 194 BauGB).

Die Definition richtet den Blick auf einen gedachten gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Sie fragt nicht nach dem individuellen Finanzierungsbedarf eines Verkäufers, nach einer besonderen Beziehung der Vertragsparteien oder nach einem einzelnen Verhandlungsergebnis. Sie verlangt eine wertbezogene Würdigung des Grundstücks und des maßgeblichen Marktes am Stichtag (§ 194 BauGB).

Der gemeine Wert ist im steuerlichen Grundbesitzbewertungsrecht die gesetzliche Bezugsgröße. Den Bewertungen von Grundvermögen liegt der gemeine Wert zugrunde (§ 177 BewG). Für einen niedrigeren gemeinen Wert kann der Steuerpflichtige unter den Vorausset-

zungen des § 198 BewG einen Nachweis führen. Die Norm verweist dafür grundsätzlich auf die aufgrund von § 199 Abs. 1 BauGB erlassenen Vorschriften (§ 198 Abs. 1 Satz 2 BewG).

Für Bewertungsstichtage nach dem 22.07.2021 gilt die heutige Fassung des § 198 Abs. 1 bis 3 BewG (§ 265 Abs. 12 BewG). Diese zeitliche Einordnung gehört in die Prüfung, wenn der Auftrag einen zurückliegenden Stichtag betrifft. Sie vermeidet, dass ein Gutachten oder eine Argumentation auf eine nicht anwendbare Fassung der Norm gestützt wird (§ 265 Abs. 12 BewG).

Der Grundbesitzwert ist das Ergebnis der gesetzlichen Bewertung des Grundvermögens für die im Feststellungsverfahren bestimmte steuerliche Verwendung. § 151 BewG ordnet gesonderte Feststellungen an, wenn der Wert für die dort genannten Steuerarten oder für eine andere Feststellung von Bedeutung ist (§ 151 BewG). Bei bebauten Grundstücken ordnet § 182 BewG die Grundstücksarten den Verfahren des Vergleichswerts, des Ertragswerts oder des Sachwerts zu (§ 182 BewG).

Der Grundbesitzwert ist daher nicht bloß ein anderer Name für einen frei ermittelten Verkehrswert. Er entsteht innerhalb der Bewertungsregeln des BewG. Ein niedrigerer gemeiner Wert kann diesen gesetzlich ermittelten Wert ersetzen, wenn der Steuerpflichtige ihn nachweist (§ 198 Abs. 1 BewG). Die Zielgröße des Nachweises ist der gemeine Wert, nicht eine beliebige Abweichung von einem Steuerwert (§ 198 Abs. 1 BewG).

Der Grundsteuerwert ist eine eigene Feststellungsgröße nach den §§ 218 bis 260 BewG. Weicht dieser Wert erheblich vom gemeinen Wert ab, ist bei Nachweis der gemeine Wert anzusetzen. Eine erhebliche Abweichung liegt vor, wenn der Grundsteuerwert den nachgewiesenen gemeinen Wert um mindestens 40 Prozent übersteigt (§ 220 Abs. 2 BewG). Die Vergleichsrechnung verlangt damit zwei sauber abgegrenzte Werte und dieselbe wirtschaftliche Einheit (§ 220 Abs. 2 BewG).

Der Bundesfinanzhof hat die Bewertungsregeln für Wohnungseigentum im Bundesmodell für formell und materiell verfassungsgemäß gehalten. Er verweist dabei auf die Abmilderung von Überbewertungen durch den Nachweis nach § 220 Abs. 2 BewG (BFH, Urteil vom 12.11.2025, II R 3/25). Das ändert nichts daran, dass der Grundsteuerwert und der nachzuweisende gemeine Wert verschiedene Größen sind (§ 220 Abs. 2 BewG).

Gegenüberstellung für die Auftragsklärung

Wertbegriff	Rechtsgrundlage	Adressat	Typischer Anlass
Verkehrswert, Marktwert	§ 194 BauGB, §§ 1, 2 ImmoWertV	Parteien, Gericht, Finanzverwaltung bei einem auf den gemeinen Wert gerichteten Nachweis	Verkauf, Auseinandersetzung, Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts
Gemeiner Wert	§ 177 BewG, für den Nachweis § 198 BewG	Finanzamt im Feststellungsverfahren	Erbschaft und Schenkung, Nachweis nach § 198 BewG
Grundbesitzwert	§§ 151, 177, 182 bis 196 BewG	Lagefinanzamt und Beteiligte des Feststellungsverfahrens	Gesonderte Feststellung für steuerliche Zwecke
Grundsteuerwert	§§ 218 bis 260 BewG, Korrekturmaßstab § 220 Abs. 2 BewG	Finanzamt im Grundsteuerverfahren	Grundsteuerwertfeststellung
Beleihungswert	In diesem Buch nur als Abgrenzungsbegriff behandelt	Finanzierungspartner	Finanzierung
Versicherungswert	In diesem Buch nur als Abgrenzungsbegriff behandelt	Versicherer und Versicherungsnehmer	Versicherungsschutz

Die ersten vier Zeilen der Tabelle beruhen auf unterschiedlichen Rechtsgrundlagen. Daraus folgt kein Vorrang eines Wertbegriffs außerhalb seines Zwecks. Ein Verkehrswert kann die Zielgröße einer zivilrechtlichen Auseinandersetzung sein. Ein Grundbesitzwert kann für die steuerliche Feststellung benötigt werden. Ein Grundsteuerwert kann die Ausgangsgröße einer Grundsteuerwertfeststellung sein (§§ 151, 177, 182, 218 bis 220 BewG, § 194 BauGB).

Beleihungswert und Versicherungswert gehören nicht zur Wertsystematik, die dieses Buch für die Verkehrswertermittlung und die steuerlichen Bewertungsverfahren darstellt. Sie werden deshalb im Auftrag nicht mit Verkehrswert, gemeinem Wert, Grundbesitzwert oder Grundsteuerwert gleichgesetzt. Für Finanzierungs- oder Versicherungsfragen ist der jeweilige Adressatenzweck gesondert zu bestimmen.

Verkehrswert und gemeiner Wert im Nachweis

Die Verbindung zwischen Verkehrswert und gemeinem Wert ist für den Nachweis nach § 198 BewG praktisch bedeutsam. Der Steuerpflichtige kann nachweisen, dass der gemeine Wert der wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag niedriger ist als der nach den §§ 179 und 182 bis 196 BewG ermittelte Wert. Dann ist der nachgewiesene Wert anzusetzen (§ 198 Abs. 1 Satz 1 BewG).

Als Nachweis kann regelmäßig ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses dienen. Daneben nennt die Norm qualifizierte Personen. Ihre Bestellung oder Zertifizierung muss die Wertermittlung von Grundstücken betreffen. Sie muss von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle stammen (§ 198 Abs. 2 BewG). Der Wortlaut verlangt keine öffentliche Bestellung und Vereidigung (§ 198 Abs. 2 BewG).

Auch ein Kaufpreis kann den Nachweis führen. Er muss im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag über das zu bewertende Grundstück zustande gekommen sein. Die maßgeblichen Verhältnisse müssen gegenüber dem Bewertungsstichtag unverändert sein (§ 198 Abs. 3 BewG). Der Kaufpreis ist damit keine losgelöste Zahl. Seine zeitliche und tatsächliche Vergleichbarkeit sind Teil des gesetzlichen Tatbestands (§ 198 Abs. 3 BewG).

Stichtage sind Bestandteile des Werts

Die ImmoWertV trennt zwei Zeitbezüge. Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV).

Beide Zeitpunkte fallen grundsätzlich zusammen. Der Qualitätsstichtag kann abweichen, wenn rechtliche oder sonstige Gründe einen Grundstückszustand zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich machen (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV). Diese Trennung verhindert, dass Marktdaten eines Stichtags mit Eigenschaften aus einem anderen Zustand verbunden werden, ohne den Unterschied offenzulegen (§ 2 Abs. 1, 4 und 5 ImmoWertV).

Der Grundstückszustand umfasst wertbestimmende Merkmale. Dazu gehören etwa Entwicklungszustand, rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit. Bei baulichen Anlagen zählen Alter, Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer zu den zu prüfenden Merkmalen (§§ 2 bis 4 ImmoWertV).

PRAXISHINWEIS

Schreiben Sie den verlangten Wertbegriff in den Auftragsgegenstand. Ergänzen Sie Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag. Der bloße Auftrag, den „Immobilienwert“ zu ermitteln, lässt die Zielgröße offen.

Der Adressat gibt dem Wertbegriff seine Funktion

Der Sachverständige legt den rechtlichen Adressaten nicht selbst fest. Der Auftrag muss benennen, ob das Ergebnis für Parteien einer Auseinandersetzung, für ein Finanzamt, für ein Gericht oder für einen Finanzierungspartner bestimmt ist. Für das gerichtliche Verfahren wählt das Prozessgericht den Sachverständigen und bestimmt dessen Zahl (§ 404 Abs. 1 ZPO).

Die Verfahrensrolle kann die Anforderungen an das Gutachten verändern. Im Feststellungsverfahren knüpft die Rechtsbehelfsbefugnis an die Beteiligtenstellung nach § 154 Abs. 1 BewG an (§ 155 BewG). Im Zivilprozess wird der Sachverständigenbeweis durch die Bezeichnung der zu begutachtenden Punkte angetreten (§ 403 ZPO). Der Wertbegriff allein ersetzt weder eine Beweisfrage noch eine verfahrensgerechte Einordnung (§§ 155 BewG, 403 ZPO).

Was jetzt zu tun ist

1. Benennen Sie im Auftrag den Wertbegriff mit seiner Rechtsgrundlage.
2. Ordnen Sie den Wert dem Anlass und dem vorgesehenen Adressaten zu.
3. Halten Sie Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag getrennt fest.
4. Prüfen Sie bei steuerlichen Nachweisen, ob Grundbesitzwert, Grundsteuerwert und gemeiner Wert auseinanderzuhalten sind.
5. Behandeln Sie Beleihungswert und Versicherungswert als eigenständige Auftragsfragen.

2. Stichtag, Zweck, Adressat. Die drei Fragen vor der Beauftragung

WURUM ES GEHT

Stichtag, Zweck und Adressat bestimmen den Inhalt des Gutachtauftrags. Sie verbinden die Bewertungsfrage mit dem Verfahren, in dem das Ergebnis verwendet wird. Ein falsch gesetzter Rahmen kann ein methodisch richtiges Gutachten für den Anlass ungeeignet machen. Schriftliche Auftragsklarheit schützt die Bearbeitung und die spätere Prüfung.

Drei Angaben, ein Arbeitsrahmen

Vor der Beauftragung müssen Stichtag, Zweck und Adressat feststehen. Sie bestimmen die Marktdaten, den maßgeblichen Grundstückszustand und die Rechtsfrage, die das Ergebnis unterstützen soll (§ 2 Abs. 1, 4 und 5 ImmoWertV).

Der Stichtag entscheidet über die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Der Grundstückszustand wird am Qualitätsstichtag erfasst. Die ImmoWertV verlangt, beide Grundlagen zugrunde zu legen (§ 2 Abs. 1 ImmoWertV).

Der Zweck beschreibt die Frage, für die ein Wert benötigt wird. Bei Grundbesitzbewertung gelten die Verfahren des BewG. Für den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts gelten die Voraussetzungen des § 198 BewG (§§ 182 bis 198 BewG).

Der Adressat ist die Stelle oder Person, die das Gutachten verwenden soll. Die Benennung ersetzt keine rechtliche Prüfung. Sie legt aber die Verwendungsform vor Beginn der Bewertung fest.

Die Angaben gehören zusammen. Ohne Stichtag bleibt der Marktrahmen offen. Ohne Zweck fehlt die vollständige Bewertungsfrage. Ohne Adressat bleiben die Verfahrensanforderungen ungeklärt.

Der Stichtag trennt Markt und Objektzustand

Der Wertermittlungsstichtag betrifft die allgemeinen Wertverhältnisse. Das sind die Marktverhältnisse, die am maßgeblichen Zeitpunkt für die Wertermittlung gelten. Der Qualitätsstichtag betrifft den Grundstückszustand, der wertbestimmend ist (§ 2 Abs. 1, 4 und 5 ImmoWertV).

Diese Trennung ist besonders relevant, wenn sich der Zustand des Grundstücks vor oder nach dem Bewertungszeitpunkt verändert hat. Der Auftrag darf eine spätere Modernisierung, einen späteren Umbau oder eine spätere rechtliche Veränderung nicht stillschweigend in den Zustand am Bewertungsstichtag übernehmen. Maßgeblich ist der Zustand zum Qualitätsstichtag, sofern dieser nicht aus rechtlichen oder sonstigen Gründen abweicht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Auch die Wahl von Vergleichspreisen, Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren braucht einen nachvollziehbaren Marktbezug. Werden von Gutachterausschüssen abgeleitete Daten verwendet, sind dieselben Modelle und Modellansätze anzuwenden, die ihrer Ableitung zugrunde lagen (§ 10 ImmoWertV). Der Stichtag wirkt damit in die Datenwahl und nicht erst in die Überschrift des Gutachtens hinein (§ 2 Abs. 4, § 10 ImmoWertV).

Im Steuerrecht nennt § 198 BewG ausdrücklich den Bewertungsstichtag. Ein zeitnaher Kaufpreis kann nur dann als Nachweis dienen, wenn er innerhalb eines Jahres vor oder nach diesem Stichtag zustande gekommen ist und die maßgeblichen Verhältnisse unverändert sind (§ 198 Abs. 3 BewG). Die Prüfung beginnt folglich nicht mit der Höhe des Kaufpreises, sondern mit seinem Verhältnis zum Bewertungsstichtag und zum Grundstückszustand (§ 198 Abs. 3 BewG).

Der Zweck steuert Wertbegriff und Inhalt

Der Zweck entscheidet, ob der Auftrag eine Verkehrswertermittlung, einen Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts, eine Ermittlung der Restnutzungsdauer oder eine steuerliche Aufteilung benötigt. Diese Fragen ähneln sich in der Datenerhebung. Sie haben aber unterschiedliche Zielgrößen.

Für § 198 BewG ist der Nachweis auf den niedrigeren gemeinen Wert der wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag gerichtet (§ 198 Abs. 1 BewG). Für die Grundsteuerwertfeststellung setzt § 220 Abs. 2 BewG den gemeinen Wert an, wenn der Grundsteuerwert ihn um mindestens 40 Prozent übersteigt und der Steuerpflichtige den gemeinen Wert nachweist (§ 220 Abs. 2 BewG).

Für die AfA geht es bei § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG um die tatsächliche Nutzungsdauer eines Gebäudes. Der Steuerpflichtige kann sich hierfür jeder sachverständigen Methode bedienen, die im Einzelfall zum Nachweis geeignet ist. Ein schlichter Verweis auf die modellhaft ermittelte Gesamt- und Restnutzungsdauer nach der ImmoWertV genügt nicht (BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23, § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG).

Der Zweck muss deshalb konkret formuliert werden. „Bewertung für Steuerzwecke“ beschreibt die Aufgabe nicht ausreichend. Es bleibt offen, ob ein Grundbesitzwert geprüft, ein niedrigerer gemeiner Wert nachgewiesen, ein Grundsteuerwert verglichen oder eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer begründet werden soll (§§ 177, 198, 220 BewG, § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG).

Ein Gutachten für eine Mieterhöhung hat wieder einen anderen Zweck. § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB nennt ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen als mögliches Begründungsmittel (§ 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB). Der Auftrag muss deshalb auf das Mieterhöhungsverlangen bezogen sein und nicht auf eine beliebige Verkehrswertermittlung (§ 558a Abs. 1 und 2 BGB).

Der Adressat prägt Form und Verfahrensbezug

Gegen Verwaltungsakte in Abgabenangelegenheiten ist der Einspruch statthaft (§ 347 Abs. 1 AO). Die Einspruchsfrist beträgt grundsätzlich einen Monat nach Bekanntgabe (§ 355 Abs. 1 AO). Ein für den Einspruch bestimmtes Gutachten muss daher rechtzeitig fertig sein und die angegriffene Feststellung erfassen (§§ 347, 355 AO).

Die Finanzbehörde kann Fristen für Tatsachen, Beweismittel und Urkunden setzen. Nach Fristablauf vorgebrachte Erklärungen und Beweismittel bleiben grundsätzlich unberücksichtigt (§ 364b Abs. 1 bis 3 AO). Der Adressat Finanzamt bestimmt damit auch die Taktung der Bearbeitung (§ 364b AO).

Vor Gericht tritt die Beweisfrage neben den Wertbegriff. Der Beweisantritt erfolgt durch die Bezeichnung der zu begutachtenden Punkte (§ 403 ZPO). Das Prozessgericht wählt die Sachverständigen aus. Öffentlich bestellte Sachverständige sollen für die betreffenden Gutachten vorrangig gewählt werden, soweit keine besonderen Umstände vorliegen (§ 404 Abs. 1 und 3 ZPO).

Im selbständigen Beweisverfahren kann ein rechtliches Interesse die schriftliche Begutachtung zum Zustand oder Wert einer Sache tragen. Das rechtliche Interesse ist anzunehmen, wenn die Feststellung der Vermeidung eines Rechtsstreits dienen kann (§ 485 Abs. 2 ZPO).

Folgen eines falsch gesetzten Rahmens

Ein fehlerhafter Stichtag verschiebt die Marktverhältnisse. Ein falscher Qualitätsstichtag verschiebt den Grundstückszustand. Ein unklarer Zweck kann zu einer Wertart führen, die im Verfahren nicht trägt (§ 2 Abs. 1, 4 und 5 ImmoWertV).

Ein methodisch nachvollziehbares Gutachten kann die gestellte Frage dennoch verfehlen. Ein Verkehrswert zum heutigen Markt ersetzt keinen Nachweis des gemeinen Werts am steuerlichen Bewertungsstichtag (§ 198 Abs. 1 und 3 BewG, § 2 Abs. 4 ImmoWertV).

Auch die Qualifikation folgt aus Zweck und Adressat. § 198 Abs. 2 BewG nennt Beststellungs- oder Zertifizierungswege. § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB nennt für die Mieterhöhung das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (§ 198 Abs. 2 BewG, § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB).

RISIKO

Ergänzen Sie einen unklaren Auftrag vor Beginn der Ortsbesichtigung. Ein nachträglich geänderter Stichtag oder Zweck kann neue Marktdaten, einen anderen Grundstückszustand und eine andere Qualifikationsprüfung erfordern. Prüfen Sie auch, ob bereits erstellte Unterlagen den geänderten Rahmen noch abbilden. Teilen Sie die Änderung dem Sachverständigen ohne Verzögerung mit. Dokumentieren Sie alle Angaben schriftlich.

Beispielfall

Beispielfall: Eine Erbin erhält einen Bescheid über die gesonderte Feststellung eines Grundbesitzwerts. Sie beauftragt ein Gutachten mit der Bitte, den „heutigen Marktwert“ ihrer Eigentumswohnung zu bestimmen. Der Gutachter ermittelt einen Verkehrswert zum Tag der Ortsbesichtigung.

Für einen Nachweis nach § 198 BewG reicht diese Aufgabenstellung nicht aus. Maßgeblich ist der gemeine Wert der wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag (§ 198 Abs. 1 BewG). Der Wertermittlungsstichtag muss daher auf diesen Zeitpunkt bezogen werden. Der Qualitätsstichtag muss den für die Bewertung maßgeblichen Grundstückszustand abbilden (§ 2 Abs. 1, 4 und 5 ImmoWertV).

Die Erbin legt fest, dass das Gutachten dem Lagefinanzamt im Feststellungsverfahren vorgelegt werden soll. Der Auftrag benennt nun den niedrigeren gemeinen Wert, den Bewertungstichtag, die wirtschaftliche Einheit, den Qualitätsstichtag und den Adressaten. Erst mit diesem Rahmen kann der Gutachter Methode und Datenbasis auf die Nachweisfrage ausrichten (§§ 151, 152, 198 BewG, § 2 ImmoWertV).

Was jetzt zu tun ist

1. Legen Sie Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag gesondert fest.
2. Beschreiben Sie den Zweck als konkrete Rechts- oder Tatsachenfrage.
3. Benennen Sie den vorgesehenen Adressaten und das Verfahren.
4. Prüfen Sie die Fristen, bevor Sie den Bearbeitungsumfang festlegen.
5. Lassen Sie Änderungen von Stichtag, Zweck oder Adressat schriftlich bestätigen.

3. Wer bewerten darf. Qualifikation, Bestellung, Zertifizierung

WORUM ES GEHT

Die erforderliche Qualifikation folgt aus Zweck, Adressat und gesetzlichem Nachweisweg. Öffentliche Bestellung und Personenzertifizierung sind unterschiedliche Wege. Die DAkkS akkreditiert Zertifizierungsstellen, nicht einzelne Sachverständige. Bestellungen und Zertifikate gehören zur Person, nicht zum Unternehmen.

§ 198 BewG nennt die Nachweisberechtigung

Für den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts enthält § 198 Abs. 2 BewG eine eigene Regelung. Sie nennt den zuständigen Gutachterausschuss sowie qualifizierte Personen. Deren Bestellung oder Zertifizierung muss die Wertermittlung von Grundstücken betreffen. Sie muss von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle stammen (§ 198 Abs. 2 BewG).

Der Gesetzestext enthält nicht die Wendung „öffentlich bestellt und vereidigt“. Eine öffentliche Bestellung kann in anderen Konstellationen erheblich sein. Sie ist aber nicht der Wortlaut des § 198 Abs. 2 BewG (§ 198 Abs. 2 BewG, § 404 Abs. 3 ZPO).

Die Formulierung „kann regelmäßig“ enthebt weder den Sachverständigen von der Verantwortung für Methode und Ergebnis noch den Auftraggeber von der Prüfung der Aufgabenstellung (§ 198 Abs. 2 BewG).

Öffentliche Bestellung nach § 36 GewO

§ 36 GewO regelt die öffentliche Bestellung und Vereidigung durch die zuständige Stelle (§ 36 GewO). Bestellung und Vereidigung beziehen sich auf die sachverständige Person, nicht auf das Unternehmen.

Prüfen Sie Sachgebiet, Geltungsdauer und gegebenenfalls Beschränkungen des individuellen Nachweises. Eine Unternehmensdarstellung ersetzt diese Prüfung nicht.

Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024

DIN EN ISO/IEC 17024 ist die einschlägige internationale Norm für Personenzertifizierungsstellen (DAkkS, Zertifizierungsstellen für Personen, DIN EN ISO/IEC 17024). Die Zertifizierung ist von der Akkreditierung zu unterscheiden. Eine zertifizierte Person erhält ein Zerti-

fikat. Eine Akkreditierungsstelle prüft und akkreditiert die Zertifizierungsstelle (DAkKS, Zertifizierungsstellen für Personen, DIN EN ISO/IEC 17024).

Die Deutsche Akkreditierungsstelle, DAkKS, akkreditiert Zertifizierungsstellen nach DIN EN ISO/IEC 17024. Sie akkreditiert keine einzelnen Sachverständigen (DAkKS, Amtliche Mitteilung zur Akkreditierung nach EN ISO/IEC 17024 bei der Zertifizierung von Sachverständigen).

Prüfen Sie daher die personengebundene Zertifizierung und die Akkreditierung der Zertifizierungsstelle. Ein Hinweis auf die Gesellschaft genügt dafür nicht.

Die Zertifizierung tritt neben die öffentliche Bestellung. § 198 Abs. 2 BewG nennt die beschriebenen Bestellungs- oder Zertifizierungswege alternativ (§ 198 Abs. 2 BewG). Welche Qualifikation genügt, folgt aus Spezialregelung und Verwendungszweck.

Gerecht und Mieterhöhung als besondere Verwendungen

Im Zivilprozess wählt das Prozessgericht die Sachverständigen und bestimmt deren Zahl (§ 404 Abs. 1 ZPO). Vor der Ernennung kann es die Parteien zur Person hören (§ 404 Abs. 2 ZPO). Öffentlich bestellte Sachverständige sollen für die betreffenden Gutachten vorrangig gewählt werden, soweit keine besonderen Umstände vorliegen (§ 404 Abs. 3 ZPO).

Anhörung und Vorrang stehen damit in getrennten Absätzen. Wer eine Auswahlrüge erhebt, sollte den Absatz benennen, auf den er sich stützt (§ 404 Abs. 2 und 3 ZPO).

Bei der Mieterhöhung kann auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Bezug genommen werden (§ 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB). Das Mieterhöhungsverlangen ist in Textform zu erklären und zu begründen (§ 558a Abs. 1 BGB). Ein Zertifikat nach DIN EN ISO/IEC 17024 ersetzt den dort ausdrücklich genannten Qualifikationsweg nicht (§ 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Prüfreihefolge der Qualifikation

1. Benennen Sie den Verwendungszweck und den Adressaten des Gutachtens.
2. Prüfen Sie, welche Qualifikation der jeweilige Nachweisweg verlangt.
3. Dokumentieren Sie die verantwortliche Person, ihr Sachgebiet und die Geltungsdauer des Nachweises.

Personengebunden prüfen

Bestellung und Zertifizierung sind personengebunden. Eine Firma kann Personen beschäftigen oder beauftragen, die über eine Bestellung oder Zertifizierung verfügen. Maßgeblich ist die Person, die das Gutachten verantwortet und deren Nachweis die Aufgabe abdeckt (§ 36 Abs. 1 GewO, § 198 Abs. 2 BewG). Die dokumentierte Zuordnung macht die Qualifikation im Mandat prüfbar.

Halten Sie Namen, Sachgebiet, Art des Nachweises und Geltungszeitraum fest. Prüfen Sie dies. Bei Zertifizierung prüfen Sie auch die Akkreditierung der Zertifizierungsstelle. Bei öffentlicher Bestellung prüfen Sie Begrenzung und Befristung (§ 36 Abs. 1 GewO, DAkKS, Amtliche Mitteilung zur Akkreditierung nach EN ISO/IEC 17024 bei der Zertifizierung von Sachverständigen).

RISIKO

Verwechseln Sie nicht die Qualifikation einer Organisation mit dem Nachweis der verantwortlichen Person. Ein Logo oder eine Firmenbezeichnung beantwortet weder die Frage nach Sachgebiet noch die Frage nach Geltungsdauer.

Was jetzt zu tun ist

1. Leiten Sie die erforderliche Qualifikation aus Zweck und Adressat ab.
2. Prüfen Sie bei § 198 BewG den Wortlaut des § 198 Abs. 2 BewG.
3. Erfassen Sie bei öffentlicher Bestellung Sachgebiet, Beschränkungen und Laufzeit.
4. Prüfen Sie bei Zertifizierung die Person und die Akkreditierung der Zertifizierungsstelle.
5. Halten Sie die verantwortliche gutachtende Person im Auftrag fest.

4. Die Wertermittlungsverfahren und die Daten, auf denen sie beruhen

WORUM ES GEHT

Vergleichswert, Ertragswert und Sachwert sind gleichrangige Verfahren mit unterschiedlichen Datenansätzen. Die Verfahrenswahl ist zu begründen. Jedes Verfahren steht und fällt mit den Daten des Gutachterausschusses und mit dem Modell, aus dem sie stammen. Wer diesen Zusammenhang kennt, kann ein Gutachten prüfen, ohne selbst zu bewerten.

Dieses Kapitel richtet sich an Berufsträger, die kein Gutachten erstellen, aber eines beurteilen müssen. Es erklärt nicht, wie man rechnet. Es erklärt, woran man erkennt, ob richtig gerechnet wurde.

Jeder Abschnitt endet deshalb mit einem Prüfsatz. Der Prüfsatz benennt die Stelle im Gutachten, an der ein Fehler sichtbar wird.

Verfahrenswahl und Begründungspflicht

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Ein gesetzlicher Vorrang eines Verfahrens besteht nicht.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts zu wählen. Maßgeblich sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, die sonstigen Umstände des Einzelfalls und insbesondere die Eignung der zur Verfügung stehenden Daten. Die Verordnung fügt einen Halbsatz an, der im Streit oft entscheidet: die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die Begründungspflicht ist damit nicht Ausdruck guter Übung, sondern normativ verankert. Ein Gutachten, das ein Verfahren ohne Begründung anwendet, verstößt gegen den Wortlaut der Verordnung.

Innerhalb des gewählten Verfahrens gibt die Verordnung eine Reihenfolge vor. Zu berücksichtigen sind regelmäßig zuerst die allgemeinen Wertverhältnisse und danach die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV). Wer diese Reihenfolge umkehrt, erfasst denselben Werteinfluss doppelt oder gar nicht.

Der Verkehrswert wird am Ende aus dem Verfahrenswert oder aus mehreren Verfahrenswerten unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit ermittelt (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV). Werden zwei Verfahren gerechnet, ist der Verkehrswert also kein Mittelwert. Er ist das Ergebnis einer begründeten Gewichtung.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen (§ 2 Abs. 1 ImmoWertV). Beide Stichtage können auseinanderfallen. Kapitel 2 behandelt diesen Punkt.

PRÜFSATZ

Suchen Sie im Gutachten den Satz, der die Verfahrenswahl begründet. Fehlt er, ist das kein Formfehler, sondern ein Verstoß gegen § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV. Prüfen Sie außerdem, ob bei zwei gerechneten Verfahren eine Gewichtung begründet wird oder ob nur gemittelt wurde.

Das Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden (§ 24 Abs. 1 ImmoWertV).

Für Vergleichspreise sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen (§ 25 Satz 1 ImmoWertV).

Damit stehen zwei Prüffragen fest. Stimmen die Merkmale hinreichend überein. Liegen die Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen anzupassen (§ 25 Satz 2 ImmoWertV). Die Anpassungsregel steht in § 9 ImmoWertV. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch marktübliche Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Die Verordnung unterscheidet also zwei Anpassungsrichtungen. Die eine betrifft die Zeit, die andere das Objekt. Ein Gutachten, das nur eine von beiden vornimmt, bleibt unvollständig.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Die Verordnung nennt diese Bezugsobjekte Normobjekte (§ 20 Abs. 1 und 2 ImmoWertV). Ein Vergleichsfaktor ist damit kein Wert für das konkrete Grundstück. Er ist ein Wert für ein gedachtes Normobjekt und muss angepasst werden (§ 26 Abs. 1 ImmoWertV).

Der Vergleichswert ergibt sich am Ende aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 24 Abs. 4 ImmoWertV).

Im steuerlichen Bewertungsrecht steht das Vergleichswertverfahren in § 183 BewG. Dort werden Vergleichskaufpreise oder die vom Gutachterausschuss mitgeteilten Vergleichspreise verwendet. Ergänzend können Vergleichsfaktoren herangezogen werden (§ 183 BewG). Das Finanzgericht darf die mitgeteilten Vergleichspreise grundsätzlich ohne weitere Sachaufklärung zugrunde legen. Eine gerichtliche Überprüfung setzt substantiierte oder offensichtliche Verstöße bei ihrer Ermittlung voraus (BFH, Urteil vom 11.03.2026, II R 6/23).

PRÜFSATZ

Zählen Sie die Vergleichspreise und lesen Sie deren Vertragszeitpunkte. Prüfen Sie dann, ob das Gutachten für jeden Preis sowohl eine zeitliche Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV als auch eine sachliche Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV ausweist. Ein Gutachten, das drei Kaufpreise ungewichtet mittelt, hat das Verfahren nicht durchgeführt.

Bodenwert und Bodenrichtwert

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Steht weder eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden (§ 40 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks (§ 13 Abs. 1 ImmoWertV). Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden Merkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig (§ 13 Abs. 2 ImmoWertV).

Dieser Satz wird im Mandat regelmäßig unterschätzt. Der Bodenrichtwert beschreibt nicht das Grundstück des Mandanten. Er beschreibt ein fiktives Grundstück mit den vorherrschenden Merkmalen der Zone.

Das Bodenrichtwertgrundstück weist keine Grundstücksmerkmale auf, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können. Das betrifft insbesondere nur für einzelne Grundstücke bestehende privatrechtliche, öffentlich-rechtliche und tatsächliche Besonderheiten (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Ein Wegerecht, eine Altlast, ein Denkmalschutz oder ein ungünstiger Zuschnitt sind im Richtwert also nicht enthalten.

Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind nach Anlage 5 zu spezifizieren (§ 16 Abs. 3 ImmoWertV). Zu diesen Merkmalen gehört die wertrelevante Geschossflächenzahl. Die Verordnung definiert sie als das Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche (§ 16 Abs. 4 Satz 6 ImmoWertV).

Weicht das Bewertungsobjekt vom Bodenrichtwertgrundstück ab, greift die Anpassungsnorm. Die Bodenrichtwerte sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Stehen geeignete sonstige Daten nicht zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden. Die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV). Die Dokumentationspflicht ist der Anknüpfungspunkt für jede Einwendung gegen eine Schätzung.

PRÜFSATZ

Vergleichen Sie die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks mit den Merkmalen des bewerteten Grundstücks, insbesondere Fläche, Zuschnitt, Erschließungszustand und wertrelevante Geschossflächenzahl. Übernimmt das Gutachten den Richtwert ohne Anpassung, obwohl das Grundstück abweicht, fehlt der Schritt nach § 26 Abs. 2 ImmoWertV. Prüfen Sie außerdem, ob eine Schätzung als solche gekennzeichnet und ihre Grundlage dokumentiert ist.

Das Ertragswertverfahren

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt (§ 27 Abs. 2 ImmoWertV). Für die Ermittlung stehen drei Verfahrensvarianten zur Verfügung: das allgemeine, das vereinfachte und das periodische Ertragswertverfahren (§ 27 Abs. 5 ImmoWertV).

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird die Summe gebildet aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen, der unter Abzug des Bodenwertverzin-

sungsbetrags ermittelt wurde, und dem Bodenwert. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 28 ImmoWertV).

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird die Summe gebildet aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag und dem über die Restnutzungsdauer abgezinsten Bodenwert. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen (§ 29 ImmoWertV).

Der Unterschied liegt damit nicht im Ergebnis, sondern im Rechenweg. Im allgemeinen Verfahren wird der Bodenwert unverzinst addiert und der Bodenwertverzinsungsbetrag vorher abgezogen. Im vereinfachten Verfahren wird der gesamte Reinertrag kapitalisiert und der Bodenwert abgezinst. Wer beide Wege vermischt, erhält ein Ergebnis, das keinem Verfahren entspricht.

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV). Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind (§ 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV).

Der Maßstab ist damit die Marktüblichkeit, nicht der Mietvertrag. Eine langfristig verbilligte Vermietung an Angehörige führt nicht zu einem niedrigeren Rohertrag. Eine über Marktniveau liegende Miete führt nicht zu einem höheren.

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu ihnen gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV).

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des zugrunde gelegten Ertragsniveaus während der Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV). Es geht also um einen langjährigen Mittelwert, nicht um die Rechnungen des Vorjahres.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge ermittelt (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Damit ist der Liegenschaftszinssatz ein aus dem Markt abgeleiteter Wert, kein Renditewunsch. Er ist auf seine Eignung zu prüfen und bei Abweichungen anzupassen (§ 33 ImmoWertV).

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten ermittelt. Instandsetzungen, Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können diese Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen (§ 34 Abs. 1 ImmoWertV). Die Verordnung gibt die Formeln für den Kapitalisierungsfaktor und den Abzinsungsfaktor vor (§ 34 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Nach dem BewG setzt sich der Grundbesitzwert im Ertragswertverfahren aus Bodenwert und Gebäudeertragswert zusammen (§ 184 BewG). Der Gebäudeertragswert beruht auf der Kapitalisierung des Gebäudereinertrags mit einem Vervielfältiger, der an die Restnutzungsdauer anknüpft (§ 185 BewG). Ausgangsgröße des Rohertrags sind vertraglich vereinbarte

oder übliche Mieten (§ 186 BewG). Bewirtschaftungskosten sind pauschalisierte Abzugsposten nach Anlage 23 oder Erfahrungssätze der Gutachterausschüsse (§ 187 BewG). Für den Liegenschaftszinssatz haben die Werte der Gutachterausschüsse Vorrang. Fehlen sie, gelten die gesetzlichen Zinssätze je Grundstücksart (§ 188 BewG).

Das steuerliche Verfahren ist damit eine typisierte Fassung desselben Gedankens. Es arbeitet mit Pauschalen, wo die ImmoWertV eine Ableitung verlangt.

PRÜFSATZ

Prüfen Sie vier Größen einzeln: Ist der Rohertrag marktüblich abgeleitet oder nur aus dem Mietvertrag übernommen. Sind alle vier Positionen der Bewirtschaftungskosten angesetzt. Stammt der Liegenschaftszinssatz aus dem örtlichen Gutachterausschuss und ist die Anpassung nach § 33 ImmoWertV dargestellt. Ist die Restnutzungsdauer begründet oder nur als Differenz aus Tabellenwert und Baujahr gebildet. Prüfen Sie außerdem, ob durchgehend eine Variante gerechnet wurde.

Das Sachwertverfahren

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus der Summe des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, des vorläufigen Sachwerts der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie des Bodenwerts (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV). Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 35 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV).

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV).

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind. Die Verordnung nennt sie Normalherstellungskosten. Sie sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten zu multiplizieren (§ 36 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV).

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Stichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu verwenden (§ 36 Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV). Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV).

Damit stehen im Sachwertverfahren drei Anpassungsstufen hintereinander: der Baupreisindex für die Zeit, der Regionalfaktor für den Ort und der Sachwertfaktor für den Markt. Fehlt eine davon, ist das Ergebnis kein Sachwert im Sinn der Verordnung.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV). Die Verordnung schreibt damit die lineare Alterswertminderung fest. Andere Verläufe sind im Modell der ImmoWertV nicht vorgesehen.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sie werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerte ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Auch sie sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen anzupassen (§ 39 ImmoWertV).

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren durch die Gutachterausschüsse sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten die Normalherstellungskosten nach Anlage 4 zugrunde zu legen (§ 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV). Anlage 4 trägt die amtliche Überschrift Normalherstellungskosten 2010.

Hier liegt der praktisch wichtigste Zusammenhang des ganzen Verfahrens. Ein Sachwertfaktor, den der Gutachterausschuss aus den Normalherstellungskosten 2010 abgeleitet hat, passt nur zu einem Sachwert, der ebenfalls mit den Normalherstellungskosten 2010 gerechnet wurde. Wer moderne Baukostenkennwerte ansetzt und den Faktor des Gutachterausschusses beibehält, verletzt die Modellkonformität.

Nach § 189 BewG ergibt sich der Grundbesitzwert im Sachwertverfahren aus Bodenwert und Gebäudesachwert, angepasst über die Wertzahl (§ 189 BewG). Der Gebäudesachwert wird aus den Regelherstellungskosten nach Anlage 24 abzüglich Alterswertminderung ermittelt (§ 190 BewG). Für die Wertzahlen haben die Sachwertfaktoren der Gutachterausschüsse Vorrang. Hilfsweise gilt Anlage 25 (§ 191 BewG).

PRÜFSATZ

Lesen Sie nach, welche Kostenkennwerte das Gutachten verwendet und aus welchem Modell der angesetzte Sachwertfaktor stammt. Stimmen beide nicht überein, ist das Ergebnis nicht modellkonform. Prüfen Sie zusätzlich, ob Baupreisindex und Regionalfaktor ausgewiesen sind und ob die Alterswertminderung linear aus dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer gebildet wurde.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (§ 8 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV).

Die Verordnung nennt sechs Fallgruppen: besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (§ 8 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV).

Fallgruppe	Typischer Sachverhalt im Mandat	Nachweisunterlage
Besondere Ertragsverhältnisse	Dauerhaft unter oder über Markt vermietet, Leerstand	Mietverträge, Mietaufstellung
Baumängel und Bauschäden	Feuchtigkeit, Schadstoffe in der Bausubstanz, Standsicherheit	Sachverständige Feststellung, Sanierungsangebote
Liquidationsobjekte	Abbruchreife bauliche Anlage	Zustandsdokumentation, Abbruchkostenschätzung
Bodenverunreinigungen	Altlastenverdacht, Eintragung im Kataster	Auskunft aus dem Altlastenkataster
Bodenschätze	Abbauwürdige Vorkommen	Bergrechtliche Unterlagen
Rechte und Belastungen	Wohnrecht, Nießbrauch, Wegerecht, Leitungsrecht	Grundbuchauszug, Baulastenverzeichnis

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 Satz 3 ImmoWertV). Der Zeitpunkt ist damit vorgegeben. Sie gehören ans Ende, nicht in die Ableitung.

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind sie, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (§ 8 Abs. 3 Satz 4 ImmoWertV). Wer im Ertragswertverfahren einen Abschlag für einen Bauschaden ansetzt und im Sachwertverfahren einen anderen, muss diese Abweichung begründen.

PRÜFSATZ

Gleichen Sie den Grundbuchauszug und die Objektbeschreibung mit der Liste der angesetzten Zu- und Abschläge ab. Jede eingetragene Belastung und jeder festgestellte Bauschaden muss entweder als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal erscheinen oder mit Begründung als unbeachtlich behandelt sein. Prüfen Sie bei zwei gerechneten Verfahren, ob die Ansätze übereinstimmen.

Marktanpassung und allgemeine Wertverhältnisse

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden je Verfahren unterschiedlich berücksichtigt. Im Vergleichswertverfahren geschieht das insbesondere durch Vergleichspreise, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Im Ertragswertverfahren durch marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze. Im Sachwertverfahren durch Sachwertfaktoren (§ 7 Abs. 1 ImmoWertV).

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auch durch eine Anpassung nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV).

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung maßgebenden Umstände, etwa der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV).

PRÜFSATZ

Prüfen Sie, an welcher Stelle das Gutachten den Marktbezug herstellt. Im Sachwertverfahren muss der Sachwertfaktor diese Aufgabe erfüllen. Fehlt er, ist der ausgewiesene Betrag ein Herstellungskostenwert und kein Marktwert.

Modellkonformität, die verbindende Regel

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Die Verordnung nennt das den Grundsatz der Modellkonformität. Hierzu ist die erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV).

Zur Sicherstellung der modellkonformen Anwendung sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie weitere Informationen in einer Modellbeschreibung anzugeben (§ 12 Abs. 6 ImmoWertV). Die Modellbeschreibung ist damit kein Beiwerk des Grundstücksmarktberichts. Sie ist die Prüfgrundlage.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag nur Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei ihrer Anwendung von der Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV). Die Verordnung ordnet also im Konfliktfall den Vorrang des Modells an, nicht den Vorrang ihres eigenen Rechenwegs.

Die Regel wirkt an vier Stellen zugleich. Sie betrifft Vergleichspreise und Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und Umrechnungskoeffizienten. Jeder dieser Werte trägt sein Ableitungsmodell mit sich.

Ein Beispiel macht die Wirkung deutlich. Der örtliche Gutachterausschuss leitet Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen ab und rechnet dabei mit einer bestimmten Gesamtnutzungsdauer und mit pauschalierten Bewirtschaftungskosten. Setzt ein Gutachten diesen Zinssatz an, verwendet aber eine deutlich längere Restnutzungsdauer und individuell er-

mittelte Bewirtschaftungskosten, dann passen Zinssatz und Rechenmodell nicht mehr zusammen. Der Zahlenwert ist richtig abgeschrieben und trotzdem falsch angewendet.

Diese Einwendung ist im Verfahren wirksam, weil sie sich nicht gegen eine Einschätzung richtet, sondern gegen einen Verstoß gegen den Verordnungswortlaut. Sie verlangt vom Gutachter keine andere Meinung, sondern eine Erklärung.

PRÜFSATZ

Fragen Sie zu jedem verwendeten Datum des Gutachterausschusses nach der Modellbeschreibung und vergleichen Sie deren Ansätze mit den Ansätzen im Gutachten. Prüfen Sie insbesondere Gesamtnutzungsdauer, Bewirtschaftungskosten und Kostenkennwerte. Weicht das Gutachten ab, muss es die Abweichung und ihre Auswirkung auf das Ergebnis begründen.

Woher die Daten stammen: Gutachterausschuss und Kaufpreissammlung

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet (§ 192 Abs. 1 BauGB). Zur Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter hinzuzuziehen (§ 192 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Diese Daten sind den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen (§ 193 Abs. 5 BauGB).

Gutachten des Gutachterausschusses haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist (§ 193 Abs. 3 BauGB). Diese Klarstellung ist im Streit hilfreich. Ein Gutachterausschussgutachten ist ein starkes Beweismittel, aber kein Verwaltungsakt.

Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu bestellen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden (§ 195 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Kaufpreissammlung darf nur dem zuständigen Finanzamt für Zwecke der Besteuerung übermittelt werden (§ 195 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der bis zum 30.09.2026 geltenden Fassung).

Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (§ 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Bodenrichtwerte sind jeweils zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB). Für Zwecke der steuerlichen Bewertung sind sie nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Feststellungszeitpunkt zu ermitteln (§ 196 Abs. 1 Satz 6 BauGB).

Der Obere Gutachterausschuss hat auf Antrag eines Gerichts ein Obergutachten zu erstatten, wenn schon das Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt (§ 198 Abs. 3 BauGB). Diese Möglichkeit wird im Zivilprozess selten genutzt und ist bei widerstreitenden Gutachten eine Option.

Die Ermächtigungsgrundlage der ImmoWertV steht in § 199 Abs. 1 BauGB. Auf diese Vorschrift verweist auch das Bewertungsgesetz für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts (§ 198 Abs. 1 Satz 2 BewG).

PRÜFSATZ

Prüfen Sie, aus welchem Jahr die verwendeten Daten des Gutachterausschusses stammen und ob sie zum Stichtag passen. Bodenrichtwerte werden im Regelfall alle zwei Jahre ermittelt. Ein Stichtag, der zwischen zwei Ermittlungszeitpunkten liegt, verlangt eine Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV.

Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer als Modellgrößen

Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV trägt die amtliche Überschrift Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer. Für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung nennt sie jeweils 80 Jahre. Für Geschäftshäuser sowie Bürogebäude und Banken nennt sie jeweils 60 Jahre. Für Verbrauchermärkte und Autohäuser nennt sie 30 Jahre (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV).

Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Sie bewertet Dacherneuerung einschließlich Wärmedämmung mit vier Punkten. Fenster und Außentüren, Leitungssysteme, Heizungsanlage, Bäder und Innenausbau werden jeweils mit zwei Punkten angesetzt. Die Wärmedämmung der Außenwände und eine wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung werden jeweils mit vier Punkten berücksichtigt (Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV).

Die Anlage ordnet 0 bis 1 Punkte einem nicht modernisierten Gebäude zu. Zwei bis fünf Punkte stehen für kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung. Sechs bis zehn Punkte stehen für einen mittleren Modernisierungsgrad. Elf bis 17 Punkte stehen für ein überwiegend modernisiertes Gebäude. 18 bis 20 Punkte stehen für eine umfassende Modernisierung (Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV).

Ohne Modernisierung lautet die Grundformel der Anlage 2: Restnutzungsdauer gleich Gesamtnutzungsdauer minus Alter. Darüber hinaus enthält die Anlage Formelparameter für die Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Modernisierungen (Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV).

Die Bindungswirkung dieser Anlagen richtet sich an die Gutachterausschüsse. Sie gelten bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 12 Abs. 5 ImmoWertV). Genau daraus folgt die Modellkonformität für den Anwender.

Die Gesamtnutzungsdauer ist ein Modellansatz. Sie ist nicht ohne Weiteres die tatsächliche Nutzungsdauer im Sinn des Einkommensteuerrechts. Für den Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer genügt der schlichte Verweis auf eine modellhaft nach der ImmoWertV ermittelte Gesamt- und Restnutzungsdauer nicht (BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23, § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG). Kapitel 7 vertieft diesen Punkt.

PRÜFSATZ

Prüfen Sie, ob die angesetzte Gesamtnutzungsdauer der Anlage 1 entspricht und ob eine abweichende Restnutzungsdauer über den Punktekatalog der Anlage 2 begründet ist. Prüfen Sie außerdem, ob das Gutachten den Unterschied zwischen modellhafter Restnutzungsdauer und tatsächlicher Nutzungsdauer benennt, wenn es für steuerliche Zwecke verwendet werden soll.

Praxishinweis

Die vier häufigsten Angriffspunkte in diesem Kapitel lauten: fehlende Begründung der Verfahrenswahl, unangepasster Bodenrichtwert, nicht modellkonformer Liegenschaftszinssatz oder Sachwertfaktor und übergangene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Jeder dieser Punkte lässt sich mit einer Norm belegen. Arbeitshilfe A5 führt sie in einer Prüfreihefolge.

Ein durchgerechneter Prüffall

Der folgende Fall ist vollständig erfunden. Objekt, Beteiligte, Daten und Beträge sind frei gewählt und beschreiben keinen realen Sachverhalt. Der Fall zeigt, wie sich ein Modellbruch auf das Ergebnis auswirkt und an welcher Stelle er im Gutachten sichtbar wird.

Sachverhalt. Ein Mandant erbt ein vermietetes Mehrfamilienhaus. Das Grundstück ist 600 Quadratmeter groß. Das Gebäude wurde vor 35 Jahren errichtet und enthält acht Wohnungen mit zusammen 640 Quadratmetern Wohnfläche. Die Bruttogrundfläche beträgt 850 Quadratmeter. Das Gutachten rechnet ein vereinfachtes Ertragswertverfahren und ein Sachwertverfahren.

Schritt 1: Bodenwert

Der Bodenrichtwert der Zone beträgt 450 Euro je Quadratmeter. Das Bodenrichtwertgrundstück hat eine wertrelevante Geschossflächenzahl von 1,0. Das Bewertungsgrundstück erreicht nur 0,8. Der Grundstücksmarktbericht weist hierfür einen Umrechnungskoeffizienten von 0,92 aus.

Bodenwert: 600 Quadratmeter mal 450 Euro mal 0,92 gleich 248.400 Euro.

Ohne diese Anpassung nach § 26 Abs. 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV läge der Bodenwert bei 270.000 Euro. Die Differenz von 21.600 Euro entsteht allein aus einem übergangenen Merkmal des Bodenrichtwertgrundstücks.

Schritt 2: Ertragswert

Rechenschritt	Ansatz	Betrag
Markttüblich erzielbare Miete	640 m ² mal 11,50 Euro mal 12 Monate	88.320 Euro
Verwaltungskosten	8 Wohnungen mal 300 Euro	2.400 Euro
Instandhaltungskosten	640 m ² mal 11,50 Euro	7.360 Euro
Mietausfallwagnis	2 Prozent des Rohertrags	1.766 Euro
Nicht umlagefähige Betriebskosten	Ansatz	3.000 Euro
Bewirtschaftungskosten gesamt	Summe (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV)	14.526 Euro
Reinertrag	88.320 minus 14.526 (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)	73.794 Euro

Der örtliche Gutachterausschuss weist für die Objektart einen Liegenschaftszinssatz von 3,2 Prozent aus. Das Gutachten setzt eine Restnutzungsdauer von 45 Jahren an. Daraus ergeben

sich Barwertfaktoren nach § 34 ImmoWertV von 23,68 für die Kapitalisierung und 0,2423 für die Abzinsung.

Ertragswert: 73.794 Euro mal 23,68 gleich 1.747.211 Euro. Zuzüglich 248.400 Euro mal 0,2423 gleich 60.195 Euro. Summe gerundet 1.807.000 Euro.

Schritt 3: Sachwert

Rechenschritt	Ansatz	Betrag
Kostenkennwert Normalherstellungskosten 2010	850 m ² BGF mal 1.000 Euro	850.000 Euro
Umrechnung auf den Stichtag	Baupreisindex 2,05 (§ 36 Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV)	1.742.500 Euro
Örtliche Anpassung	Regionalfaktor 1,25 (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)	2.178.125 Euro
Alterswertminderung	Faktor 45 zu 80 gleich 0,5625 (§ 38 ImmoWertV)	1.225.195 Euro
Bauliche Außenanlagen	Ansatz	25.000 Euro
Bodenwert	siehe Schritt 1	248.400 Euro
Vorläufiger Sachwert	Summe (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV)	1.498.595 Euro
Marktanpassung	Sachwertfaktor 1,15 (§ 35 Abs. 3 ImmoWertV)	1.723.385 Euro

Die beiden Verfahrenswerte liegen bei rund 1.807.000 Euro und rund 1.723.000 Euro. Bei einem Renditeobjekt wird der Ertragswert regelmäßig stärker gewichtet. Die Gewichtung ist zu begründen (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Schritt 4: Der Modellbruch im Ertragswertverfahren

Nun die entscheidende Frage. Aus welchem Modell stammt der Liegenschaftszinssatz von 3,2 Prozent.

Die Modellbeschreibung des Gutachterausschusses nach § 12 Abs. 6 ImmoWertV weist im Fall aus, dass der Zinssatz aus Kaufpreisen mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und mit pauschalierten Bewirtschaftungskosten von 22 Prozent des Rohertrags abgeleitet wurde.

Das Gutachten rechnet dagegen mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und mit individuell ermittelten Bewirtschaftungskosten von 14.526 Euro. Das sind 16,4 Prozent des Rohertrags.

Beide Abweichungen wirken in dieselbe Richtung. Der Reinertrag fällt höher aus, und die Kapitalisierungsdauer wird länger.

Modellkonform gerechnet ergibt sich ein anderes Bild. Bewirtschaftungskosten von 22 Prozent führen zu 19.430 Euro und damit zu einem Reinertrag von 68.890 Euro. Eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren bei 35 Jahren Alter führt zu einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren. Die Barwertfaktoren betragen dann 20,87 und 0,3321.

Ertragswert modellkonform: 68.890 Euro mal 20,87 gleich 1.438.002 Euro. Zuzüglich 248.400 Euro mal 0,3321 gleich 82.484 Euro. Summe gerundet 1.520.000 Euro.

Variante	Reinertrag	Restnutzungsdauer	Ertragswert
Gutachten	73.794 Euro	45 Jahre	rund 1.807.000 Euro
Modellkonform	68.890 Euro	35 Jahre	rund 1.520.000 Euro
Abweichung	4.904 Euro	10 Jahre	rund 287.000 Euro

Die Abweichung beträgt rund 287.000 Euro. Bezogen auf den modellkonformen Wert sind das rund 19 Prozent.

Der Zahlenwert 3,2 Prozent ist dabei zu keinem Zeitpunkt falsch abgeschrieben worden. Falsch ist die Kombination aus einem Zinssatz des Ausschusses und Rechengrößen, die nicht zu dessen Ableitungsmodell gehören. Genau das untersagt § 10 Abs. 1 ImmoWertV.

Schritt 5: Der Modellbruch im Sachwertverfahren

Dieselbe Frage stellt sich beim Sachwertfaktor. Der Ausschuss leitet Sachwertfaktoren aus den Normalherstellungskosten 2010 nach Anlage 4 ab (§ 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV).

Ein Gutachten, das statt der indizierten Normalherstellungskosten aktuelle Baukostenkennwerte von 2.400 Euro je Quadratmeter Bruttogrundfläche ansetzt und den Sachwertfaktor 1,15 beibehält, rechnet wie folgt. Herstellungskosten 850 mal 2.400 mal 1,25 gleich 2.550.000 Euro. Nach Alterswertminderung 1.434.375 Euro. Zuzüglich Außenanlagen und Bodenwert ergibt sich ein vorläufiger Sachwert von 1.707.775 Euro. Multipliziert mit 1,15 ergeben sich 1.963.941 Euro.

Gegenüber dem modellkonformen Ergebnis von 1.723.385 Euro liegt dieser Wert um rund 241.000 Euro oder 14 Prozent höher. Auch hier ist jede einzelne Zahl für sich vertretbar. Unvertretbar ist ihre Verbindung.

Schritt 6: Die Einwendung

Aus dem Fall lassen sich drei Einwendungen formulieren, die sich jeweils auf eine Norm stützen und nicht auf eine abweichende Einschätzung.

Erstens: Bitte legen Sie die Modellbeschreibung zu dem auf Seite [Seite] verwendeten Liegenschaftszinssatz vor und erläutern Sie, welche Gesamtnutzungsdauer und welche Bewirtschaftungskosten der Ableitung zugrunde lagen (§ 10 Abs. 1, § 12 Abs. 6 ImmoWertV).

Zweitens: Bitte erläutern Sie, warum das Gutachten von diesen Ansätzen abweicht, und beziffern Sie die Auswirkung der Abweichung auf den Ertragswert.

Drittens: Bitte geben Sie an, aus welchen Kostenkennwerten der verwendete Sachwertfaktor abgeleitet wurde, und stellen Sie die Übereinstimmung mit den im Gutachten angesetzten Herstellungskosten dar (§ 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV).

Keine dieser Fragen verlangt vom Sachverständigen ein Zugeständnis. Jede verlangt eine Erklärung. Fehlt sie, steht der Verstoß gegen den Verordnungswortlaut fest.

PRÜFSATZ

Rechnen Sie in jedem Gutachten zwei Größen selbst nach. Erstens den Alterswertminderungsfaktor als Verhältnis von Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer. Zweitens die Bewirtschaftungskosten als Prozentsatz des Rohertrags. Beide Zahlen sind mit einem Taschenrechner in einer Minute geprüft und decken die häufigsten Modellbrüche auf.

Was jetzt zu tun ist

1. Suchen Sie die Begründung der Verfahrenswahl und prüfen Sie sie an § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV.
2. Prüfen Sie den Bodenwert gesondert, insbesondere die Anpassung des Bodenrichtwerts nach § 26 Abs. 2 ImmoWertV.
3. Prüfen Sie die tragenden Größen des gewählten Verfahrens einzeln und nicht nur das Ergebnis.
4. Fordern Sie zu jedem Datum des Gutachterausschusses die Modellbeschreibung an und prüfen Sie die Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV.

5. Gleichen Sie Grundbuch, Baulastenverzeichnis und Objektbefund mit den angesetzten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ab.
6. Trennen Sie modellhafte Restnutzungsdauer und tatsächliche Nutzungsdauer, sobald ein steuerlicher Zweck im Raum steht.

TEIL II

Die Anlässe

Sechs Anlässe, sechs Rechtsfragen. Jeder Anlass bestimmt eine eigene Zielgröße, einen eigenen Adressaten und einen eigenen Nachweisweg.

5. Anlass Erbschaft und Schenkung. Der Nachweis nach § 198 BewG

WURUM ES GEHT

Worum es geht

Der festgestellte Grundbesitzwert bestimmt die steuerliche Bemessungsgrundlage. Die gesetzliche Bewertung arbeitet mit typisierten Daten und Verfahren. Liegt der gemeine Wert niedriger, eröffnet § 198 BewG einen eigenen Nachweis. Der Nachweis gehört in das Feststellungsverfahren beim Lagefinanzamt.

Vom Erbfall zum Feststellungsbescheid

Nach einem Erbfall oder einer Schenkung kann der Grundbesitzwert für die Erbschaftsteuer oder Schenkungsteuer von Bedeutung sein. Das Finanzamt stellt Grundbesitzwerte in diesem Fall gesondert fest. Der Feststellungsbescheid ist damit vom späteren Steuerbescheid zu trennen (§ 151 BewG).

Für die gesonderte Feststellung eines Grundbesitzwerts ist das Lagefinanzamt zuständig (§ 152 BewG). Dort führen Sie auch den Nachweis, dass der gemeine Wert niedriger ist. Der Nachweis gehört deshalb nicht erst in eine Auseinandersetzung über die festgesetzte Erbschaftsteuer.

Das Finanzamt kann von jeder Person eine Feststellungserklärung verlangen, für deren Besteuerung die gesonderte Feststellung von Bedeutung ist. Die Erklärung gilt als Steuererklärung im Sinn der Abgabenordnung. Der Feststellungsbescheid ergeht auch gegenüber den Beteiligten, für deren Besteuerung er Bedeutung hat (§ 153 BewG).

Der Auftrag zur Bewertung sollte das Feststellungsverfahren daher als Verfahrensziel benennen. Das Gutachten muss den Wert der wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag belegen. Es muss die tatsächlichen und rechtlichen Grundstücksmerkmale erkennen lassen, auf denen seine Wertableitung beruht (§ 198 Abs. 1 BewG, § 2 Abs. 1 ImmoWertV).

Beteiligte sind insbesondere die Personen, denen der Feststellungsbescheid bekannt zu geben ist. Beteiligte sind außerdem Personen, die eine Steuer schulden, für deren Festsetzung die Feststellung bedeutsam ist, sowie Personen, die zur Abgabe der Feststellungserklärung aufgefordert wurden (§ 154 BewG).

Die Rechtsbehelfsbefugnis folgt aus dieser Beteiligtenstellung. Den Feststellungsbescheid dürfen die Beteiligten nach § 154 Abs. 1 BewG anfechten (§ 155 BewG). Gegen Verwaltungsakte in Abgabenangelegenheiten ist der Einspruch statthaft. Die Einspruchsfrist beträgt grundsätzlich einen Monat ab Bekanntgabe (§ 347 Abs. 1 AO, § 355 Abs. 1 AO).

PRAXISHINWEIS

Praxishinweis

Klären Sie vor der Beauftragung, wer am Feststellungsverfahren beteiligt ist und wem der Bescheid bekannt gegeben wird. Stimmen Sie die Vollmachten, die Unterlagenbeschaffung und die Entscheidung über einen Einspruch darauf ab. Die Eigentümerstellung allein beschreibt die Rechtsbehelfsbefugnis nicht vollständig (§§ 154, 155 BewG).

Die typisierte Bewertung und ihre Grenze

Dem Grundbesitzwert liegt der gemeine Wert zugrunde (§ 177 Abs. 1 und 2 BewG). Bei unbebauten Grundstücken bestimmt das Gesetz den Wert aus Fläche und Bodenrichtwert. Die Gutachterausschüsse ermitteln und übermitteln die Bodenrichtwerte (§ 179 BewG).

Bei bebauten Grundstücken ordnet § 182 BewG die Grundstücksarten dem Vergleichswertverfahren, dem Ertragswertverfahren oder dem Sachwertverfahren zu (§ 182 BewG). Das Vergleichswertverfahren arbeitet mit Vergleichskaufpreisen oder mitgeteilten Vergleichspreisen und ergänzend mit Vergleichsfaktoren (§ 183 BewG). Das Ertragswertverfahren verbindet Bodenwert und Gebäudeertragswert. Es knüpft unter anderem an Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer an (§§ 184 bis 188 BewG).

Das Sachwertverfahren führt Bodenwert und Gebäudesachwert zusammen. Der Gebäudesachwert beruht auf Regelherstellungskosten und Alterswertminderung. Eine Wertzahl passt den Sachwert an den Grundstücksmarkt an (§§ 189 bis 191 BewG).

Diese Regeln bilden den gesetzlichen Bewertungsmaßstab. Sie ersetzen aber nicht den Nachweis eines im Einzelfall niedrigeren gemeinen Werts. Der nach den §§ 179, 182 bis 196 BewG ermittelte Wert fällt zu hoch aus, wenn der gemeine Wert der wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag niedriger ist und der Steuerpflichtige dies nachweist (§ 198 Abs. 1 Satz 1 BewG).

Die Typisierung kann sich in unterschiedlichen Eingangsgrößen auswirken. Im Ertragswertverfahren verwendet das Gesetz bei fehlenden Daten des Gutachterausschusses typisierte Liegenschaftszinssätze nach Grundstücksarten. Im Sachwertverfahren greifen Regelherstellungskosten und Wertzahlen ein. Im Vergleichswertverfahren stützt sich die Feststellung auf die von der Bewertungsstelle verfügbaren Vergleichsdaten (§§ 183, 188, 190, 191 BewG).

Die Einwendung muss deshalb beim Ergebnis ansetzen. Es genügt nicht, die gesetzliche Typisierung abstrakt für wenig passend zu halten. Maßgeblich ist, ob der gemeine Wert der konkreten wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag niedriger war (§ 198 Abs. 1 BewG).

Die drei Nachweiswege

§ 198 Abs. 1 Satz 1 BewG ordnet den Ansatz des nachgewiesenen niedrigeren gemeinen Werts an. Der Nachweis bezieht sich auf die wirtschaftliche Einheit am Bewertungsstichtag. Er setzt voraus, dass der gemeine Wert niedriger ist als der Wert nach den §§ 179, 182 bis 196 BewG. Für den Nachweis gelten grundsätzlich die auf Grund des § 199 Abs. 1 BauGB erlassenen Vorschriften (§ 198 Abs. 1 BewG).

Der Gesetzeswortlaut des § 198 Abs. 2 BewG lautet:

„Als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts kann regelmäßig ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs 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.“ (§ 198 Abs. 2 BewG)

Absatz 2 nennt damit zwei Gutachtenwege. Absatz 3 eröffnet daneben den Kaufpreisnachweis. Die drei Wege unterscheiden sich nach Herkunft und Aussagekraft des Beweismittels.

Nachweisweg	Voraussetzungen	Stärke	Risiko
Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses	Gutachten des nach §§ 192 ff. BauGB zuständigen Gutachterausschusses, bezogen auf den Bewertungsstichtag (§ 198 Abs. 2 BewG)	Amtliche Marktkenntnis und unmittelbarer Bezug zum gemeinen Wert	Der Auftrag muss den Bewertungsstichtag und die wirtschaftliche Einheit zutreffend erfassen (§ 198 Abs. 1 BewG)
Gutachten einer qualifizierten Person	Bestellung durch eine staatliche oder staatlich anerkannte Stelle oder Zertifizierung durch eine nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierte Stelle (§ 198 Abs. 2 BewG)	Individuelle Untersuchung des Objekts nach den Wertermittlungsvorschriften (§ 198 Abs. 1 Satz 2 BewG)	Die Qualifikation muss die gesetzliche Alternative erfüllen. Eine Akkreditierung betrifft die Zertifizierungsstelle, nicht die einzelne Person (DAkkS, Amtliche Mitteilung zur DIN EN ISO/IEC 17024)
Kaufpreis	Kaufpreis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag, bei unveränderten maßgeblichen Verhältnissen (§ 198 Abs. 3 BewG)	Unmittelbarer Marktbezug zum bewerteten Grundstück	Zeitfenster, gewöhnlicher Geschäftsverkehr und unveränderte Verhältnisse müssen nachweisbar sein (§ 198 Abs. 3 BewG)

Der Nachweis richtet sich auf den gemeinen Wert. Für das Gutachten gelten grundsätzlich die aufgrund von § 199 Abs. 1 BauGB erlassenen Vorschriften (§ 198 Abs. 1 Satz 2 BewG). Der Verkehrswertbegriff des § 194 BauGB beschreibt den Preis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (§ 194 BauGB).

Beim Gutachten richtet sich die Wertermittlung nach den Vorschriften, die auf Grund von § 199 Abs. 1 BauGB erlassen wurden (§ 198 Abs. 1 Satz 2 BewG). Die ImmoWertV verlangt, die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und den Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen (§ 2 Abs. 1 ImmoWertV). Werden Daten der Gutachterausschüsse verwendet, müssen dieselben Modelle und Modellansätze gelten, auf denen diese Daten beruhen (§ 10 ImmoWertV).

Die aktuelle Fassung des § 198 Abs. 1 bis 3 BewG gilt nur für Bewertungsstichtage nach dem 22.07.2021 (§ 265 Abs. 12 BewG). Prüfen Sie diesen Anwendungszeitpunkt, bevor Sie die Qualifikationsvorgaben oder den Kaufpreisnachweis dieser Fassung zugrunde legen.

Der Kaufpreis im Ein-Jahres-Fenster

Ein Kaufpreis kann den niedrigeren gemeinen Wert nachweisen, wenn er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen ist. Der Vertrag muss innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag liegen. Außerdem müssen die maßgeblichen Verhältnisse gegenüber dem Bewertungsstichtag unverändert sein (§ 198 Abs. 3 BewG).

Das Ein-Jahres-Fenster ersetzt die übrigen Voraussetzungen nicht. Der Kaufpreis muss gerade das zu bewertende Grundstück betreffen. Die Prüfung umfasst damit den zeitlichen Abstand, die Bedingungen des Geschäfts und die maßgeblichen Verhältnisse. Ein Vertrag innerhalb des Zeitfensters führt ohne diese Prüfung nicht automatisch zum niedrigeren Wertansatz (§ 198 Abs. 3 BewG).

Bei einem Kauf nach dem Bewertungsstichtag ist die Dokumentation besonders sorgfältig aufzubauen. Halten Sie fest, welche rechtlichen und tatsächlichen Merkmale am Bewertungsstichtag bestanden und ob sie beim Kauf unverändert waren. Das entspricht der gesetzlichen Anforderung, nicht einer bloßen Plausibilitätsprüfung (§ 198 Abs. 3 BewG).

Vergleichspreise angreifen, den eigenen Nachweis führen

Im Vergleichswertverfahren darf das Finanzgericht die vom Gutachterausschuss nach § 183 Abs. 1 Satz 2 BewG mitgeteilten Vergleichspreise grundsätzlich ohne weitere Sachaufklärung zugrunde legen. Eine gerichtliche Überprüfung setzt voraus, dass Verstöße bei der Ermittlung substantiiert geltend gemacht werden oder offensichtlich sind (BFH, Urteil vom 11.03.2026, II R 6/23).

Allgemeine Kritik an Vergleichspreisen genügt danach nicht. Wer geltend macht, die Vergleichspreise seien zu hoch oder nicht vergleichbar, muss konkrete Ermittlungsverstöße darlegen oder erkennbare Fehler aufzeigen (BFH, Urteil vom 11.03.2026, II R 6/23).

Die praktische Folge ist klar. Wenn keine substantiierte Rüge gegen die Ermittlung der Vergleichspreise vorliegt, verlagert sich der Streit auf den niedrigeren gemeinen Wert der konkreten wirtschaftlichen Einheit. Der Steuerpflichtige führt diesen Nachweis über § 198 BewG, also regelmäßig mit einem Gutachten nach Absatz 2 oder mit einem Kaufpreis nach Absatz 3 (§ 198 Abs. 2 und 3 BewG, BFH, Urteil vom 11.03.2026, II R 6/23).

Das Urteil verlangt keine gerichtliche Neubewertung auf bloßen Einwand hin. Es schließt den Nachweis nach § 198 BewG aber nicht aus. Gerade dieser Nachweis schafft einen eigenständigen Weg, den festgestellten typisierten Wert durch den niedrigeren gemeinen Wert zu ersetzen (§ 198 Abs. 1 BewG, BFH, Urteil vom 11.03.2026, II R 6/23).

Beispielfall

Beispielfall: Eine Erbin erhält eine Eigentumswohnung. Das Lagefinanzamt stellt den Grundbesitzwert im Vergleichswertverfahren fest. Die Erbin hält die herangezogenen Vergleichspreise für zu hoch, benennt aber keine konkreten Verstöße bei ihrer Ermittlung.

Im Einspruch kann sie die Vergleichspreise nicht allein mit der allgemeinen Aussage erschüttern, sie passten nicht zur Wohnung. Das Finanzgericht darf die mitgeteilten Vergleichspreise grundsätzlich übernehmen, solange keine substantiierten oder offensichtlichen Ermittlungsfehler vorliegen (BFH, Urteil vom 11.03.2026, II R 6/23).

Die Beraterin beauftragt deshalb eine nach § 198 Abs. 2 BewG qualifizierte Person mit einem Gutachten zum Bewertungsstichtag. Das Gutachten ermittelt den gemeinen Wert nach den auf § 199 Abs. 1 BauGB gestützten Wertermittlungsvorschriften und beschreibt die maßgeblichen Grundstücksmerkmale (§ 198 Abs. 1 und 2 BewG).

Ergibt sich daraus ein niedrigerer gemeiner Wert, ist dieser Wert anzusetzen. Die Einwendung richtet sich dann nicht gegen Vergleichspreise im Allgemeinen, sondern führt den ge-

gesetzlich vorgesehenen Gegenbeweis für die konkrete wirtschaftliche Einheit (§ 198 Abs. 1 BewG).

Was jetzt zu tun ist

1. Prüfen Sie, ob ein Grundbesitzwert für die Erbschaftsteuer oder Schenkungsteuer gesondert festgestellt wird (§ 151 BewG).
2. Bestimmen Sie das zuständige Lagefinanzamt und die Beteiligten des Feststellungsverfahrens (§§ 152, 154 BewG).
3. Vergleichen Sie den festgestellten Wert mit dem am Bewertungsstichtag nachweisbaren gemeinen Wert (§ 198 Abs. 1 BewG).
4. Wählen Sie Gutachterausschussgutachten, qualifiziertes Gutachten oder Kaufpreis als Nachweisweg (§ 198 Abs. 2 und 3 BewG).
5. Legen Sie bei einem Einspruch konkrete Ermittlungsverstöße dar oder führen Sie den Nachweis nach § 198 BewG (§ 347 Abs. 1 AO, BFH, Urteil vom 11.03.2026, II R 6/23).

6. Anlass Grundsteuer. Bundesmodell und Nachweis des niedrigeren Werts

WURUM ES GEHT

Worum es geht

Der Grundsteuerwert im Bundesmodell folgt eigenen Bewertungsvorschriften.

Ein niedrigerer gemeiner Wert ist heute gesetzlich nachweisbar.

Die Schwelle beträgt mindestens 40 Prozent.

§ 198 BewG und § 220 Abs. 2 BewG haben verschiedene Anwendungsbereiche.

Von der verfassungskonformen Auslegung zur gesetzlichen Regel

Die BFH-Beschlüsse vom 27.05.2024 eröffneten im Bundesmodell den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts. Die §§ 218 ff. BewG waren nach der damaligen Entscheidung verfassungskonform so auszulegen, dass dieser Nachweis auf Ebene der Grundsteuerwertfeststellung möglich ist (BFH, Beschlüsse vom 27.05.2024, II B 78/23 (AdV) und II B 79/23 (AdV)).

Der BFH verlangte regelmäßig, dass sich der festgestellte Wert als erheblich über das normale Maß hinausgehend erweist. Dafür musste der Wert der wirtschaftlichen Einheit den festgestellten Grundsteuerwert deutlich unterschreiten (BFH, Beschlüsse vom 27.05.2024, II B 78/23 (AdV) und II B 79/23 (AdV)). Die Beschlüsse ergingen im Verfahren der Aussetzung der Vollziehung und beruhten auf summarischer Prüfung (BFH, Beschlüsse vom 27.05.2024, II B 78/23 (AdV) und II B 79/23 (AdV)).

§ 220 Abs. 2 BewG enthält die gesetzliche Nachweismöglichkeit. Weicht der nach §§ 218 bis 260 BewG ermittelte Grundsteuerwert erheblich vom gemeinen Wert ab, ist der gemeine Wert anzusetzen, wenn der Steuerpflichtige ihn nachweist (§ 220 Abs. 2 Satz 1 BewG).

Eine erhebliche Abweichung liegt vor, wenn der Grundsteuerwert den nachgewiesenen gemeinen Wert um mindestens 40 Prozent übersteigt (§ 220 Abs. 2 Satz 2 BewG). Die Formulierung verlangt mindestens 40 Prozent. Eine Überschreitung von mehr als 40 Prozent ist nicht erforderlich (§ 220 Abs. 2 Satz 2 BewG).

Verfassungsmäßigkeit und begrenzte Datenkontrolle

Der BFH hielt das Grundsteuer-Reformgesetz formell für verfassungsgemäß. Für Wohnungseigentum hielt er die Bewertungsvorschriften der §§ 252 bis 257 BewG materiell für verfassungsgemäß (BFH, Urteil vom 12.11.2025, II R 3/25).

Das Finanzgericht darf die von den Gutachterausschüssen nach § 247 Abs. 2 BewG ermittelten Bodenrichtwerte grundsätzlich ohne weitere Sachaufklärung zugrunde legen (BFH, Urteil vom 12.11.2025, II R 3/25).

Der Weg über allgemeine Kritik am Bodenrichtwert ist daher begrenzt. Der BFH verweist zur Abmilderung von Überbewertungen auf den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts nach § 220 Abs. 2 BewG (BFH, Urteil vom 12.11.2025, II R 3/25).

Zwei Normen, zwei Bewertungsanlässe

§ 198 BewG betrifft die Bedarfsbewertung. Er setzt einen niedrigeren gemeinen Wert an die Stelle des Werts nach §§ 179, 182 bis 196 BewG, wenn der Steuerpflichtige den niedrigeren Wert nachweist (§ 198 Abs. 1 BewG).

§ 220 Abs. 2 BewG betrifft dagegen den nach §§ 218 bis 260 BewG ermittelten Grundsteuerwert. Dort genügt ein niedrigerer gemeiner Wert nicht. Die Abweichung muss die gesetzliche Schwelle von mindestens 40 Prozent erreichen (§ 220 Abs. 2 BewG).

Punkt	Bedarfsbewertung	Grundsteuerwert im Bundesmodell
Norm	§ 198 BewG	§ 220 Abs. 2 BewG
Ausgangswert	Wert nach §§ 179, 182 bis 196 BewG (§ 198 Abs. 1 BewG)	Wert nach §§ 218 bis 260 BewG (§ 220 Abs. 2 Satz 1 BewG)
Rechtsfolge	Der nachgewiesene niedrigere gemeine Wert ist anzusetzen (§ 198 Abs. 1 Satz 1 BewG)	Der gemeine Wert ist anzusetzen, wenn die erhebliche Abweichung nachgewiesen ist (§ 220 Abs. 2 Satz 1 BewG)
Schwelle	Keine gesetzliche Prozentgrenze in § 198 BewG	Grundsteuerwert übersteigt den nachgewiesenen gemeinen Wert um mindestens 40 Prozent (§ 220 Abs. 2 Satz 2 BewG)
Regelmäßige Nachweise	Gutachterausschussgutachten, Gutachten qualifizierter Personen oder zeitnaher Kaufpreis (§ 198 Abs. 2 und 3 BewG)	Verkehrswertgutachten oder zeitnah im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielter Kaufpreis nach Verwaltungsauffassung (A 220.2 AEBewGrSt)

Die Nähe der Begriffe darf nicht zu einer Vermischung führen. Ein Gutachten kann fachlich dieselben Wertermittlungsgrundsätze verwenden. Die Rechtsfrage richtet sich jedoch nach dem jeweiligen Bewertungsanlass und nach der einschlägigen Norm (§ 198 Abs. 1 BewG, § 220 Abs. 2 BewG).

RISIKO

Risiko

Berechnen Sie die 40 Prozent Schwelle nicht aus einer bloßen Differenz. Der gesetzliche Vergleich lautet: Der Grundsteuerwert muss den nachgewiesenen gemeinen Wert um mindestens 40 Prozent übersteigen. Der nachgewiesene gemeine Wert ist daher die Bezugsgröße (§ 220 Abs. 2 Satz 2 BewG).

Die wirtschaftliche Entscheidung vor dem Gutachten

Ein Gutachten verursacht Aufwand für Unterlagen, Ortskenntnis, Wertermittlung und Verfahrensführung. Bei der Grundsteuer sollten Sie diesen Aufwand dem erwartbaren wirt-

schaftlichen Nutzen gegenüberstellen. Ausgangspunkte sind der festgestellte Grundsteuerwert, die mögliche Schwellenprüfung und die Auswirkungen des anzusetzenden gemeinen Werts.

Schätzen Sie vorab, ob belastbare Anhaltspunkte für einen niedrigeren gemeinen Wert vorliegen. Ein vorhandener Kaufpreis kann wegen seines unmittelbaren Marktbezugs eine erste Prüfungsgrundlage sein. Er ersetzt die Anforderungen des § 220 Abs. 2 BewG jedoch nicht, wenn die gesetzliche erhebliche Abweichung nicht erreicht wird (§ 220 Abs. 2 BewG).

Berücksichtigen Sie ferner den zeitlichen Horizont der Grundsteuerwertfeststellung und die weitere tatsächliche Entwicklung des Grundstücks. Diese Überlegung ist eine wirtschaftliche Mandatsentscheidung. Sie trifft keine Aussage über eine Anerkennungsquote und ersetzt nicht die Prüfung der gesetzlichen Voraussetzungen.

Die 40-Prozent-Schwelle durchgerechnet

Der Nachweis nach § 220 Abs. 2 BewG greift erst, wenn der festgestellte Grundsteuerwert den nachgewiesenen gemeinen Wert um mindestens 40 Prozent übersteigt. Der häufigste Rechenfehler liegt in der Bezugsgröße. Die 40 Prozent beziehen sich auf den nachgewiesenen gemeinen Wert und nicht auf den Grundsteuerwert.

Alle Beträge der folgenden Beispiele sind frei gewählt.

Fall	Grundsteuerwert	Nachgewiesener gemeiner Wert	Differenz	Bezogen auf den gemeinen Wert	Bezogen auf den Grundsteuerwert	Ergebnis
A	420.000 Euro	300.000 Euro	120.000 Euro	40,0 Prozent	28,6 Prozent	Schwelle erreicht
B	420.000 Euro	310.000 Euro	110.000 Euro	35,5 Prozent	26,2 Prozent	Schwelle nicht erreicht
C	500.000 Euro	340.000 Euro	160.000 Euro	47,1 Prozent	32,0 Prozent	Schwelle erreicht

Fall A und Fall B unterscheiden sich um 10.000 Euro im Gutachtenergebnis. Diese 10.000 Euro entscheiden über den gesamten Nachweis. In Fall B bleibt der Grundsteuerwert unverändert bestehen, auch wenn das Gutachten fachlich einwandfrei ist.

Daraus folgt eine einfache Vorabrechnung. Teilen Sie den Grundsteuerwert durch 1,4. Nur wenn der zu erwartende Verkehrswert unter diesem Betrag liegt, trägt der Nachweis. Bei einem Grundsteuerwert von 420.000 Euro liegt die Grenze bei 300.000 Euro. Bei 500.000 Euro liegt sie bei rund 357.143 Euro.

Führen Sie diese Rechnung vor der Beauftragung durch. Liegt die erwartete Wertspanne des Objekts nahe an der Grenze, sprechen Sie mit dem Sachverständigen über die zu erwartende Bandbreite, bevor ein kostenpflichtiger Auftrag erteilt wird.

Nachweis und Verfahrensstrategie

Der Nachweis nach § 220 Abs. 2 BewG konzentriert sich auf den gemeinen Wert. Dieser Wert entspricht dem Verkehrswert oder Marktwert. Maßgeblich ist der Preis, der zu dem maßgeblichen Zeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, Beschaffenheit und Lage zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Das BMF-Handbuch nennt als regelmäßige Nachweise ein Verkehrswertgutachten oder einen zeitnah im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreis. Diese Verwaltungsaussage ersetzt die gesetzliche Abweichungsschwelle nicht. Auch ein fachlich überzeugender Nachweis führt nur zur Rechtsfolge des § 220 Abs. 2 BewG, wenn der Grundsteuerwert den nachgewiesenen gemeinen Wert um mindestens 40 Prozent übersteigt (§ 220 Abs. 2 BewG, A 220.2 AEBewGrSt).

Der Auftrag an den Sachverständigen sollte deshalb den Grundsteuerwert, die gewünschte Aussage zum gemeinen Wert und den maßgeblichen Bewertungszeitpunkt klar bezeichnen. Ein Gutachten, das einen anderen Wertzweck oder einen anderen Zeitpunkt behandelt, kann die gesetzliche Vergleichsrechnung nicht ohne Weiteres tragen (§ 220 Abs. 2 BewG, § 194 BauGB).

Im Einspruch trennen Sie die beiden Argumentationslinien. Konkrete Fehler bei der Ermittlung eines Bodenrichtwerts sind substantiiert vorzutragen. Daneben kann der Steuerpflichtige den niedrigeren gemeinen Wert nach § 220 Abs. 2 BewG nachweisen. Die eingeschränkte gerichtliche Kontrolle der Bodenrichtwerte ersetzt diesen Nachweis nicht (BFH, Urteil vom 12.11.2025, II R 3/25).

Welches Modell gilt in welchem Land

Die Länder durften vom Bundesmodell abweichen. Vor jeder Prüfung ist deshalb zu klären, welches Bewertungsrecht überhaupt anzuwenden ist. Ein Nachweis nach § 220 Abs. 2 BewG geht ins Leere, wenn das Land ein eigenes Bewertungsmodell anwendet.

Gruppe	Länder	Bedeutung für das Mandat
Eigenes Landesmodell	Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen	Die §§ 218 bis 260 BewG gelten nicht oder nur eingeschränkt. Maßgeblich ist das jeweilige Landesgrundsteuergesetz.
Bundesmodell mit abweichenden Steuermesszahlen	Berlin, Bremen, Saarland, Sachsen	Die Bewertung folgt dem Bundesmodell. Die Abweichung betrifft die Steuermesszahl, nicht den Grundsteuerwert.
Bundesmodell mit abweichendem Hebesatzrecht	Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein	Die Bewertung folgt dem Bundesmodell. Die Abweichung betrifft die Gemeindeebene.

Für Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen weist das Grundsteuer-Handbuch der Finanzverwaltung keine abweichende Landesregelung aus. Prüfen Sie diese Zuordnung im Einzelfall anhand des Landesrechts, bevor Sie ein Gutachten beauftragen.

Die Zuordnung entscheidet über die Rechtsgrundlage des Nachweises. Im Bundesmodell ist das § 220 Abs. 2 BewG. In den Landesmodellen richtet sich eine etwaige Nachweismöglichkeit nach dem Landesgesetz. Der Bundesfinanzhof hat zum baden-württembergischen Landesmodell mit Urteilen vom 22.04.2026 entschieden (BFH, Urteile vom 22.04.2026, II R 26/24 und II R 27/24).

RISIKO

Prüfen Sie die Ländereinordnung vor der ersten Fristberechnung. Ein Mandant mit Grundbesitz in mehreren Ländern kann für dieselbe Objektart unterschiedlichen Bewertungsregeln unterliegen.

Der Verfahrensweg und die Fristen

Die Grundsteuer wird in drei Stufen festgesetzt. Am Anfang steht die gesonderte Feststellung des Grundsteuerwerts. Darauf folgt der Grundsteuermessbescheid. Am Ende steht der Grundsteuerbescheid der Gemeinde.

Grundlagen dieser Kette sind die Vorschriften über die gesonderte Feststellung (§ 179 AO). Feststellungsbescheide sind, auch wenn sie noch nicht unanfechtbar sind, für andere Feststellungsbescheide, für Steuermessbescheide, für Steuerbescheide und für Steueranmeldungen bindend, soweit die getroffenen Feststellungen für diese Bescheide von Bedeutung sind (§ 182 Abs. 1 Satz 1 AO).

Daraus folgt die zentrale Verfahrensregel. Entscheidungen in einem Grundlagenbescheid können nur durch Anfechtung dieses Bescheids, nicht auch durch Anfechtung des Folgebescheids, angegriffen werden (§ 351 Abs. 2 AO).

Ein Einspruch gegen den Grundsteuerbescheid der Gemeinde kann einen zu hohen Grundsteuerwert also nicht korrigieren. Der Angriff muss sich gegen den Feststellungsbescheid über den Grundsteuerwert richten.

Gegen Verwaltungsakte in Abgabenangelegenheiten ist als Rechtsbehelf der Einspruch statthaft (§ 347 Abs. 1 Satz 1 AO). Der Einspruch ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Verwaltungsakts einzulegen (§ 355 Abs. 1 Satz 1 AO).

Der Einspruch hemmt die Vollziehung des angefochtenen Verwaltungsakts nicht. Die Aussetzung der Vollziehung richtet sich nach § 361 AO und ist gesondert zu beantragen.

Die Monatsfrist läuft unabhängig davon, ob das Gutachten bereits vorliegt. Legen Sie den Einspruch deshalb fristwährend ein und reichen Sie das Gutachten nach. Arbeitshilfe A7 enthält die Fristenübersicht.

Schritt	Zuständige Stelle	Rechtsbehelf	Frist
Feststellung des Grundsteuerwerts	Finanzamt	Einspruch (§ 347 AO)	Ein Monat ab Bekanntgabe (§ 355 Abs. 1 Satz 1 AO)
Grundsteuerermessbe-scheid	Finanzamt	Einspruch, aber gebunden an die Feststellung (§ 182 Abs. 1 Satz 1 AO, § 351 Abs. 2 AO)	Ein Monat ab Bekanntgabe
Grundsteuerbescheid	Gemeinde	Landesrechtlicher Rechtsbehelf, gebunden an den Messbescheid	Nach Rechtsbehelfsbelehrung

Anforderungen an das Gutachten

Die Finanzverwaltung stellt für den Nachweis nach § 220 Abs. 2 BewG eigene Anforderungen auf. Die Nachweislast des Steuerpflichtigen umfasst auch den Qualifikationsnachweis des Gutachters (A 220.3 AEBewGrSt).

Das Gutachten ist für die Feststellung des Grundsteuerwerts nicht bindend, sondern unterliegt der Beweismittelwürdigung durch das Finanzamt (A 220.3 AEBewGrSt). Ein Gutachten ist damit ein Beweismittel, kein Rechenschritt. Es kann inhaltlich gewürdigt und im Ergebnis abgelehnt werden.

Für die Praxis folgt daraus eine doppelte Vorbereitung. Der Auftrag muss die Qualifikation des Sachverständigen dokumentieren. Das Gutachten muss so aufgebaut sein, dass die Beweismittelwürdigung nachvollziehbar zugunsten des Mandanten ausfallen kann. Kapitel 3 behandelt die Qualifikationsfrage, Kapitel 14 den Prüfaufbau.

Die Verweisungstechnik des Gesetzes ist dabei zu beachten. § 220 Abs. 2 Satz 3 BewG erklärt § 198 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 BewG für entsprechend anwendbar. Auf § 198 Abs. 3 BewG verweist die Vorschrift nicht (§ 220 Abs. 2 Satz 3 BewG).

Für die Ermittlung des gemeinen Werts ist der Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen (§ 220 Abs. 2 Satz 4 BewG). Das ist ein anderer Zeitpunkt als der Bewertungsstichtag des § 198 Abs. 3 BewG. Ein Gutachten auf einen falschen Stichtag trägt den Nachweis nicht.

§ 220 Abs. 2 BewG wurde durch Artikel 35 des Jahressteuergesetzes 2024 in das Bewertungsgesetz eingefügt und gilt mit Wirkung vom 06.12.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387).

Verfassungsrechtliche Lage und laufende Verfahren

Der Bundesfinanzhof hat mit Urteilen vom 12.11.2025 über die Verfassungsmäßigkeit des Bundesmodells entschieden (BFH, Urteile vom 12.11.2025, II R 3/25, II R 31/24 und II R 25/24). Die vorangegangenen Beschlüsse vom 27.05.2024 waren im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes ergangen und beruhten auf summarischer Prüfung (BFH, Beschlüsse vom 27.05.2024, II B 78/23 (AdV) und II B 79/23 (AdV)).

Der Unterschied ist für die Mandatsberatung erheblich. Ein Beschluss im Aussetzungsverfahren entscheidet über die Vollziehung, nicht über die Rechtmäßigkeit in der Hauptsache. Zitieren Sie beide Entscheidungsarten getrennt und weisen Sie den Verfahrensstand aus.

Zur Grundsteuer sind beim Bundesfinanzhof weitere Revisionen anhängig. Sie betreffen das Bundesmodell sowie die Landesmodelle in Hamburg, Hessen und Bayern (Bundesfinanzhof, Übersicht der anhängigen Verfahren im Fokus Grundsteuer).

Ein anhängiges Verfahren begründet keinen Anspruch auf Aussetzung der Vollziehung und keine automatische Verfahrensruhe. Es kann jedoch ein Argument für einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung nach § 361 AO liefern. Prüfen Sie den Stand der Verfahren zum Zeitpunkt Ihres Einspruchs. Der Verfahrensstand in diesem Buch bezieht sich auf den 09.08.2026.

Was jetzt zu tun ist

1. Ordnen Sie den Bescheid dem Bundesmodell und der Grundsteuerwertfeststellung zu (§§ 218 ff. BewG).
2. Prüfen Sie, ob ein gemeiner Wert belastbar nachweisbar ist (§ 220 Abs. 2 Satz 1 BewG).
3. Berechnen Sie die Abweichung mit dem nachgewiesenen gemeinen Wert als Bezugsgröße (§ 220 Abs. 2 Satz 2 BewG).
4. Entscheiden Sie erst danach, ob die wirtschaftliche Wirkung den Gutachtenaufwand trägt.
5. Trennen Sie Einwendungen gegen die Ermittlung des Bodenrichtwerts von dem Nachweis nach § 220 Abs. 2 BewG (BFH, Urteil vom 12.11.2025, II R 3/25).
6. Klären Sie vorab, ob das Land ein eigenes Bewertungsmodell anwendet.
7. Richten Sie den Einspruch gegen den Feststellungsbescheid und nicht gegen den Folgebescheid (§ 351 Abs. 2 AO).
8. Notieren Sie die Monatsfrist ab Bekanntgabe und legen Sie fristwährend ein (§ 355 Abs. 1 Satz 1 AO).
9. Stellen Sie den Auftrag auf den Hauptfeststellungszeitpunkt ab (§ 220 Abs. 2 Satz 4 BewG).
10. Legen Sie den Qualifikationsnachweis des Gutachters mit vor (A 220.3 AEBewGrSt).

7. Anlass AfA. Die kürzere tatsächliche Nutzungsdauer

WURUM ES GEHT

Worum es geht

Die Gebäude-AfA arbeitet mit gesetzlich typisierten Zeiträumen.

Eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer kann eine höhere AfA eröffnen.

Dafür genügt kein Verweis auf die Modell-Restnutzungsdauer der ImmoWertV.

Das Nutzungsdauergutachten beantwortet eine ertragsteuerliche Prognosefrage.

Die typisierte Gebäude-AfA

§ 7 Abs. 4 Satz 1 EStG bestimmt für Gebäude-AfA-Sätze von 3 Prozent, 2 Prozent oder 2,5 Prozent. Welcher Satz gilt, richtet sich nach den gesetzlichen Voraussetzungen und dem Fertigstellungszeitpunkt (§ 7 Abs. 4 Satz 1 EStG).

Den Sätzen liegen typisierte Nutzungsdauern von 33, 50 und 40 Jahren zugrunde. § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG erlaubt eine andere AfA, wenn die tatsächliche Nutzungsdauer des Gebäudes kürzer ist als der jeweils einschlägige typisierte Zeitraum (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG).

Bei kürzerer tatsächlicher Nutzungsdauer können anstelle der Absetzungen nach Satz 1 die entsprechenden Absetzungen vorgenommen werden (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG). Der Nachweis betrifft nicht den Verkehrswert.

Die tatsächliche Nutzungsdauer ist einzelfallbezogen sachverständig zu begründen. Für den Nachweis kann der Steuerpflichtige jede geeignete sachverständige Methode verwenden (BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23).

Die degressive AfA als Alternative

Für Wohngebäude kann § 7 Abs. 5a EStG eine degressive AfA eröffnen. Der Herstellungsbeginn oder der Abschluss des Anschaffungsvertrags muss nach dem 30.09.2023 und vor dem 01.10.2029 liegen (§ 7 Abs. 5a EStG).

Die degressive AfA beträgt 5 Prozent vom jeweiligen Restwert. Absetzungen für außergewöhnliche Abnutzung sind ausgeschlossen. Der Wechsel zur linearen AfA ist zulässig (§ 7 Abs. 5a EStG).

Prüfen Sie diese Alternative vor der Beauftragung eines Nutzungsdauergutachtens. Sie betrifft einen anderen gesetzlich geregelten Abschreibungsweg. Die kürzere tatsächliche Nutzungsdauer nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG bleibt eine eigenständige Frage.

Methodenfreiheit und ihre Grenze

Der Steuerpflichtige kann sich für den Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer jeder sachverständigen Methode bedienen, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheint (BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23). Das Gesetz schreibt kein bestimmtes Gutachtenformat und keine einzelne Methode vor (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG, BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23).

Die Methodenfreiheit senkt jedoch nicht die Anforderungen an die Aussagekraft. Ein schlichter Verweis auf die modellhaft ermittelte Gesamt- und Restnutzungsdauer nach der maßgeblichen ImmoWertV genügt nicht. Er belegt keine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer im Sinn des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG (BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23).

Der BFH hat zugleich weitergehende Anforderungen und Einschränkungen aus den Randziffern 23 und 24 des BMF-Schreibens vom 22.02.2023 jedenfalls nicht in Gänze dem Gesetz entnommen. Die Anweisung in Randziffer 24, die bloße Übernahme einer Restnutzungsdauer aus einem Verkehrswertgutachten reiche nicht aus, hielt der BFH für nicht tragfähig (BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23).

Das BMF hat sein Schreiben vom 22.02.2023 durch Schreiben vom 01.12.2025 vollständig aufgehoben. Ein inhaltliches Nachfolgeschreiben liegt nicht vor (BMF, Schreiben vom 01.12.2025). Für die Mandatspraxis bilden damit der Gesetzeswortlaut und die BFH-Rechtsprechung den Ausgangspunkt, nicht die aufgehobenen Verwaltungsanforderungen (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG, BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23, BMF, Schreiben vom 01.12.2025).

PRAXISHINWEIS

Praxishinweis

Beauftragen Sie kein Wertgutachten mit der Erwartung, dass eine darin enthaltene Restnutzungsdauer den AfA-Nachweis bereits führt. Der Auftrag muss die tatsächliche Nutzungsdauer nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG und die hierfür tragfähige sachverständige Begründung zum Gegenstand machen (BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23).

Zwei Begriffe, zwei Funktionen

Die Restnutzungsdauer im Wertermittlungsrecht ist ein Grundstücksmerkmal für die Verkehrswertermittlung. Die ImmoWertV regelt Alter, Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer baulicher Anlagen. Modernisierungen können die Restnutzungsdauer verlängern (§ 4 ImmoWertV).

Für Wohngebäude enthält Anlage 2 zur ImmoWertV ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen. Es arbeitet mit Modernisierungspunkten und einer Grundformel, die die Gesamtnutzungsdauer und das Alter einbezieht (Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV).

Dieses Modell dient der Verkehrswertermittlung. Es beantwortet nicht ohne Weiteres die ertragsteuerliche Frage nach der tatsächlichen Nutzungsdauer. Genau deshalb genügt der schlichte Verweis auf eine modellhafte ImmoWertV-Restnutzungsdauer für § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG nicht (BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23).

Die tatsächliche Nutzungsdauer richtet sich auf die voraussichtliche Nutzbarkeit des Gebäudes entsprechend seiner Zweckbestimmung. Die Restnutzungsdauer im Bewertungsrecht kann dabei einen tatsächlichen Befund beschreiben. Sie ersetzt aber weder die einzelfallbezogene Prognose noch den Nachweis für den steuerlichen Zweck (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG, BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23).

Was ein tragfähiges Nutzungsdauergutachten enthält

Das Gutachten muss die konkrete steuerliche Frage benennen. Es muss erklären, für welches Gebäude und für welche Nutzung die tatsächliche Nutzungsdauer geschätzt wird. Die Schlussfolgerung muss erkennen lassen, in welchem Zeitraum das Gebäude voraussichtlich noch seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG, BFH, Urteil vom 28.07.2021, IX R 25/19).

Beschreiben Sie die sachverständige Methode nachvollziehbar. Methodenfreiheit bedeutet, dass eine geeignete Methode gewählt werden darf. Sie bedeutet nicht, dass der Gutachter den Schluss ohne Darstellung der Methode und der einzelfallbezogenen Tatsachen ziehen kann (BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23).

Dokumentieren Sie die Tatsachen, die die Prognose tragen. Das BMF-Schreiben vom 22.02.2023 ist vollständig aufgehoben. Die Prognose muss daher unmittelbar aus der einzelfallbezogenen Methode und den festgestellten Gebäudemerkmalen hergeleitet werden (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG, BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23, BMF, Schreiben vom 01.12.2025).

Trennen Sie Befund, Methode und Schlussfolgerung. Der Befund beschreibt Gebäude und Nutzung. Die Methode zeigt den Weg zur Prognose. Die Schlussfolgerung benennt die tatsächliche Nutzungsdauer und begründet sie einzelfallbezogen (BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23).

Beispielfall

Beispielfall: Eine Steuerpflichtige erzielt Einkünfte aus der Vermietung eines Wohngebäudes. Für das Gebäude gilt nach § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG ein typisierter AfA-Satz. In einem Verkehrswertgutachten ist eine modellhafte Restnutzungsdauer nach der ImmoWertV angegeben.

Die Steuerpflichtige kann diese Angabe nicht ohne Weiteres als Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer übernehmen. Der bloße Verweis auf die modellhafte Restnutzungsdauer genügt nicht (BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23).

Sie lässt daher die tatsächliche Nutzungsdauer für § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG sachverständig untersuchen. Das Gutachten beschreibt den Gebäudebefund, legt seine Methode offen und begründet, für welchen Zeitraum die Nutzung entsprechend der Zweckbestimmung voraussichtlich möglich bleibt (BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23).

Erweist sich die tatsächliche Nutzungsdauer als kürzer als der gesetzliche typisierte Zeitraum, kann die Steuerpflichtige die der tatsächlichen Nutzungsdauer entsprechenden Absetzungen wählen (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG).

Die AfA-Wirkung durchgerechnet

Der folgende Fall ist frei erfunden. Er zeigt, ab wann sich ein Nutzungsdauergutachten wirtschaftlich trägt.

Sachverhalt. Ein Mandant erwirbt ein vermietetes Wohngebäude aus dem Jahr 1998. Auf das Gebäude entfallen 600.000 Euro Anschaffungskosten. Der persönliche Grenzsteuersatz beträgt 42 Prozent.

Position	Typisierte AfA	Nachgewiesene kürzere Nutzungsdauer
Bemessungsgrundlage	600.000 Euro	600.000 Euro
Ansatz	2 Prozent (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 EStG)	28 Jahre (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG)
Jährliche Abschreibung	12.000 Euro	21.429 Euro
Jährlicher Mehrbetrag		9.429 Euro
Steuerwirkung bei 42 Prozent		rund 3.960 Euro je Jahr

Über fünf Jahre summiert sich die Steuerwirkung auf rund 19.800 Euro nominal. Bei einer Abzinsung mit 3 Prozent verbleibt ein Barwert von rund 18.100 Euro. Ein Gutachten im niedrigen vierstelligen Bereich amortisiert sich damit im ersten Jahr.

Die Rechnung kehrt sich um, wenn der typisierte Satz bereits günstig ist. Bei einem Gebäude mit Fertigstellung vor dem 1. Januar 1925 gilt ein Satz von 2,5 Prozent und damit eine typisierte Dauer von 40 Jahren. Ergibt das Gutachten eine tatsächliche Restnutzungsdauer von 45 Jahren, entsteht kein Vorteil, sondern ein Nachteil. Der Nachweis wirkt in beide Richtungen.

Prüfen Sie deshalb vor der Beauftragung drei Größen. Den maßgeblichen typisierten Satz nach § 7 Abs. 4 EStG. Die Gebäudeanschaffungskosten. Den Grenzsteuersatz. Erst danach entscheidet sich, ob ein Gutachten sinnvoll ist.

Die AfA-Sätze im Überblick

Die Fassung des § 7 Abs. 4 EStG, die diesem Buch zugrunde liegt, datiert vom 14.07.2025 und gilt mit Wirkung vom 19.07.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 161). Prüfen Sie vor jeder Anwendung, ob zwischenzeitlich eine neuere Fassung gilt.

Fallgruppe	AfA-Satz	Typisierte Nutzungsdauer
Gebäude im Betriebsvermögen, nicht Wohnzwecken dienend, Bauantrag nach dem 31.03.1985	3 Prozent	33 Jahre
Gebäude, Fertigstellung nach dem 31.12.2022	3 Prozent	33 Jahre
Gebäude, Fertigstellung vor dem 01.01.2023 und nach dem 31.12.1924	2 Prozent	50 Jahre
Gebäude, Fertigstellung vor dem 01.01.1925	2,5 Prozent	40 Jahre

Die Zuordnung entscheidet über den Vergleichsmaßstab des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG. Eine tatsächliche Nutzungsdauer von 40 Jahren ist bei einem Altbau mit 2,5 Prozent AfA kein Vorteil. Bei einem Gebäude mit 2 Prozent AfA und typisierten 50 Jahren ist sie einer.

Klären Sie deshalb zuerst den einschlägigen Satz und erst danach, ob ein Gutachten wirtschaftlich sinnvoll ist. Arbeitshilfe A2 enthält die zugehörigen Auftragsfragen.

RISIKO

Beauftragen Sie kein Nutzungsdauergutachten, bevor die Fallgruppe feststeht. Ein Gutachten, das eine Nutzungsdauer oberhalb des typisierten Zeitraums ermittelt, kostet Geld und wirkt sich steuerlich nicht aus.

Die Grenzen der Sachverhaltsaufklärung

Der Bundesfinanzhof hat die Anforderungen an das Gutachten in zwei Schritten geklärt. Der Steuerpflichtige kann sich jeder Darlegungsmethode bedienen, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheint. Die Vorlage eines Bausubstanzgutachtens ist nicht Voraussetzung (BFH, Urteil vom 28.07.2021, IX R 25/19).

Die spätere Entscheidung zieht die Gegengrenze. Der schlichte Verweis auf eine modellhaft ermittelte Restnutzungsdauer nach der ImmoWertV genügt nicht (BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23).

Zwischen beiden Sätzen liegt der Arbeitsauftrag an den Sachverständigen. Er muss keine bestimmte Methode wählen, aber er muss seine Methode auf das konkrete Gebäude anwenden und das Ergebnis aus festgestellten Tatsachen herleiten.

Praktisch bedeutet das drei Nachweisebenen. Erstens der Befund am Objekt, also technische Abnutzung, Bausubstanz und Zustand der tragenden Teile. Zweitens die wirtschaftliche Nutzbarkeit, also Vermietbarkeit, Marktakzeptanz und Umbaufähigkeit. Drittens rechtliche Beschränkungen, etwa eine befristete Baugenehmigung oder ein Erbbaurecht mit auslaufender Laufzeit.

Ein Gutachten, das alle drei Ebenen benennt und begründet, warum eine davon die Nutzungsdauer begrenzt, erfüllt die Anforderungen der Rechtsprechung. Ein Gutachten, das eine Tabellenzahl nennt, erfüllt sie nicht.

Was jetzt zu tun ist

1. Bestimmen Sie den linearen AfA-Satz und die zugehörige typisierte Nutzungsdauer (§ 7 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 EStG).
2. Prüfen Sie bei Wohngebäuden die Voraussetzungen der degressiven AfA als eigenständige Alternative (§ 7 Abs. 5a EStG).
3. Beauftragen Sie ein Gutachten ausdrücklich zur tatsächlichen Nutzungsdauer nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG.
4. Verlangen Sie eine einzelfallbezogene Methode, Tatsachenbasis und Prognose der zweckentsprechenden Nutzbarkeit (BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23).
5. Trennen Sie die Restnutzungsdauer nach ImmoWertV von der tatsächlichen Nutzungsdauer im Ertragsteuerrecht (§ 4 ImmoWertV, § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG).

8. Anlass Kaufpreisaufteilung

WURUM ES GEHT

Worum es geht

Beim Erwerb eines bebauten Grundstücks trennt die Kaufpreisaufteilung Grund und Boden vom Gebäude.

Nur der Gebäudeanteil bildet die Grundlage der Gebäude-AfA.

Der Kaufvertrag hat hohes Gewicht, ersetzt aber keine realitätsgerechte Wertrelation.

Bei Streit genügt eine Tabellenberechnung nicht als Ersatz für eine fachliche Wertermittlung.

Der Vertrag ist der Ausgangspunkt

Ein Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück betrifft zwei Wirtschaftsgüter. Grund und Boden unterliegt keiner Gebäude-AfA. Der auf das Gebäude entfallende Anteil gehört dage-

gen zu den Anschaffungskosten, von denen sich die jährliche Gebäude-AfA berechnet (§ 7 Abs. 4 Satz 1 EStG).

Die Parteien sollten deshalb die Aufteilung bereits im Kaufvertrag klar festhalten. Diese Entscheidung verlangt eine wirtschaftlich tragfähige Relation zwischen Boden und Gebäude. Sie darf die realen Wertverhältnisse nicht in grundsätzlicher Weise verfehlen und muss wirtschaftlich haltbar erscheinen (BFH, Urteil vom 21.07.2020, IX R 26/19).

Der Bundesfinanzhof stellt den Vertrag nicht einer nachträglichen Schätzung gleich. Verfehlt eine vertragliche Aufteilung die realen Wertverhältnisse grundlegend, kann sie wirtschaftlich nicht haltbar sein. Das Finanzgericht darf sie dennoch nicht einfach durch das Ergebnis der BMF-Arbeitshilfe ersetzen (BFH, Urteil vom 21.07.2020, IX R 26/19). Der Vertrag bleibt somit der erste Prüfungsgegenstand. Sein Wortlaut, die Preisfindung und die Wertrelation müssen zusammenpassen.

Die Arbeitshilfe richtig einordnen

Das BMF stellt eine Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises und eine Anleitung bereit. Beide haben den Stand März 2026. Nach der Beschreibung des BMF dient die Arbeitshilfe einem typisierten Verfahren zur eigenen Aufteilung oder zur Plausibilitätsprüfung einer vorhandenen Aufteilung (BMF, Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung, Stand März 2026).

Die Arbeitshilfe ist kein Ersatz für die Prüfung des Einzelfalls. Der BFH beanstandete die Verengung auf das vereinfachte Sachwertverfahren. Die Arbeitshilfe ersetzt daher nicht die Prüfung, ob die Vertragsaufteilung die realen Wertverhältnisse von Grund und Boden sowie Gebäude abbildet (BFH, Urteil vom 21.07.2020, IX R 26/19).

Verwenden Sie die Arbeitshilfe als Kontrollinstrument. Prüfen Sie dabei, ob das Ergebnis zum Objekt, zum Bodenwertniveau und zur konkreten Gebäudesubstanz passt. Weicht der Vertrag davon ab, begründet die Abweichung allein noch keinen Fehler. Sie müssen die vertragliche Wertrelation sachlich erklären können.

PRAXISHINWEIS

Praxishinweis

Dokumentieren Sie die vertragliche Aufteilung vor der Erklärung zur AfA.

Halten Sie die zugrunde gelegten Objektmerkmale, den Bodenwertansatz und die Gebäudemerkmale fest.

Eine spätere Rechenhilfe kann diese tatsächliche Dokumentation nicht ersetzen.

Wenn die Wertrelation streitig wird

Ist die Grundstücksbewertung im finanzgerichtlichen Verfahren streitig, soll das Finanzgericht regelmäßig ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Grundstücksbewertung einholen. Davon kann es absehen, wenn es ausnahmsweise selbst die notwendige Sachkunde besitzt und diese in den Entscheidungsgründen darlegt (§ 81 Abs. 1 FGO, BFH, Urteil vom 21.07.2020, IX R 26/19).

Für das Mandat folgt daraus eine klare Arbeitsfolge. Zuerst wird der Vertrag darauf geprüft, ob er die Wertverhältnisse abbildet. Danach werden die tatsächlichen Angaben zum Grundstück und Gebäude gesichert. Erst dann kann eine vereinfachte Berechnung plausibilisieren. Ein Gutachten beantwortet die Frage, wenn die Einzelfallbewertung entscheidend wird.

Die Aufteilung muss dem Verhältnis der Werte von Grund und Boden einerseits und Gebäude andererseits folgen. Die vom BMF bereitgestellte Anleitung verweist hierfür auf die höchstrichterlich verlangte Aufteilung nach Verkehrs- oder Teilwerten und nicht auf eine Restwertmethode (BMF, Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung, Stand März 2026).

Die wirtschaftliche Wirkung über die AfA-Dauer

Der Gebäudeanteil wirkt über die gesetzliche Abschreibungsdauer. Er bestimmt die AfA-Bemessungsgrundlage (§ 7 Abs. 4 Satz 1 EStG).

Beispielfall. Alle Beträge und Annahmen sind fiktiv. Eine Anlegerin erwirbt ein vermietetes Wohngebäude für 800.000 Euro. Der Vertrag ordnet 200.000 Euro dem Grund und Boden und 600.000 Euro dem Gebäude zu. Bei einem angenommenen AfA-Satz von 2 Prozent ergibt sich eine jährliche AfA von 12.000 Euro.

Eine alternative, ebenfalls angenommene Wertaufteilung ordnet 320.000 Euro dem Grund und Boden und 480.000 Euro dem Gebäude zu. Bei einem AfA-Satz von 2 Prozent beträgt die jährliche AfA 9.600 Euro. Die Differenz liegt bei 2.400 Euro pro Jahr. Das Beispiel zeigt ausschließlich die Rechenwirkung der Aufteilung. Anschaffungsnebenkosten, eine abweichende tatsächliche Nutzungsdauer und der Steuersatz bleiben außer Betracht (§ 7 Abs. 4 Satz 1 EStG).

Die Rechnung rechtfertigt keine gewünschte Quote. Sie macht den Prüfungsanlass sichtbar. Gerade weil die Wirkung über viele Jahre fortläuft, braucht die Aufteilung eine belastbare Tatsachengrundlage.

Entwurfslage zum Jahressteuergesetz 2026

Der Referentenentwurf eines Jahressteuergesetzes 2026 vom 19.05.2026 enthält einen vorgeschlagenen § 6f EStG-E. Der Entwurf würde der vertraglichen Aufteilung Vorrang geben, sofern sie die realen Wertverhältnisse nicht grundlegend verfehlt und wirtschaftlich haltbar erscheint. Fehlt eine zugrunde zu legende Vertragsaufteilung, sollen Boden- und Gebäudewert getrennt nach der ImmoWertV ermittelt und der Gesamtkaufpreis im Verhältnis dieser Wertanteile aufgeteilt werden (§ 6f Abs. 1 und 2 EStG-E, Referentenentwurf JStG 2026 vom 19.05.2026).

Der Entwurf sieht ferner eine gesetzlich verankerte vereinfachte Arbeitshilfe vor. Ein abweichendes Ergebnis soll durch ein für diesen Zweck nach Ortsbesichtigung erstelltes Gutachten nachgewiesen werden können (§ 6f Abs. 3 EStG-E, Referentenentwurf JStG 2026 vom 19.05.2026).

Dies ist kein geltendes Recht. Es handelt sich ausschließlich um einen Referentenentwurf mit Stand 19.05.2026. Ein Regierungsentwurf oder eine Bundestagsdrucksache zum Jahressteuergesetz 2026 war zum Stand August 2026 nicht belegt (BMF, Referentenentwurf JStG 2026 vom 19.05.2026).

Wann die vertragliche Aufteilung bindet

Die höchstrichterliche Linie ist älter als die Entscheidung zur BMF-Arbeitshilfe. Vereinbaren die Vertragsparteien im Kaufvertrag Kaufpreisanteile für Grund und Boden sowie für das Gebäude, sind diese Anteile grundsätzlich der Besteuerung zugrunde zu legen (BFH, Urteil vom 16.09.2015, IX R 12/14).

Diese Bindung entfällt in drei Fällen. Sie entfällt bei Scheingeschäften und Scheinbestandteilen, also wenn die Vereinbarung nur zum Schein getroffen wurde (§ 41 Abs. 2 AO). Sie entfällt bei einem Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts (§ 42 AO). Und sie entfällt, wenn nennenswerte Zweifel an der vertraglichen Aufteilung bestehen, weil die Aufteilung die realen Wertverhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehlt und wirtschaftlich nicht haltbar erscheint (BFH, Urteil vom 16.09.2015, IX R 12/14).

Der letzte Fall ist der praktisch häufigste. Er verlangt keine Absicht der Parteien, sondern nur ein objektives Missverhältnis.

Die Prüfung erfolgt in zwei Schritten. Zunächst ist zu klären, ob die vertragliche Aufteilung eine der drei Grenzen überschreitet. Erst wenn das zu bejahen ist, wird die Aufteilung durch

eine Aufteilung nach den realen Verkehrswerten ersetzt (BFH, Urteil vom 16.09.2015, IX R 12/14, BFH, Urteil vom 21.07.2020, IX R 26/19).

Für das Mandat folgt daraus eine klare Reihenfolge der Verteidigung. Verteidigen Sie zuerst den Vertrag. Erst wenn die Finanzverwaltung ein grundsätzliches Verfehlen der Wertverhältnisse belegt, wird die eigene Wertermittlung erforderlich.

Prüfschritt	Frage	Rechtsgrundlage
1	Enthält der Vertrag eine ausdrückliche Aufteilung	Vertragswortlaut
2	Liegt ein Scheingeschäft vor	§ 41 Abs. 2 AO
3	Liegt ein Gestaltungsmissbrauch vor	§ 42 AO
4	Verfehlt die Aufteilung die realen Wertverhältnisse grundsätzlich	BFH, Urteil vom 16.09.2015, IX R 12/14
5	Falls ja: Aufteilung nach Verkehrswerten	BFH, Urteil vom 21.07.2020, IX R 26/19

Auch bei einer Aufteilung im Rahmen der Anschaffungskosten eines Wirtschaftsguts gelten diese Maßstäbe (BFH, Urteil vom 29.10.2019, IX R 38/17).

Die Leitsätze zur BMF-Arbeitshilfe im Wortlaut

Die Entscheidung vom 21.07.2020 enthält drei Aussagen, die in jeder Einwendung zitierbar sind.

Erstens ist eine vertragliche Kaufpreisaufteilung der Besteuerung zugrunde zu legen, solange sie weder Scheinvereinbarungen noch einen Gestaltungsmissbrauch darstellt und wirtschaftlich haltbar erscheint (BFH, Urteil vom 21.07.2020, IX R 26/19).

Zweitens ist die BMF-Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück nicht geeignet, die von den Vertragsparteien vorgenommene Kaufpreisaufteilung für Zwecke der AfA-Bemessung zu ersetzen. Die Arbeitshilfe gewährleistet die von der Rechtsprechung geforderte Aufteilung nach den realen Verkehrswerten nicht (BFH, Urteil vom 21.07.2020, IX R 26/19).

Drittens hat das Finanzgericht bei streitiger Grundstücksbewertung regelmäßig das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken einzuholen (§ 81 Abs. 1 FGO, BFH, Urteil vom 21.07.2020, IX R 26/19).

Der dritte Leitsatz ist ein Verfahrensinstrument. Er begründet einen Beweisantrag, dem das Finanzgericht nur mit einer im Urteil dargelegten eigenen Sachkunde entgegen kann.

Verfahrenswahl in der Kaufpreisaufteilung

Welches Wertermittlungsverfahren der Aufteilung zugrunde zu legen ist, ist keine formale Frage. Der Bundesfinanzhof hat für eine Denkmalimmobilie entschieden, dass für die Aufteilung eines Gesamtkaufpreises auch das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV herangezogen werden kann (BFH, Urteil vom 07.10.2025, IX R 26/24).

Die Entscheidung nimmt dabei auf § 53 Abs. 1 ImmoWertV Bezug, der den zeitlichen Anwendungsbereich der Verordnung regelt (BFH, Urteil vom 07.10.2025, IX R 26/24).

Damit ist die häufige Behauptung entkräftet, für die Kaufpreisaufteilung sei stets das Sachwertverfahren maßgeblich. Maßgeblich ist die Eignung des Verfahrens für die konkrete Objektart. Bei Renditeobjekten kann das Ertragswertverfahren die realen Wertverhältnisse besser abbilden als eine Sachwertrechnung.

Für den Auftrag an den Sachverständigen bedeutet das: Fragen Sie nach der Verfahrenswahl und deren Begründung nach § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV. Kapitel 4 erläutert die Prüfschritte.

PRAXISHINWEIS

Halten Sie in der Akte fest, aus welchem Verfahren der Bodenwert und der Gebäudewert stammen. Ein Bodenwert aus dem Bodenrichtwert und ein Gebäudewert aus einer Ertragswertrechnung ergeben in der Summe nicht zwingend den Kaufpreis. Die Aufteilung erfolgt im Verhältnis der Wertanteile, nicht durch Restwertbildung.

Zwei Aufteilungsmethoden im Vergleich

Der folgende Fall ist frei erfunden und zeigt, warum die Methode über die Bemessungsgrundlage entscheidet.

Sachverhalt. Der Kaufpreis eines vermieteten Objekts beträgt 1.850.000 Euro. Die Wertermittlung ergibt einen Bodenwert von 250.000 Euro und einen Gebäudewert von 1.400.000 Euro. Die Summe der Einzelwerte liegt mit 1.650.000 Euro unter dem Kaufpreis.

Methode	Rechenweg	Grund und Boden	Gebäude
Aufteilung nach dem Verhältnis der Verkehrswerte	Bodenanteil 250.000 zu 1.650.000 gleich 15,15 Prozent	280.303 Euro	1.569.697 Euro
Restwertmethode	Kaufpreis minus Bodenwert	250.000 Euro	1.600.000 Euro
Differenz		30.303 Euro	30.303 Euro

Die Restwertmethode weist dem Gebäude 30.303 Euro mehr zu. Bei einem AfA-Satz von 2 Prozent entspricht das einer um 606 Euro höheren jährlichen Abschreibung.

Die Verhältnismethode verteilt den über der Wertsumme liegenden Kaufpreisanteil auf beide Wirtschaftsgüter. Die Restwertmethode weist ihn vollständig dem Gebäude zu. Wer die Restwertmethode verwendet, trägt deshalb eine Begründungslast. Die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs zur Kaufpreisaufteilung verlangt eine Aufteilung nach den realen Verkehrswerten. Eine Methode, die den gesamten Überpreis dem abnutzbaren Wirtschaftsgut zuordnet, erfüllt diese Anforderung nicht ohne besondere Begründung.

Halten Sie in der Akte fest, welche Methode das Gutachten verwendet und wie die Summe der Einzelwerte zum Kaufpreis steht. Weichen beide Größen erheblich voneinander ab, ist die Methodenwahl streitanfällig.

Was jetzt zu tun ist

1. Prüfen Sie, ob der Kaufvertrag Grund und Boden sowie Gebäude eindeutig trennt.
2. Vergleichen Sie die Vertragsquote mit den tatsächlichen Wertmerkmalen des Objekts.
3. Nutzen Sie die BMF-Arbeitshilfe mit Stand März 2026 nur zur Plausibilisierung.
4. Sichern Sie bei streitiger oder auffälliger Wertrelation die Tatsachengrundlage für ein Gutachten.
5. Behandeln Sie § 6f EStG-E ausschließlich als Referentenentwurf.
6. Prüfen Sie die Bindung der Vertragsaufteilung in der Reihenfolge § 41 Abs. 2 AO, § 42 AO, grundsätzliches Verfehlen der Wertverhältnisse.
7. Fordern Sie im Klageverfahren ein Sachverständigengutachten nach § 81 Abs. 1 FGO an.
8. Prüfen Sie bei Renditeobjekten, ob das Ertragswertverfahren die Wertverhältnisse besser abbildet.

9. Anlass Auseinandersetzung. Erbengemeinschaft, Zugewinn, Pflichtteil

WURUM ES GEHT

Worum es geht

In der Auseinandersetzung soll ein Gutachten eine nachvollziehbare Wertgrundlage schaffen.

Einigung und Beweisführung verfolgen dabei verschiedene Ziele.

Stichtag und Bewertungsgegenstand müssen vor der Wertermittlung feststehen.

Ein Steuerwert ersetzt keine Prüfung des Verkehrswerts.

Einigung braucht eine belastbare Grundlage

In einer Erbengemeinschaft, bei einer Zugewinnauseinandersetzung oder beim Pflichtteil kann der Immobilienwert zur Streitfrage werden. Das Gutachten soll dann zunächst eine gemeinsame Tatsachengrundlage schaffen. Für eine Einigung genügt es nicht, nur eine Zahl zu nennen. Die Beteiligten müssen erkennen können, welcher Gegenstand bewertet wurde, welcher Stichtag gilt und welche Merkmale den Wert tragen.

Ein Einigungsgutachten richtet sich an die Beteiligten. Es soll die Wertannahmen offenlegen und damit eine Verständigung ermöglichen. Seine Qualität zeigt sich in der Nachvollziehbarkeit für die Parteien und ihre Berater. Das Gutachten kann Vergleichsgespräche strukturieren, ohne bereits gerichtlicher Sachverständigenbeweis zu sein.

Ein Beweisgutachten beantwortet dagegen ein gerichtliches Beweisthema. Der Beweistritt erfolgt durch die Bezeichnung der zu begutachtenden Punkte, nicht durch die Benennung einer bestimmten Person (§ 403 ZPO). Die genaue Frage steuert deshalb Umfang und Methode der Begutachtung.

Der gerichtliche Sachverständigenbeweis

Für den Beweis durch Sachverständige gelten grundsätzlich die Vorschriften über den Zeugenbeweis, soweit die ZPO keine Sonderregel enthält (§ 402 ZPO). Das Prozessgericht wählt den Sachverständigen aus und bestimmt die Anzahl der Sachverständigen (§ 404 Abs. 1 ZPO). Es kann die Parteien vor der Ernennung zur Person des Sachverständigen hören (§ 404 Abs. 2 ZPO).

Sind für bestimmte Gutachten Sachverständige öffentlich bestellt, sollen andere Personen nur bei besonderen Umständen ausgewählt werden (§ 404 Abs. 3 ZPO). Die Parteien können geeignete Personen benennen. Einigen sie sich auf bestimmte Personen, soll das Gericht dieser Einigung folgen, kann die Auswahl aber auf eine bestimmte Anzahl beschränken (§ 404 Abs. 4 und 5 ZPO).

Diese Regeln trennen Parteivortrag und gerichtliche Beweisaufnahme. Ein privat eingeholtes Gutachten kann die fachliche Diskussion vorbereiten. Den gerichtlichen Sachverständigen bestellt jedoch das Gericht nach den gesetzlichen Auswahlregeln (§ 404 Abs. 1 bis 5 ZPO).

Ergänzungsfragen sind Teil der Beweisführung

Nach Vorlage eines schriftlichen Gutachtens haben die Parteien Einwendungen, Anträge zur Begutachtung und Ergänzungsfragen innerhalb angemessener Zeit mitzuteilen. Das Gericht kann hierfür eine Frist setzen. Für verspätetes Vorbringen gelten die Präklusionsregeln des § 296 Abs. 1 und 4 ZPO entsprechend (§ 411 Abs. 4 ZPO).

Prüfen Sie das Gutachten zunächst auf Stichtag, Objekt sowie die tatsächlich bestehenden Rechte und Belastungen. Fragen Sie konkret nach fehlenden Anknüpfungstatsachen, Rechenschritten oder Wertansätzen. Allgemeine Kritik macht das Beweisthema nicht präziser.

Hält das Gericht ein Gutachten für ungenügend, kann es eine neue Begutachtung durch dieselben oder andere Sachverständige anordnen. War der Sachverständige nach der Erstattung mit Erfolg abgelehnt worden, kann das Gericht einen anderen Sachverständigen beauftragen (§ 412 ZPO).

RISIKO

Risiko

Eine Streitfrage zum Wert bleibt offen, wenn der Beweisbeschluss Stichtag oder Objektumfang nicht eindeutig bezeichnet.

Korrigieren Sie das Beweisthema vor der Begutachtung.

Ergänzungsfragen ersetzen keine klare Ausgangsfrage.

Das selbständige Beweisverfahren nach §§ 485 bis 494a ZPO

Das selbständige Beweisverfahren nach §§ 485 bis 494a ZPO sichert Beweise vor oder außerhalb eines Hauptsacheprozesses. Vor Anhängigkeit eines Rechtsstreits kann eine Partei die schriftliche Begutachtung beantragen, wenn sie ein rechtliches Interesse an der Feststellung des Zustands oder Werts einer Sache hat. Ein rechtliches Interesse wird angenommen, wenn die Feststellung der Vermeidung eines Rechtsstreits dienen kann (§ 485 Abs. 2 ZPO).

Der Antrag muss den Gegner, die Tatsachen, über die Beweis erhoben werden soll, die zulässigen Beweismittel und die Tatsachen zur Zulässigkeit und Zuständigkeit bezeichnen oder glaubhaft machen (§ 487 ZPO). Das Gericht entscheidet durch Beschluss. Gibt es dem Antrag statt, benennt der Beschluss die Beweistatsachen und die Beweismittel einschließlich des Sachverständigen (§ 490 ZPO).

Die Beweisaufnahme folgt den Regeln für das jeweilige Beweismittel. Das Gericht kann die Parteien zu einer Erörterung laden, wenn eine Einigung zu erwarten ist (§ 492 ZPO). Beruft sich eine Partei später im Hauptsacheprozess auf Tatsachen, über die selbständig Beweis erhoben wurde, steht dieses Ergebnis einer Beweisaufnahme vor dem Prozessgericht gleich (§ 493 Abs. 1 ZPO).

Nach Abschluss der Beweiserhebung kann das Gericht auf Antrag anordnen, dass der Antragsteller innerhalb einer zu bestimmenden Frist Klage erhebt. Ohne rechtzeitige Klageerhebung kann das Gericht auf Antrag die Kostentragung des Antragstellers aussprechen (§ 494a Abs. 1 und 2 ZPO). Das Verfahren ist damit Beweissicherung, nicht bloß eine Vorstufe ohne Kostenfolge.

Stichtag und Gegenstand zuerst klären

Der Wertermittlungsstichtag betrifft die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt. Der Qualitätsstichtag betrifft den maßgeblichen Grundstückszustand. Beide Stichtage können auseinanderfallen, wenn rechtliche oder sonstige Gründe einen anderen Zustandszeitpunkt bestimmen (§ 2 Abs. 1, 4 und 5 ImmoWertV).

Gerade bei einer Auseinandersetzung müssen Sie diese beiden Fragen getrennt stellen. Hat sich der Markt seit dem maßgeblichen Zeitpunkt verändert. Bestand eine Modernisierung schon. Waren ein Recht, eine Belastung oder ein Gebäudeteil am Stichtag vorhanden. Ohne präzise Antwort kann dieselbe Immobilie mit unterschiedlichen Annahmen bewertet werden.

Der Verkehrswert ist der Preis, der am maßgeblichen Zeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften, der Beschaffenheit und der

Lage erzielbar wäre. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben außer Betracht (§ 194 BauGB). Ein Steuerwert darf daher nicht ohne weitere Prüfung als Verkehrswert eingesetzt werden. Steuerliche Grundbesitzwerte werden in einem gesonderten Feststellungsverfahren ermittelt (§§ 151, 177 BewG). Der Verkehrswert folgt dagegen der Definition des § 194 BauGB.

Beispielfall. Alle Angaben sind erfunden und anonymisiert. Drei Miterben streiten über ein vermietetes Mehrfamilienhaus. Sie beauftragen ein Einigungsgutachten zum angenommenen Wertermittlungsstichtag 30.06.2026. Der Kellerraum war an diesem Tag noch vermietet und stand ab 01.09.2026 leer.

Der Qualitätsstichtag entspricht grundsätzlich dem Wertermittlungsstichtag. Die spätere Leerstandszeit darf daher nicht unbemerkt in die Bewertung zum 30.06.2026 einfließen. Weicht der Qualitätsstichtag aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ab, ist dies im Auftrag zu begründen und offenzulegen (§ 2 Abs. 1, 4 und 5 ImmoWertV). Scheitert die Einigung, kann das gerichtliche Beweisthema diese Punkte präzise benennen (§§ 403, 485 ZPO).

Was jetzt zu tun ist

1. Halten Sie schriftlich fest, ob das Gutachten der Einigung oder der gerichtlichen Beweisführung dient.
2. Bestimmen Sie Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag und Bewertungsgegenstand vor dem Auftrag.
3. Formulieren Sie im Prozess das Beweisthema als konkrete fachliche Frage.
4. Reichen Sie Einwendungen und Ergänzungsfragen zum gerichtlichen Gutachten fristgerecht ein.
5. Prüfen Sie vor einem selbständigen Beweisverfahren dessen Beweisziel und Kostenfolge.

10. Anlass Finanzierung, Verkauf und Sonderimmobilien

WURUM ES GEHT

Worum es geht

Finanzierung und Verkauf richten sich an verschiedene Adressaten.

Der Verkehrswert beantwortet eine Marktfrage zum Stichtag.

Für eine Finanzierung kann der Darlehensgeber einen Beleihungswert verlangen.

Sonderimmobilien verlangen eine genaue Analyse ihrer Erträge und Betreiberdaten.

Der Adressat bestimmt die Wertfrage

Ein Verkauf braucht eine nachvollziehbare Einschätzung des Marktwerts zum vereinbarten Bewertungsstichtag. Der Verkehrswert ist der Preis, der zu diesem Zeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage erzielbar wäre. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben außer Betracht (§ 194 BauGB).

Eine Finanzierung richtet sich dagegen an den Darlehensgeber. Fragen Sie deshalb vor der Beauftragung, ob dieser einen Verkehrswert, einen Beleihungswert oder ein eigenes Bewertungsformat verlangt. Der Beleihungswert ist nicht mit dem in § 194 BauGB definierten Verkehrswert gleichzusetzen. Beide Begriffe dürfen im Auftrag nicht als austauschbar behandelt werden (§ 194 BauGB).

Der Auftrag muss folglich Zweck, Adressat, Wertbegriff und Stichtag festlegen. Das schützt vor einem Gutachten, das methodisch sorgfältig ist, aber die Frage des Empfängers nicht beantwortet. Für die Verkehrswertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen (§ 2 Abs. 1 ImmoWertV).

Keine Nachweisfunktion ohne dokumentierte Grundlage

Onlinebewertungen und Maklereinschätzungen können einen ersten Marktüberblick geben. Ihre Aussagekraft richtet sich nach Zweck, Datenbasis und Darstellung.

Verlangt ein Adressat einen nachvollziehbaren Nachweis, müssen Bewertungsgegenstand, Stichtag, Datenbasis und Wertableitung dokumentiert sein. Die Auswahl des Verfahrens muss zum Gegenstand und zur Datenlage passen (§§ 6, 24 bis 39 ImmoWertV).

PRAXISHINWEIS

Praxishinweis

Verwenden Sie eine Onlinebewertung oder Maklereinschätzung nur als ersten Marktimпуль.

Benennen Sie sie im Mandat nicht als Nachweis.

Klären Sie anschließend, welche Unterlagen und welches Verfahren der Adressat verlangt.

Verkaufspreis und Verkehrswert nicht vermischen

Der im Exposé genannte Preis und ein Verkehrswert beantworten unterschiedliche Fragen. Der Angebotspreis ist ein Schritt der Vermarktung. Der Verkehrswert ist eine stichtagsbezogene Ermittlung unter Ausblendung ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse (§ 194 BauGB). Der spätere Kaufpreis kann deshalb den Verkehrswert bestätigen, unterschreiten oder übersteigen. Im Gutachten müssen Sie die Wertableitung und die Vermarktungsentcheidung getrennt dokumentieren.

Bei einem Vergleichswertansatz sind Vergleichspreise von hinreichend übereinstimmenden Vergleichsgrundstücken heranzuziehen (§§ 24 und 25 ImmoWertV). Dafür müssen Merkmale wie Lage, rechtliche Gegebenheiten und Grundstückszustand zum Bewertungsstichtag eingeordnet werden (§ 2 Abs. 1 ImmoWertV). Ein pauschaler Onlinewert oder eine mündliche Preiseinschätzung legt diese Vergleichbarkeit nicht offen.

Für den Verkauf kann eine Maklereinschätzung der Vermarktung dienen. Der Auftrag muss klarstellen, ob eine Verkaufsvorbereitung oder ein belegbarer Verkehrswert benötigt wird.

Sonderimmobilien und der Ertrag

Pflegeheime, Hotels und andere Betreiberimmobilien verbinden Grundstück, Gebäude und einen betrieblichen Nutzungskontext. Bei ihnen genügt es nicht, die Fläche und das Baujahr zu erfassen. Der Auftrag muss trennen, welche Erträge dem Grundstück zuzuordnen sind und welche Daten den Betrieb betreffen.

Das Ertragswertverfahren ermittelt den Wert aus marktüblich erzielbaren Erträgen. Es kennt ein allgemeines, ein vereinfachtes und ein periodisches Ertragswertverfahren. Rein-ertrag, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz und Barwertfaktor sind dabei eigene Rechenschritte (§§ 27 bis 34 ImmoWertV). Deshalb stehen bei einer ertragsorientierten Sonderimmobilie die Ertragsdaten und die Betreiberdaten im Vordergrund.

Fordern Sie für eine Betreiberimmobilie die Daten so an, dass ihre Herkunft und ihr Bezug zum Stichtag erkennbar bleiben. Klären Sie insbesondere, ob Angaben zur Immobilie, zur Vermietung oder zum Betrieb gehören. Die Wertermittlung darf die Wertfrage nicht durch ungeprüfte Betriebsdaten ersetzen.

Ordnen Sie die Unterlagen in einer Datenliste. Halten Sie fest, aus welchem Zeitraum ein Wert stammt, wer ihn geliefert hat und welche Einheit er beschreibt. Ein Ertrag ohne erkennbaren Zeitraum lässt sich nicht sicher dem Wertermittlungstichtag zuordnen. Eine Flächenangabe ohne Bezug zur Nutzung kann keine belastbare Ertragsannahme tragen. Diese Dokumentation erleichtert die Prüfung der Ansätze in den Rechenschritten des Ertragswertverfahrens (§§ 31 bis 34 ImmoWertV).

Dokumentieren Sie Betreiberdaten bei Hotel- und Pflegeimmobilien als Teil der Tatsachengrundlage. Sie zeigen, ob die angesetzten Erträge zum Objekt und zum Stichtag passen. Das Gutachten muss unterscheiden, welche Annahmen es aus Unterlagen übernimmt und welche Annahmen es selbst trifft.

Die Objektart beeinflusst auch die Modellansätze zur Gesamtnutzungsdauer. Die Anlage 1 zur ImmoWertV nennt für Wohnheime sowie Alten- und Pflegeheime 50 Jahre und für Beherbergungsstätten 40 Jahre als Modellansätze (§ 12 Abs. 5 Satz 1, Anlage 1 ImmoWertV). Diese Ansätze ersetzen keine Analyse der konkreten Ertrags- und Objektmerkmale.

Prüfreihefolge bei Finanzierung und Verkauf

1. Klären Sie den vorgesehenen Adressaten und den verlangten Wertbegriff.
2. Legen Sie Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag fest.
3. Prüfen Sie, ob Datenbasis und Untersuchungsumfang den Verwendungszweck tragen.

Ankauf. Die Wertfrage vor der Unterschrift

Beim Ankauf steht der Wert nicht am Ende, sondern am Anfang. Der Erwerber trifft drei Entscheidungen zugleich: Er legt den Preis fest, er bestimmt die Finanzierungsstruktur und er schafft die Grundlage für die spätere Kaufpreisaufteilung.

Diese drei Entscheidungen brauchen unterschiedliche Unterlagen. Der Preis braucht eine Marktbetrachtung. Die Finanzierung braucht die Unterlagen des Darlehensgebers. Die Kaufpreisaufteilung braucht eine dokumentierte Wertrelation zwischen Grund und Boden und Gebäude, bevor der Vertrag geschlossen wird. Kapitel 8 behandelt die steuerliche Seite.

Ordnen Sie deshalb vor der Beurkundung, welche Angaben in den Vertrag gehören. Eine Aufteilung, die im Vertrag steht und mit einer Wertermittlung unterlegt ist, ist wesentlich leichter zu verteidigen als eine nachträgliche Berechnung.

Frage vor dem Ankauf	Unterlage	Zeitpunkt
Entspricht der Preis dem Markt	Vergleichspreise, Bodenrichtwert, Grundstücksmarktbericht	Vor dem Angebot
Welche Rechte und Lasten bestehen	Grundbuchauszug, Baulastenverzeichnis, Altlastenkataster	Vor der Beurkundung
Welcher Anteil entfällt auf das Gebäude	Wertermittlung Boden und Gebäude	Vor der Beurkundung
Welche Nutzungsdauer ist begründbar	Objektbefund, gegebenenfalls Nutzungsdauer-gutachten	Vor der ersten Steuererklärung
Welchen Wertbegriff verlangt der Darlehensgeber	Anforderungskatalog der Bank	Vor der Finanzierungszusage

Belastungen und Rechte gehören dabei zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen und sind gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV). Ein Wohnrecht oder ein Nießbrauch verändert den Wert und ist keine Nebensache des Kaufvertrags.

RISIKO

Die häufigste Lücke im Ankauf ist eine Kaufpreisaufteilung, die erst im Rahmen der Steuererklärung entsteht. Sie ist dann eine Berechnung ohne Verhandlungsgrundlage. Legen Sie die Aufteilung vor der Beurkundung fest und dokumentieren Sie ihre Ableitung.

Verkauf. Die Verwertbarkeit des Gutachtens

Ein Verkehrswertgutachten im Verkaufsfall hat zwei mögliche Zwecke. Es kann die eigene Preisfindung stützen, und es kann gegenüber Dritten als Nachweis dienen. Beide Zwecke stellen unterschiedliche Anforderungen.

Für die eigene Preisfindung genügt eine belastbare Einschätzung mit offengelegter Datengrundlage. Für den Nachweis gegenüber einem Finanzamt, einem Gericht, einem Miterben oder einem Betreuungsgericht muss das Gutachten die formalen Anforderungen des jeweiligen Verfahrens erfüllen. Kapitel 16 behandelt die Verwendung im Verfahren.

Beachten Sie die Stichtagsbindung. Ein Gutachten trägt eine Aussage zu einem Stichtag. Ein Verkauf, der zwei Jahre später stattfindet, wird durch dieses Gutachten nicht belegt. Umgekehrt bestätigt ein späterer Kaufpreis den früheren Verkehrswert nur, wenn die allgemeinen Wertverhältnisse unverändert geblieben sind (§ 2 Abs. 1 und 2 ImmoWertV).

Bei einem Verkauf zwischen nahestehenden Personen ist der Verkehrswert zusätzlich steuerlich bedeutsam. Ein deutlich unter dem Verkehrswert liegender Preis kann eine Schenkung auslösen. Klären Sie diese Frage vor der Beurkundung mit dem steuerlichen Berater. Kapitel 5 behandelt den Nachweis nach § 198 BewG.

Der Kaufvertrag als Datenquelle des Marktes

Jeder Kaufvertrag über ein Grundstück fließt in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ein. Die beurkundende Stelle übersendet dem Gutachterausschuss eine Abschrift (§ 195 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Aus dieser Sammlung entstehen die Bodenrichtwerte, die Liegenschaftszinssätze und die Sachwertfaktoren, mit denen später bewertet wird.

Damit schließt sich der Kreis. Der Vertrag des Mandanten ist zugleich Datenpunkt für künftige Bewertungen in derselben Lage.

Das Gesetz zur Digitalisierung der Immobilienwertermittlung vom 22.06.2026 erweitert diesen Datenfluss (BGBl. 2026 I Nr. 192). Mit Wirkung vom 01.10.2026 erhält § 195 BauGB einen neuen Absatz 2. Danach trifft die Vertragsbeteiligten eine eigene Mitteilungspflicht gegenüber dem Gutachterausschuss.

Die Mitteilungspflicht umfasst nach dem neuen § 195 Abs. 2 BauGB Angaben zu Wohn- und Nutzflächen, zur Anzahl der Wohnungen, zum Baujahr, zum Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen, zu Ausstattungsmerkmalen, zum baulichen Zustand, zu Erträgen aus Vermietung und Verpachtung, zum energetischen Zustand einschließlich der Angaben aus dem Energieausweis sowie zu Rechten und Belastungen. Sind einzelne Angaben nicht bekannt, ist eine Schätzung zulässig, die als solche zu kennzeichnen ist (§ 195 Abs. 2 BauGB in der ab dem 01.10.2026 geltenden Fassung).

Für die Beratung folgen daraus zwei Punkte. Erstens entsteht beim Verkauf ein zusätzlicher Aufwand, der frühzeitig einzuplanen ist. Zweitens verbessert sich die Datenlage der Gutachterausschüsse in den kommenden Jahren, was die Belastbarkeit künftiger Vergleichs- und Ertragsdaten erhöht.

Zeitgleich wird § 196 Abs. 3 Satz 1 BauGB neu gefasst. Die Bodenrichtwerte sind danach elektronisch zu übermitteln (§ 196 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der ab dem 01.10.2026 geltenden Fassung). Die neuen §§ 213a und 213b BauGB treten erst zum 01.01.2027 in Kraft.

Die §§ 192, 193, 194, 197, 198 und 199 BauGB werden durch dieses Gesetz nicht geändert. Der Verkehrswertbegriff und die Stellung der Gutachterausschüsse bleiben unverändert.

PRAXISHINWEIS

Sammeln Sie die nach § 195 Abs. 2 BauGB mitzuteilenden Angaben bereits bei der Vorbereitung des Verkaufs. Es sind im Wesentlichen dieselben Angaben, die ein Sachverständiger für die Wertermittlung benötigt. Arbeitshilfe A3 enthält die Unterlagenliste nach Objektart.

Was jetzt zu tun ist

1. Benennen Sie im Auftrag den Adressaten und den verlangten Wertbegriff.
2. Trennen Sie Verkehrswert und Beleihungswert ausdrücklich.
3. Verlangen Sie für einen Nachweis eine dokumentierte Wertermittlung statt einer bloßen Preiseinschätzung.
4. Ordnen Sie bei Sonderimmobilien Ertragsdaten und Betreiberdaten getrennt zu.
5. Wählen Sie das Verfahren nach Objekt, Stichtag und Datenlage.
6. Legen Sie die Kaufpreisaufteilung vor der Beurkundung fest und unterlegen Sie sie.
7. Erfassen Sie Rechte und Belastungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).
8. Planen Sie für Verkäufe ab dem 01.10.2026 die Mitteilungspflicht nach § 195 Abs. 2 BauGB ein.

TEIL III

Von der Frage zum verwertbaren Gutachten

Unterlagen, Auftrag, Ortstermin, Prüfung, Einwendungen und Verwendung im Verfahren. Dieser Teil führt durch die praktische Arbeit im Mandat.

11. Unterlagen. Was Sie wirklich brauchen und was nicht

WURUM ES GEHT

Worum es geht

Unterlagen müssen zum Objekt, zum Bewertungsanlass und zum Stichtag passen.

Eine lange Standardliste ersetzt keine auftragsbezogene Prüfung.

Fehlende Informationen dürfen Schätzungen erfordern, müssen dann aber erkennbar bleiben.

Ab 01.10.2026 erweitert eine gesetzliche Mitteilungspflicht die Datenbasis der Gutachterausschüsse.

Die Unterlagen folgen der Bewertungsfrage

Beginnen Sie nicht mit einer pauschalen Maximalanforderung. Bestimmen Sie zuerst Objektart, Bewertungsgegenstand, Stichtag und Zweck. Erst daraus folgt, welche Unterlagen für die Wertansätze wirklich erforderlich sind. Die ImmoWertV verlangt, dass die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde gelegt werden (§ 2 Abs. 1 ImmoWertV).

Ein Einfamilienhaus verlangt andere Unterlagen als eine vermietete Eigentumswohnung. Bei Mehrfamilienhäusern, Gewerbe und Betreiberimmobilien treten Miet-, Flächen-, Nutzungs- und Ertragsdaten hinzu.

Der Grundbuchauszug klärt den rechtlichen Bestand des Grundstücks und mögliche Rechte oder Belastungen. Die ImmoWertV behandelt Rechte und Belastungen in einem eigenen Re-

gelungsbereich (§§ 46 bis 52 ImmoWertV). Eine aktuelle Flurkarte hilft, Lage und Zuschnitt des Bewertungsgegenstands mit den übrigen Objektangaben abzugleichen.

Wohn- und Nutzflächenberechnungen schaffen die Basis für flächenbezogene Vergleiche, Mieten und Kostendaten. Grundrisse zeigen Aufteilung und Nutzbarkeit. Die Baubeschreibung ordnet Bauart und Ausstattung ein. Eine Modernisierungsaufstellung macht nachvollziehbar, welche Arbeiten wann ausgeführt wurden. Für Wohngebäude enthält die ImmoWertV ein Modell zur Restnutzungsdauer bei Modernisierungen (§ 4, § 12 Abs. 5 Satz 1, Anlage 2 ImmoWertV).

Unterlagen nach Objektart bündeln

Bei Eigentumswohnungen gehören Teilungserklärung und die Unterlagen zur Wohnung in die erste Anforderung. Die Teilungserklärung zeigt, welche Räume oder Flächen zum Sondereigentum und welche zum Gemeinschaftseigentum gehören. Bei vermieteten Objekten braucht die Bewertung eine geordnete Mietaufstellung mit dem Bezug zum Stichtag. Das Ertragswertverfahren knüpft an marktüblich erzielbare Erträge an und behandelt Reinertrag sowie Bewirtschaftungskosten als eigene Berechnungsschritte (§§ 27, 31 und 32 ImmoWertV).

Bei Erbbaurechten wird der Erbbaurechtsvertrag zur Kernunterlage. Die ImmoWertV enthält besondere Regelungen für die Ermittlung der Werte von Erbbaurecht und Erbbaugrundstück (§§ 46 bis 51 ImmoWertV). Ohne Angaben zu Laufzeit und Erbbauzins lässt sich der konkrete Bewertungsgegenstand nicht zuverlässig bestimmen.

Verlangen Sie nicht jedes Dokument vorsorglich. Eine nicht vermietete Wohnung benötigt keine vollständige Mietaufstellung. Ein unbebautes Grundstück benötigt keine Baubeschreibung. Umgekehrt darf eine fehlende Teilungserklärung bei einer Eigentumswohnung nicht hinter einer allgemeinen Flächenangabe verschwinden. Die Anforderung folgt dem Auftrag, nicht einer universellen Checkliste.

Arbeitstabelle für die erste Anforderung

Unterlage	Zweck	Wer sie beschafft	Folge bei Fehlen
Aktueller Grundbuchauszug	Rechtlichen Bestand sowie mögliche Rechte und Belastungen prüfen	Auftraggeber, Eigentümer oder beauftragter Berater	Rechte und Belastungen können nicht sicher abgegrenzt werden.
Flurkarte	Lage, Flurstück und Zuschnitt mit dem Bewertungsgegenstand abgleichen	Auftraggeber, Eigentümer oder beauftragter Berater	Die räumliche Zuordnung bleibt prüfbedürftig.
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Flächenbasis für Vergleich, Miete und Kosten festlegen	Eigentümer oder Verwalter	Flächenansätze müssen gesondert geprüft oder geschätzt werden.
Baubeschreibung	Bauart und Ausstattungsniveau einordnen	Eigentümer, Verwalter oder Bauträgerunterlagen	Gebäudemerkmale bleiben unvollständig belegt.
Grundrisse	Aufteilung, Nutzbarkeit und Flächenbezug nachvollziehen	Eigentümer, Verwalter oder Bauakte	Nutzungs- und Flächenannahmen bleiben unsicher.
Modernisierungsaufstellung	Maßnahmen, Zeitpunkt und Umfang dokumentieren	Eigentümer oder Verwalter	Modernisierungszustand muss anhand anderer Unterlagen oder beim Ortstermin beurteilt werden.
Mietaufstellung und Mietverträge	Erträge und Stichtagsbezug bei vermieteten Objekten prüfen	Eigentümer oder Verwalter	Ertragsansätze können nicht auf Vertragsdaten gestützt werden.

Unterlage	Zweck	Wer sie beschafft	Folge bei Fehlen
Teilungserklärung	Sonder- und Gemeinschaftseigentum bei Wohnungseigentum abgrenzen	Eigentümer, Verwalter oder beauftragter Berater	Der konkrete Bewertungsgegenstand bleibt offen.
Erbbaurechtsvertrag	Erbbauzins, Laufzeit und Vertragsstruktur erfassen	Erbbauberechtigter, Grundstückseigentümer oder Verwalter	Erbbaurecht und Erbbaugrundstück können nicht sachgerecht eingeordnet werden.

RISIKO

Risiko

Eine Unterlagenliste wird zum Verzögerungsfaktor, wenn sie ohne Bezug zum Auftrag versandt wird.

Fordern Sie fehlende Kernunterlagen früh und konkret an.

Vermerken Sie, welche Annahme bis zur Vorlage offen bleibt.

Fehlende Unterlagen und Schätzungen offen behandeln

Fehlende Unterlagen beenden die Wertermittlung nicht automatisch. Sie verändern aber die Tatsachengrundlage. Der Sachverständige muss deshalb offenlegen, welche Information fehlt, welche Ersatzinformation verwendet wird und welche Annahme daraus folgt. Eine Schätzung darf nicht als feststehende Tatsache erscheinen.

Dokumentieren Sie die Schätzung getrennt von gesicherten Angaben. Benennen Sie ihren Anlass, etwa eine nicht vorliegende Flächenberechnung oder eine nicht belegte Modernisierung. Prüfen Sie, ob die Annahme auf den Wert erheblichen Einfluss haben kann. Der Auftraggeber kann dann entscheiden, ob die Unterlage beschafft, der Auftrag eingeschränkt oder die Annahme akzeptiert wird.

Kennzeichnen Sie Schätzungen auch im Mandat. Diese Transparenz trennt belegte Tatsachen von Annahmen und erleichtert die spätere Prüfung.

Neue Datenbasis ab 01.10.2026

Ab 01.10.2026 müssen Kaufvertragsparteien dem Gutachterausschuss auf dessen Aufforderung die erforderlichen Daten zum betroffenen Grundstück mitteilen. Sie erfasst Angaben zu Lage, Nutzung, Erträgen und baulichen Anlagen. Hinzu kommen Baujahr, Modernisierungen, Wohn- und Nutzfläche, Ausstattung, Energieausweis, Abrissabsicht und Zubehör. Bei Erbbaurechten erfasst sie auch Erbbauzins und Laufzeit (§ 195 BauGB in der ab 01.10.2026 geltenden Fassung, Gesetz vom 22.06.2026, BGBl. 2026 I Nr. 192).

Der Gutachterausschuss setzt hierfür mindestens eine Frist von einem Monat (§ 195 BauGB in der ab 01.10.2026 geltenden Fassung, Gesetz vom 22.06.2026, BGBl. 2026 I Nr. 192).

Die Regelung verbreitert die objektbezogenen Angaben, die für die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung verfügbar werden können. Damit kann sich die Datenbasis für Vergleichspreise, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren erweitern. Bei Verwendung von Daten der Gutachterausschüsse verlangt die ImmoWertV weiterhin Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV).

Die neue Mitteilungspflicht nimmt Ihnen die Unterlagenprüfung im Mandat nicht ab. Sie betrifft die Kaufpreissammlung und folgt einer Aufforderung des Gutachterausschusses. Für den konkreten Auftrag bleibt maßgeblich, welche Tatsachen zum vereinbarten Bewertungsgegenstand und Stichtag belegt sind (§ 195 BauGB in der ab 01.10.2026 geltenden Fassung).

Was jetzt zu tun ist

1. Legen Sie Objektart, Stichtag und Bewertungszweck vor der Unterlagenanforderung fest.
2. Fordern Sie Grundunterlagen an und ergänzen Sie diese nur nach der konkreten Wertfrage.
3. Prüfen Sie bei Wohnungseigentum die Teilungserklärung und bei Erbbaurechten den Vertrag zuerst.
4. Kennzeichnen Sie fehlende Unterlagen, Ersatzdaten und Schätzungen im Auftrag und im Gutachten.
5. Beachten Sie bei Kaufvertragsdaten die ab 01.10.2026 geltende Mitteilungspflicht nach § 195 BauGB.

12. Auftragsgestaltung. Auftrag, Honorar, Haftung, Datenschutz

WORUM ES GEHT

Der Auftrag bestimmt den Prüfungsmaßstab des Gutachtens. Er trennt Bewertungsaufgabe, Verfahren und Verfahrensziel. Klare Regelungen zu Mitwirkung, Honorar und Nutzung begrenzen spätere Streitpunkte. Der Umgang mit Unterlagen gehört von Beginn an in den Auftrag.

Bewertungsaufgabe genau beschreiben

Ein Gutachten beginnt nicht mit der Berechnung. Es beginnt mit einer belastbaren Auftragsbeschreibung. Bezeichnen Sie das Bewertungsobjekt so, dass keine Verwechslung möglich ist. Dazu gehören Anschrift, Grundbuchdaten, Flurstück, Gebäudeart und, bei Wohnungseigentum, die konkrete Einheit. Benennen Sie auch mitbewertete Bestandteile, etwa Stellplätze, Garagen oder Nebengebäude.

Der Auftrag muss die wirtschaftliche Einheit über die postalische Adresse hinaus erfassen. Für steuerliche Feststellungen ist der Grundbesitzwert einer wirtschaftlichen Einheit gesondert festzustellen (§ 151 BewG). Bei einem Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts tritt ebenfalls die wirtschaftliche Einheit am Bewertungsstichtag in den Mittelpunkt (§ 198 Abs. 1 BewG). Auftrag und Gutachten müssen deshalb denselben Gegenstand meinen.

Halten Sie den Wertermittlungsstichtag und den Qualitätsstichtag getrennt fest. Der Wertermittlungsstichtag bestimmt die allgemeinen Wertverhältnisse. Der Qualitätsstichtag bestimmt den maßgeblichen Grundstückszustand. Beide Zeitpunkte fallen zusammen, sofern nicht rechtliche oder sonstige Gründe einen abweichenden Zustandstermin verlangen (§ 2 Abs. 1, 4 und 5 ImmoWertV). Diese Trennung verhindert, dass aktuelle Befunde unbemerkt in einen zurückliegenden Marktstichtag übertragen werden.

Der Zweck gehört ebenso in den Auftrag. Ein Verkehrswertgutachten für eine Erbauseinandersetzung beantwortet eine andere Frage als ein Nachweisgutachten nach § 198 BewG oder ein Gutachten zur tatsächlichen Nutzungsdauer. Der Verkehrswert knüpft an den gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowie an rechtliche und tatsächliche Eigenschaften, Beschaffenheit und Lage an (§ 194 BauGB). Beim Nachweis nach § 198 BewG gilt zudem der Bewertungsstichtag der wirtschaftlichen Einheit (§ 198 Abs. 1 BewG).

Benennen Sie den Adressaten. Das kann der Auftraggeber allein sein, eine Erbengemeinschaft, ein Finanzamt, ein Gericht oder ein Vertragspartner. Der Adressat entscheidet über Sprachstil, Anlagenumfang und erforderliche Nachweise. Er begrenzt zugleich den Kreis, für den das Gutachten bestimmt ist.

Eine genaue Auftragsformulierung erleichtert auch spätere Ergänzungen. Sie zeigt, ob eine neue Frage noch vom Auftrag gedeckt ist oder einen zusätzlichen Untersuchungsauftrag verlangt.

Prüfreihenfolge der Auftragsgestaltung

1. Grenzen Sie Bewertungsgegenstand, wirtschaftliche Einheit und Stichtage ab.
2. Benennen Sie Zweck, Adressat und geschuldete Bewertungsgröße.
3. Legen Sie Untersuchungsumfang, Unterlagen, Zugang und Mitwirkung fest.

Verfahren und Untersuchungsumfang

Der Auftrag soll das vorgesehene Verfahren nennen. Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren haben jeweils eigene Daten und Rechenschritte (§§ 24 bis 39 ImmoWertV). Bei bebauten Grundstücken ordnet § 182 BewG die Grundstücksarten den Verfahren zu (§ 182 BewG). Der Sachverständige darf die Verfahrenswahl im Gutachten begründen und anpassen. Der Auftrag muss aber erkennen lassen, welche Bewertungsfrage geschuldet ist.

Legen Sie den Untersuchungsumfang offen fest. Er umfasst regelmäßig die Auswertung der verfügbaren Unterlagen, die Ortsbesichtigung, die Einordnung von Rechten und Belastungen sowie die Herleitung der verwendeten Daten. Falls eine Innenbesichtigung nicht stattfindet, benennen Sie die betroffenen Gebäudeteile und die Informationsgrundlage. Eine Einschränkung der Tatsachengrundlage darf nicht hinter einer uneingeschränkten Gutachteraussage verschwinden.

Bestimmen Sie die Mitwirkungspflichten des Auftraggebers. Dazu gehören der rechtzeitige Zugang zum Objekt, die Benennung einer Kontaktperson und die Übergabe vorhandener Unterlagen. Vertragsunterlagen, Grundbuchauszüge, Bauunterlagen, Flächenangaben, Mietverträge, Modernisierungsnachweise und Angaben zu Rechten können für die Wertermittlung erheblich sein. Die Parteien sollten festhalten, welche Angaben der Sachverständige prüft und welche er als Auftraggeberangabe übernimmt.

PRAXISHINWEIS

Vereinbaren Sie einen festen Unterlagenstichtag. Später nachgereichte Unterlagen können eine bereits begonnene Bewertung verändern. Der Auftrag sollte bestimmen, ob und wie ein solcher Nachtrag berücksichtigt wird.

Termin, Honorar und Nutzungsrechte

Der Termin gehört mit einer realistischen Voraussetzung in den Auftrag. Formulieren Sie etwa, dass die Bearbeitungsfrist nach vollständigem Eingang der vereinbarten Unterlagen und nach dem Ortstermin beginnt. So wird erkennbar, dass ein fehlender Zugang oder eine unvollständige Unterlagenlage den Termin beeinflusst.

Beschreiben Sie das Honorarmodell, ohne die fachliche Tiefe vom bloßen Ergebniswert abhängig zu machen. In Betracht kommen ein Pauschalhonorar für einen abgegrenzten Untersuchungsumfang, ein Zeithonorar oder ein Grundhonorar mit gesondert beschriebenen Zusatzleistungen. Zusätzliche Ortsbesichtigungen, umfangreiche Aktenauswertungen, mehrere wirtschaftliche Einheiten oder Stellungnahmen zu Einwendungen können als Erweiterungen des Auftrags geregelt werden.

Das Honorar sollte nicht an die Anerkennung durch Finanzamt oder Gericht anknüpfen. Die Wertermittlung ist eine fachliche Leistung. Ihr Ergebnis kann im Verfahren bewertet, ergänzt oder anders gewürdigt werden. Eine erfolgsabhängige Vergütungslogik verwischt diese Trennung.

Regeln Sie die Nutzungsrechte am Gutachten. Der Auftraggeber benötigt Klarheit, ob er das Gutachten an einen bestimmten Adressaten weitergeben darf. Benennen Sie deshalb die zulässige Verwendung, etwa für ein bestimmtes steuerliches Feststellungsverfahren oder eine Auseinandersetzung. Eine Weitergabe an weitere Dritte sollte nur mit Zustimmung des Sachverständigen erfolgen, sofern der Auftrag nichts anderes vorsieht.

Diese Regelung schützt auch vor einer fachlich unpassenden Wiederverwendung. Ein Gutachten mit einem bestimmten Stichtag beantwortet keine Bewertung zu einem anderen Zeitpunkt. Ein Gutachten zur Restnutzungsdauer ist kein Verkehrswertgutachten. Der Empfänger muss Zweck, Stichtage und Untersuchungsumfang erkennen können.

Haftung und Datenschutz sachlich ordnen

Die Haftungsregelung muss den Leistungsgegenstand zutreffend beschreiben. Der Sachverständige verantwortet die sorgfältige Ermittlung und nachvollziehbare Begründung der im Auftrag geschuldeten Bewertung. Er schuldet nicht den Ausgang eines Einspruchs, einer Klage, einer Verhandlung oder einer Einigung. Die rechtliche und steuerliche Einordnung im Verfahren liegt bei Rechtsanwalt und Steuerberater.

Beschreiben Sie erkennbare Informationsgrenzen. Fehlen Unterlagen, ist ein Bereich nicht zugänglich oder sind Angaben nicht überprüfbar, muss dies in Auftrag und Gutachten sichtbar bleiben. Eine Haftungsregelung ersetzt diese Dokumentation nicht. Gerade bei stichtagsbezogenen Bewertungen kann eine spätere Kenntnis den damaligen Erkenntnisstand nicht rückwirkend verändern.

Datenschutz gehört in die Arbeitsorganisation und in den Vertrag. Legen Sie den Zweck der Unterlagenverarbeitung fest. Begrenzen Sie die Weitergabe auf die im Auftrag genannten Empfänger. Ist die Übermittlung an das Finanzamt vorgesehen, benennen Sie das Finanzamt und den Verfahrenszweck. Die Auftraggeberseite soll festlegen, wer Unterlagen übersenden und wer Auskünfte erteilen darf.

Vereinbaren Sie, welche Unterlagen der Sachverständige speichert und wie lange die Unterlagen für Dokumentation, Rückfragen und eine mögliche Erläuterung des Gutachtens verfügbar bleiben. Der Auftrag sollte auch regeln, wie mit Fotos aus bewohnten Räumen, Mietverträgen und personenbezogenen Kontaktdaten umzugehen ist. Das Gutachten selbst darf nur die Informationen enthalten, die seine Bewertungsfunktion tragen.

Eine klare Regelung zur Weitergabe ersetzt keine Prüfung der konkreten Verfahrensanforderungen. Sie schafft aber eine dokumentierte Grundlage dafür, wer welches Dokument zu welchem Zweck erhält.

Was jetzt zu tun ist

1. Bezeichnen Sie Objekt, wirtschaftliche Einheit, Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag eindeutig.
2. Halten Sie Zweck, Adressat, Verfahren und Untersuchungsumfang schriftlich fest.
3. Regeln Sie Zugang, Unterlagen, Mitwirkung und Bearbeitungstermin.
4. Wählen Sie ein transparentes Honorarmodell und beschreiben Sie Zusatzleistungen.
5. Begrenzen Sie Nutzungsrechte, Weitergabe und Datenverarbeitung auf den vereinbarten Zweck.

13. Ortstermin und Mitwirkung

WURUM ES GEHT

Der Ortstermin schafft die Tatsachengrundlage der Bewertung. Unterlagen erklären das Objekt, sie ersetzen den Augenschein nicht. Zugang, Fotos und Protokoll müssen den Untersuchungsumfang nachvollziehbar machen. Fehlende Innenbesichtigungen bleiben im Gutachten sichtbar.

Tatsachen statt Annahmen

Der Ortstermin verbindet die Unterlagenlage mit dem tatsächlichen Grundstückszustand. Der Qualitätsstichtag betrifft gerade den Zustand, der der Wertermittlung zugrunde liegt (§ 2 Abs. 1 und 5 ImmoWertV). Die Besichtigung liefert daher Anknüpfungstatsachen zu Gebäude, Grundstück, Nutzung, Ausstattung und erkennbaren Besonderheiten.

Dokumentieren Sie die besichtigten Bereiche. Dazu gehören Außenanlagen, Erschließung, Gebäudekörper, gemeinschaftliche Flächen und, soweit zugänglich, die einzelnen Nutzungseinheiten. Notieren Sie den Besichtigungstermin, die Teilnehmer und Beschränkungen des Zugangs. Halten Sie auch fest, welche Räume nicht betreten werden konnten.

Die Teilnehmer haben unterschiedliche Rollen. Der Sachverständige untersucht und dokumentiert. Der Auftraggeber organisiert regelmäßig Zugang und Unterlagen. Eigentümer, Verwalter oder Mieter können Auskünfte geben. Solche Auskünfte bleiben als Auskünfte kenntlich. Sie ersetzen keine eigene Feststellung, soweit eine Prüfung möglich ist.

Bei vermieteten Objekten verlangt der Termin eine klare Abstimmung. Der Auftraggeber sollte den Zugang rechtzeitig organisieren und eine anwesende Kontaktperson benennen. Verweigert ein Nutzer den Zutritt, darf der Sachverständige keine Innenansicht unterstellen. Er beschränkt seine Feststellungen auf zugängliche Bereiche, vorgelegte Unterlagen und die offen benannten Annahmen.

Prüfreihefolge am Ortstermin

1. Halten Sie Umfang, Teilnehmer und Zugangsbeschränkungen fest.
2. Dokumentieren Sie Feststellungen getrennt von Auskünften und Annahmen.
3. Ordnen Sie Fotos, Unterlagen und Befunde dem Bewertungsgegenstand zu.

Bilder und Befund sichern

Eine Fotodokumentation ordnet die Feststellungen räumlich zu. Fotografieren Sie Ansichten, Erschließung, Grundstücksmerkmale, wesentliche Bauteile, erkennbare Schäden sowie Ausstattungsmerkmale. Die Auswahl muss das Gutachten stützen. Bilder aus privaten Räumen benötigen einen zurückhaltenden Umgang. Vermeiden Sie Aufnahmen, die über den Bewertungszweck hinausgehen.

Beschriften Sie Bilder mit Ort oder Bauteil und Besichtigungsdatum. Verknüpfen Sie wesentliche Fotos mit den Feststellungen im Text. Ein Bild ohne Befund erklärt keinen Mangel. Umgekehrt benötigt ein ergebnisrelevanter Befund eine nachvollziehbare Beschreibung, auch wenn kein Foto möglich war.

Unterscheiden Sie Mängel, Bauschäden und bloße Gebrauchsspuren. Beschreiben Sie, was erkennbar ist. Bezeichnen Sie Ursache und Umfang nicht als feststehend, wenn der Ortstermin dafür keine Grundlage bietet. Der Sachverständige bewertet die Wirkung der festgestellten Merkmale auf die Wertermittlung. Eine technische Ursachenklärung kann außerhalb des Auftrags liegen.

RISIKO

Eine verdeckte Schadensursache wird nicht dadurch zur Tatsache, dass sie in einer E-Mail behauptet wird. Das Gutachten muss zwischen eigener Feststellung, Auftraggeberangabe und nicht geprüfter Annahme unterscheiden.

Modernisierungen strukturiert erfassen

Bei Wohngebäuden sind Modernisierungen nach dem Punkteraster der Anlage 2 ImmoWertV zu protokollieren, wenn dieses Modell für die Restnutzungsdauer verwendet wird (Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV). Erfasst werden Dacherneuerung einschließlich Wärmedämmung, Fenster und Außentüren, Leitungssysteme, Heizung, Wärmedämmung der Außenwände, Bäder, Innenausbau und eine wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV).

Notieren Sie Maßnahme, Bauteil, erkennbares Ausführungsjahr, vorhandene Belege und Punktansatz. Eine bloße Aussage wie „modernisiert“ reicht nicht. Die Anlage unterscheidet fünf Modernisierungsgrade von nicht modernisiert bis umfassend modernisiert und ordnet ihnen Punktbereiche zu (Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV). Das Protokoll muss den gewählten Grad aus den Einzelmaßnahmen ableiten.

Modernisierungen verändern die Restnutzungsdauer im Modell. Die Grundformel lautet Restnutzungsdauer gleich Gesamtnutzungsdauer minus Alter. Anlage 2 enthält das Modell für die Verlängerung bei Modernisierungen (Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV). Verwenden Sie das Punkteraster nur zusammen mit den zugehörigen Modellannahmen.

Grenzen der Innenbesichtigung

Eine Bewertung ohne Innenbesichtigung kann erforderlich oder praktisch unvermeidbar sein. Sie ist dennoch keine vollumfängliche Feststellung des Gebäudeinneren. Das Gutachten muss diese Einschränkung klar bezeichnen. Benennen Sie die nicht besichtigten Bereiche, die Ersatzgrundlagen und die daraus folgenden Annahmen.

Vermeiden Sie Formulierungen, die einen nicht vorhandenen Augenschein suggerieren. Schreiben Sie nicht, dass eine Ausstattung „vorliegt“, wenn sie nur aus einer Angabe oder älteren Unterlage bekannt ist. Beschreiben Sie die Quelle. Dann kann der Leser Tragweite und Grenze der Aussage einordnen.

Der Auftraggeber sollte fehlenden Zutritt sofort mitteilen. Der Sachverständige kann dann Umfang, Annahmen und gegebenenfalls einen ergänzenden Termin mit der Verfahrensvertretung abstimmen. Die Dokumentation erklärt später, warum einzelne Ausstattungs- oder Zustandsmerkmale nicht abschließend beurteilt wurden.

Auch der Außenbereich bleibt zu dokumentieren. Er kann Nutzung, Erschließung und Grundstückszustand sichtbar machen.

Was jetzt zu tun ist

1. Organisieren Sie Zugang, Teilnehmer und Unterlagen vor dem Ortstermin.
2. Protokollieren Sie besichtigte und nicht besichtigte Bereiche getrennt.
3. Dokumentieren Sie Befunde und Fotos so, dass sie im Gutachten auffindbar bleiben.
4. Erfassen Sie Modernisierungen nach Einzelmaßnahmen und Belegen.
5. Kennzeichnen Sie jede Bewertung ohne Innenbesichtigung ausdrücklich.

14. Das Gutachten prüfen. Formale und methodische Schlüssigkeit

WURUM ES GEHT

Ein Gutachten wird auf zwei Ebenen geprüft. Die formale Prüfung fragt nach Identität, Auftrag und Nachweisen. Die methodische Prüfung fragt nach Daten, Modell und Rechenschritten. Erst die Verbindung beider Ebenen trägt das Ergebnis.

Die zwei Prüfebenen

Die formale Vollständigkeit prüft, ob das Gutachten seinen Gegenstand, Auftrag und Erkenntnisrahmen offenlegt. Sie prüft nicht die Höhe des Ergebnisses. Sie stellt sicher, dass ein Dritter erkennen kann, wer für wen zu welchem Zweck welches Objekt untersucht hat.

Die methodische Schlüssigkeit setzt danach an. Sie fragt, ob die Verfahrenswahl zum Objekt passt, ob die Daten zum verwendeten Modell passen und ob die Rechenkette vollständig ist. Ein rechnerisch korrektes Ergebnis bleibt angreifbar, wenn die Eingangsdaten nicht nachvollziehbar hergeleitet sind.

Für ein Nachweisgutachten nach § 198 BewG ist die Qualifikation besonders sichtbar zu machen. Regelmäßig kann ein Gutachten des Gutachterausschusses oder einer von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle bestellten oder zertifizierten Person als Nachweis dienen (§ 198 Abs. 2 BewG). Das Gutachten sollte den konkreten Qualifikationsnachweis und dessen Sachgebiet beifügen oder präzise benennen.

Formale Vollständigkeit

Prüfen Sie zuerst den Auftraggeber und den Zweck. Das Gutachten muss erkennen lassen, ob es beispielsweise für einen Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts, eine Grundsteuerwertfrage oder eine privatrechtliche Auseinandersetzung bestimmt ist. Beim Nachweis nach § 198 BewG ist der niedrigere gemeine Wert der wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag die Zielgröße (§ 198 Abs. 1 BewG).

Prüfen Sie dann die Stichtage. Der Wertermittlungsstichtag betrifft die allgemeinen Wertverhältnisse. Der Qualitätsstichtag betrifft den maßgeblichen Grundstückszustand (§ 2 Abs. 1, 4 und 5 ImmoWertV). Stimmen die Stichtage im Deckblatt, in der Aufgabenstellung, in den Datenkapiteln und in der Berechnung überein?

Die Objektidentifikation muss Grundbuch, Flurstück, Anschrift, Gebäudeart und gegebenenfalls Miteigentumsanteil oder Sondereigentum zusammenführen. Bei mehreren Einheiten muss klar bleiben, ob eine einzelne Einheit, ein Grundstück oder mehrere wirtschaftliche Einheiten bewertet werden. Für Feststellungsverfahren ist das Lagefinanzamt örtlich zuständig (§ 152 BewG). Das ersetzt keine Objektidentifikation, zeigt aber die Bedeutung des richtigen Bewertungsgegenstands.

Ein Unterlagenverzeichnis schafft Transparenz. Es zählt die Dokumente auf und lässt zugleich erkennen, welche Version, welcher Stand und welcher Informationsgehalt verwendet wurden. Prüfen Sie, ob besonders relevante Unterlagen wie Grundbuchauszug, Bauunterlagen, Mietangaben oder Flächennachweise im Text tatsächlich verarbeitet sind.

Der Ortstermin braucht Datum, Teilnehmer, Umfang und Beschränkungen. Fehlt die Innenbesichtigung, muss das Gutachten die daraus folgenden Annahmen benennen. Aus der Fotodokumentation muss hervorgehen, welche Feststellungen sie belegt. Eine Bildanlage ersetzt das Besichtigungsprotokoll nicht.

Prüfen Sie die Unterschrift und die Person des Sachverständigen. Für § 198 Abs. 2 BewG kommt es auf die dort benannte Bestellung oder Zertifizierung an (§ 198 Abs. 2 BewG). Die öffentliche Bestellung nach § 36 GewO erfolgt für bestimmte Sachgebiete und kann beschränkt, befristet oder mit Auflagen versehen sein (§ 36 Abs. 1 GewO). Deshalb genügt eine allgemeine Berufsbezeichnung nicht. Prüfen Sie Sachgebiet, Gültigkeit und personelle Zuordnung.

Methodische Schlüssigkeit

Die Verfahrenswahl muss aus Objektart, Datenlage und Marktbezug folgen. Das Vergleichswertverfahren arbeitet mit hinreichend übereinstimmenden Vergleichsgrundstücken (§§ 24 bis 26 ImmoWertV). Das Ertragswertverfahren knüpft an marktüblich erzielbare Erträge an (§§ 27 bis 34 ImmoWertV). Das Sachwertverfahren verbindet Bodenwert und Gebäudesachwert mit einer Marktanpassung über den Sachwertfaktor (§§ 35 bis 39 ImmoWertV). Das BewG ordnet für bebaute Grundstücke die jeweiligen Verfahren zu (§ 182 BewG).

Danach prüfen Sie die Modellkonformität. Werden Daten eines Gutachterausschusses verwendet, müssen dieselben Modelle und Modellansätze gelten, die der Ableitung dieser Daten zugrunde lagen (§ 10 ImmoWertV). Prüfen Sie daher Datenquelle, Bezugsobjekt, Stichtag, Definitionen und Anpassungen. Ein Liegenschaftszinssatz kann nicht ohne Weiteres mit einem abweichenden Ertragswertmodell kombiniert werden.

Der Bodenwert benötigt eine Herleitung aus der Grundstücksfläche, dem Bodenrichtwert oder einem anderen gewählten Ansatz und den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen. Bodenrichtwerte werden veröffentlicht und dem zuständigen Finanzamt mitgeteilt (§ 196 BauGB). Der bloße Verweis auf eine Richtwertzone erklärt jedoch noch nicht, warum das Bewertungsobjekt die Merkmale des Richtwertgrundstücks erfüllt.

Im Ertragswertverfahren prüfen Sie Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Reinertrag, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer. Der Reinertrag und die Bewirtschaftungskosten gehören zum gesetzlichen Aufbau des Ertragswertverfahrens (§§ 31 und 32 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist ein eigener Datenbaustein (§ 33 ImmoWertV). Im bewertungsrechtlichen Ertragswertverfahren haben Werte des Gutachterausschusses Vorrang. Nur bei deren Fehlen gelten gesetzliche Zinssätze nach Grundstücksart (§ 188 BewG).

Die Restnutzungsdauer muss zum Modell und zum Gebäudezustand passen. Anlage 1 enthält Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer nach Gebäudearten (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV). Bei Wohngebäuden kann Anlage 2 die Modernisierung über ein Punkteraster einordnen (Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV). Eine bloße Übernahme der modellhaften Restnutzungsdauer belegt jedoch keine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer für die AfA. Dafür ist eine im Einzelfall geeignete sachverständige Methode erforderlich (BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23).

Prüfen Sie die Marktanpassung gesondert. Im Sachwertverfahren erfolgt sie über den Sachwertfaktor (§§ 35 bis 39 ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wirken Marktanpassungen über modellkonforme Daten und Parameter. Eine pauschale Zu- oder Abschlagszeile ohne Begründung lässt weder Datenbasis noch Wirkung erkennen.

Rechte und Belastungen müssen über den Grundbuchauszug hinaus in der Wertableitung behandelt werden. Die ImmoWertV enthält eigenständige Regelungen zu Rechten und Belastungen sowie zum Erbbaurecht (§§ 46 bis 52 ImmoWertV). Das Gutachten muss darlegen, ob und wie ein Recht wertbeeinflussend berücksichtigt wurde. Eine rechtliche Bewertung des Inhalts verbleibt bei den rechtsberatenden Berufen.

Kontrollieren Sie auch die Rechenlogik zwischen Tabellen und Text. Rundungen sind als solche unschädlich, wenn sie erklärbar bleiben. Ein Parameterwechsel zwischen zwei Rechenschritten muss dagegen offen ausgewiesen werden. Prüfen Sie besonders, ob die im Ergebnisblatt verwendeten Ansätze mit der letzten Berechnungstabelle übereinstimmen.

Bei mehreren Verfahren muss das Gutachten die Funktion jedes Verfahrens nennen. Ein zweites Verfahren kann der Plausibilisierung dienen. Es darf aber nicht unbemerkt ein abweichendes Ergebnis ersetzen, ohne die Gründe für Gewichtung oder Auswahl offenzulegen.

Prüfreihefolge in zehn Schritten

1. Vergleichen Sie Auftrag, Zweck, Adressat und Ergebnisbegriff.
2. Gleichen Sie Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag im gesamten Gutachten ab (§ 2 ImmoWertV).
3. Prüfen Sie Objektidentifikation und wirtschaftliche Einheit (§ 151 BewG).
4. Lesen Sie Unterlagenverzeichnis, Ortstermin und Annahmen vor den Rechenkapiteln.
5. Kontrollieren Sie Qualifikation, Sachgebiet und Unterschrift des Sachverständigen (§ 198 Abs. 2 BewG).
6. Prüfen Sie die Verfahrenswahl gegen Objektart und Datenlage (§ 182 BewG, §§ 24 bis 39 ImmoWertV).
7. Prüfen Sie jede verwendete Marktdatenquelle auf Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV).
8. Verfolgen Sie Bodenwert, Erträge, Kosten, Zinssatz und Restnutzungsdauer bis zu ihren Belegen.
9. Prüfen Sie Marktanpassung sowie Rechte und Belastungen als eigenständige Wertbausteine (§§ 35 bis 39, 46 bis 52 ImmoWertV).
10. Rechnen Sie die Schlusswerte nach und vergleichen Sie sie mit den Zwischenergebnissen.

Typische Schwachstellen

Schwachstelle	Fundort im Gutachten	Bedeutung für das Ergebnis
Zweck bleibt offen	Deckblatt, Auftrag	Der richtige Wertbegriff und Prüfungsmaßstab sind nicht erkennbar.
Stichtage werden vermischt	Auftrag, Marktanalyse, Berechnung	Marktverhältnisse und Objektzustand können unzulässig zusammenfallen.
Objekt nur über Anschrift bezeichnet	Objektbeschreibung, Grundbuchanlage	Der Bewertungsgegenstand oder die wirtschaftliche Einheit bleiben unklar.
Keine Dokumentation der Innenbesichtigung	Ortstermin, Fotos, Annahmen	Zustand und Ausstattung beruhen möglicherweise auf ungeprüften Angaben.
Qualifikation nur behauptet	Deckblatt, Anlagen	Die Eignung für den Nachweis nach § 198 BewG ist nicht nachvollziehbar.
Datenquelle ohne Modellangabe	Marktdaten, Anlagen	Die Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV ist nicht prüfbar.
Bodenwert nur mit Richtwertzahl	Bodenwertkapitel	Unterschiede zum Richtwertgrundstück bleiben unerklärt.
Bewirtschaftungskosten pauschal	Ertragswertkapitel	Der Reinertrag und damit der Ertragswert bleiben nicht nachvollziehbar.
Modernisierung ohne Einzelbefund	Restnutzungsdauer, Ortstermin	Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer trägt nicht.
Recht oder Belastung nur erwähnt	Grundbuchauszug, Wertableitung	Die wertliche Behandlung bleibt offen.

RISIKO

Beginnen Sie nicht mit dem Endwert. Ein plausibel wirkender Betrag kann formale Lücken und methodische Brüche verdecken. Die Prüfung muss vom Auftrag über die Tatsachen zu den Parametern führen.

Beispielfall

Beispielfall: Ein Gutachten soll den niedrigeren gemeinen Wert einer vermieteten Eigentumswohnung nachweisen. Das Deckblatt nennt den Bewertungsstichtag. Im Ertragswertkapitel werden jedoch aktuelle Neuvermietungsrenten verwendet. Die Innenbesichtigung fand nicht statt. Gleichwohl setzt das Gutachten eine modernisierte Badausstattung und eine verlängerte Restnutzungsdauer an.

Die formale Prüfung findet drei Lücken. Das Gutachten beschreibt die Einschränkung der Innenbesichtigung nicht. Es benennt keine Quelle für den Badezimmerzustand. Der Zertifikatsnachweis der unterzeichnenden Person fehlt. Methodisch fehlt die Herleitung, warum die verwendeten Mieten zum Stichtag marktüblich waren. Die Modernisierungspunkte stehen ohne Einzelfeststellungen im Text. Der Liegenschaftszinssatz wird genannt, aber nicht mit dem verwendeten Ertragswertmodell verknüpft.

Die Prüfung greift nicht den Betrag als solchen an. Sie verlangt zunächst Ergänzung zu Orts-termin, Ausstattungsannahmen, Mietstichtag, Modernisierung und Datenmodell. Erst dann lässt sich beurteilen, ob der Gebäudeertragswert und damit der Verkehrswert tragfähig abgeleitet sind.

Was jetzt zu tun ist

1. Trennen Sie die formale Prüfung von der methodischen Prüfung.
2. Beginnen Sie mit Auftrag, Objekt, Stichtagen und Qualifikation.
3. Prüfen Sie anschließend Datenquellen und Modellkonformität.
4. Verfolgen Sie jeden Ergebnisbaustein bis zu seiner Tatsachengrundlage.
5. Formulieren Sie Beanstandungen mit Fundstelle und Auswirkung auf den Wert.

15. Einwendungen gegen ein fremdes Gutachten

WORUM ES GEHT

Eine Einwendung braucht einen überprüfbaren Anknüpfungspunkt. Allgemeine Kritik am Ergebnis löst keine fachliche Prüfung aus. Textstelle, Fehler, Auswirkung und Beleg bilden den Kern. Ergänzungsfragen richten den Blick auf die offene Tatsachen- oder Methodenfrage.

Substanz statt Werturteil

Eine Einwendung beginnt nicht mit dem Satz, das Gutachten sei „zu hoch“ oder „zu niedrig“. Ein Werturteil benennt keinen Fehler. Es zeigt weder, welche Annahme unzutreffend sein soll, noch wie diese Annahme das Ergebnis beeinflusst.

Das gilt besonders für mitgeteilte Vergleichspreise. Das Finanzgericht darf Vergleichspreise, die Gutachterausschüsse nach § 183 Abs. 1 Satz 2 BewG mitgeteilt haben, grundsätzlich ohne weitere Sachaufklärung zugrunde legen. Eine gerichtliche Überprüfung ist nur veranlasst, wenn Verstöße bei der Ermittlung substantiiert geltend gemacht werden oder offensichtlich

sind (BFH, Urteil vom 11.03.2026, II R 6/23). Die Einwendung muss daher über eine bloße abweichende Preiseinschätzung hinausgehen.

Substantiieren heißt, den Prüfungsstoff einzugrenzen. Benennen Sie die konkrete Seite, Tabelle oder Anlage. Beschreiben Sie den Fehler. Beziffern oder erläutern Sie seine Wirkung. Fügen Sie den Beleg bei oder benennen Sie das Beweismittel. Ohne diesen Aufbau kann weder der Sachverständige noch das Gericht erkennen, was geprüft werden soll.

Aufbau einer tragfähigen Einwendung

Eine Einwendung lässt sich in vier Sätzen strukturieren:

1. **Textstelle:** „Auf Seite 24, Tabelle 7, setzt das Gutachten für die Wohnung eine Wohnfläche von 92 Quadratmetern an.“
2. **Konkreter Fehler:** „Der Aufteilungsplan und die Wohnflächenberechnung weisen 82 Quadratmeter aus.“
3. **Auswirkung:** „Die angesetzte Wohnfläche beeinflusst den Vergleichsfaktor und die Wertableitung.“
4. **Beleg:** „Beigefügt sind Aufteilungsplan und Wohnflächenberechnung.“

Der Aufbau zwingt zur Trennung von Tatsache und Schlussfolgerung. Die Fläche ist eine überprüfbare Tatsachenfrage. Ihre wertliche Wirkung ist eine Methodenfrage. Beide können sich als richtig oder falsch erweisen. Aber beide sind jetzt präzise bezeichnet.

Bei einer Bewertung nach § 198 BewG muss die Einwendung den richtigen Prüfungsmaßstab beachten. Gegenstand ist der Nachweis, dass der gemeine Wert der wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag niedriger ist als der festgestellte Wert (§ 198 Abs. 1 BewG). Ein Kaufpreis kann als Nachweis dienen, wenn er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag zustande kam und die maßgeblichen Verhältnisse unverändert waren (§ 198 Abs. 3 BewG). Wer sich auf einen Kaufpreis stützt, muss deshalb Zeitraum und Vergleichbarkeit der Verhältnisse darlegen.

Katalog typischer Angriffspunkte

Angriffspunkt	Konkretisierung der Einwendung
Falscher Bewertungsgegenstand	Grundbuchdaten, Flurstück, Sondereigentum oder wirtschaftliche Einheit weichen von der Aufgabenstellung ab.
Unzutreffender Stichtag	Markt- oder Objektdaten stammen aus einem anderen Zeitpunkt, ohne dass die Abweichung erklärt wird.
Fehlende Innenbesichtigung	Nicht besichtigte Bereiche werden wie eigene Feststellungen behandelt.
Fehlerhafte Fläche	Wohn-, Nutz- oder Grundstücksfläche widerspricht einer konkret benannten Unterlage.
Unpassende Vergleichsobjekte	Lage, Größe, Zustand, Nutzungsart oder Stichtag der Vergleichsobjekte werden nicht nachvollziehbar angepasst.
Nicht modellkonforme Daten	Gutachterausschussdaten werden mit einem abweichenden Modell oder abweichenden Annahmen kombiniert (§ 10 ImmoWertV).
Unbelegter Bodenwertansatz	Das Gutachten nennt nur einen Richtwert, ohne die Merkmale des Richtwertgrundstücks abzugleichen.
Unzutreffende Ertragsannahme	Mietansatz, Leerstand oder Bewirtschaftungskosten sind nicht aus den benannten Unterlagen oder Marktdaten hergeleitet (§§ 31 und 32 ImmoWertV).
Unbelegte Modernisierung	Punkte nach Anlage 2 ImmoWertV stehen ohne Maßnahme, Zeitpunkt und Befund (Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV).

Angriffspunkt	Konkretisierung der Einwendung
Recht oder Belastung ohne Wertansatz	Das Recht erscheint im Grundbuchauszug, seine Berücksichtigung im Wert fehlt (§§ 46 bis 52 ImmoWertV).

PRAXISHINWEIS

Rügen Sie nicht mehrere denkbare Fehler in einem Sammelsatz. Bilden Sie für jede Tatsachen- oder Methodenfrage einen eigenen Absatz. Das erleichtert eine Ergänzung und vermeidet, dass der Kern der Einwendung verdeckt wird.

Methode und Ergebnis trennen

Kritik an der Methode fragt, ob der Sachverständige einen zulässigen, passenden und nachvollziehbar angewandten Weg gewählt hat. Kritik am Ergebnis sagt nur, dass ein anderer Betrag erwartet wird. Das Ergebnis kann Anlass zur Prüfung geben. Es ersetzt aber keine Fehleranalyse.

Die Trennung ist bei der Restnutzungsdauer besonders deutlich. Für die kürzere tatsächliche Nutzungsdauer nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG ist jede im Einzelfall geeignete sachverständige Methode zulässig. Ein schlichter Verweis auf die modellhaft ermittelte Restnutzungsdauer nach ImmoWertV genügt jedoch nicht (BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23). Eine Einwendung muss deshalb erklären, ob der Fehler in der Tatsachengrundlage, der Methode oder ihrer Anwendung liegt.

Bei Vergleichspreisen verlangt die Rechtsprechung ebenfalls keine freie Nachschätzung durch das Gericht. Der Angriff muss einen Ermittlungsverstoß konkretisieren oder einen offensichtlichen Verstoß aufzeigen (BFH, Urteil vom 11.03.2026, II R 6/23). Die bloße Behauptung, die Preise passten „nicht zum Markt“, genügt diesem Maßstab nicht.

Ergänzungsfragen und Anhörung

Im Zivilprozess können Parteien Einwendungen, Anträge und Ergänzungsfragen zu einem schriftlichen Gutachten innerhalb eines angemessenen Zeitraums mitteilen. Das Gericht kann eine Frist setzen. Bei verspätetem Vorbringen gilt § 296 Abs. 1 und 4 ZPO entsprechend (§ 411 Abs. 4 ZPO). Fragen Sie daher knapp und entscheidungserheblich.

Geeignet sind Fragen wie: „Welche Unterlage belegt den Punktansatz für die Dacherneuerung?“ Oder: „Nach welchem Modell wurden der Liegenschaftszinssatz und die Bewirtschaftungskosten kombiniert?“ Eine Anhörung des Sachverständigen kann das Gericht zur Erläuterung, schriftlichen Ergänzung oder Ergänzung des Gutachtens anordnen (§ 411 Abs. 3 ZPO).

Der Beweisantritt durch Sachverständige erfolgt durch Bezeichnung der zu begutachtenden Punkte (§ 403 ZPO). Formulieren Sie deshalb die offene Frage, nicht lediglich den Wunsch nach einem „neuen Gutachten“. Hält das Gericht ein Gutachten für ungenügend, kann es eine neue Begutachtung anordnen (§ 412 Abs. 1 ZPO).

Verlangen Sie eine Ergänzung nur, wenn die Frage für die Entscheidung erheblich sein kann. Eine Frage ist besonders tragfähig, wenn sie an eine bezifferte Wertkomponente anknüpft. Fragen zur Fläche, zum Bodenwert, zu Vergleichsmerkmalen oder zu Modernisierungspunkten lassen sich regelmäßig mit Unterlage, Befund und Berechnung verbinden.

Vermeiden Sie Fragen, die lediglich eine neue Gesamtwürdigung verlangen. Sie verlagern die eigene Einwendung in eine offene Bitte und verschleiern, welche Annahme geprüft werden soll. Eine gezielte Ergänzungsfrage kann dagegen eine unklare Annahme aufklären, ohne den gesamten Gutachtenauftrag zu wiederholen.

Beispielfall

Beispielfall: In einem Gutachten für eine Eigentumswohnung werden drei Vergleichsobjekte verwendet. Die Einwendung trägt zunächst vor, die Wohnung sei „offensichtlich überbewertet“. Diese Aussage bleibt ohne Wirkung, weil sie keinen Ermittlungsfehler benennt.

Die überarbeitete Einwendung verweist auf die Vergleichstabelle. Vergleichsobjekt zwei ist dort mit einem Balkon aufgeführt. Die beigelegte Teilungserklärung der Zielwohnung zeigt jedoch keinen Balkon. Das Gutachten erklärt keinen Ausgleich dieses Merkmals. Die Einwendung verlangt daher Auskunft zur Merkmalserfassung und zur Anpassung. Sie benennt zugleich den möglichen Einfluss auf den Vergleichswert.

Damit wird nicht verlangt, dass das Gericht einen anderen Preis schätzt. Es wird eine konkrete Annahme des Gutachtens geprüft. Die Ergänzungsfrage betrifft den dokumentierten Vergleich, nicht ein bloß abweichendes Ergebnisgefühl.

Was jetzt zu tun ist

1. Ordnen Sie jede Einwendung einer Seite, Tabelle oder Anlage zu.
2. Benennen Sie einen Tatsachen- oder Methodenfehler, keinen bloßen Zielwert.
3. Erklären Sie die mögliche Auswirkung auf den Wertansatz.
4. Fügen Sie Unterlagen bei oder bezeichnen Sie das Beweismittel.
5. Stellen Sie Ergänzungsfragen innerhalb der gerichtlichen Frist (§ 411 Abs. 4 ZPO).

16. Verwendung im Verfahren. Einspruch, Aussetzung, Klage, Zivilprozess

WURUM ES GEHT

Ein Gutachten wirkt erst, wenn es fristgerecht in das passende Verfahren gelangt. Einspruch und Klage hemmen die Vollziehung nicht von selbst. Beweise müssen vor einer gesetzten Ausschlussfrist vollständig benannt sein. Im Zivilprozess bestimmen Beweisthema und gerichtliche Anordnung den Weg.

Einspruch und Unterlagenvorlage

Gegen Verwaltungsakte in Abgabenangelegenheiten ist der Einspruch statthaft (§ 347 Abs. 1 AO). Der Einspruch gegen einen Verwaltungsakt ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe einzulegen (§ 355 Abs. 1 AO). Prüfen Sie die Rechtsbehelfsbelehrung sofort. Fehlt sie oder ist sie unrichtig, ist der Einspruch grundsätzlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntgabe zulässig (§ 356 Abs. 1 und 2 AO).

Der Einspruch sollte den angefochtenen Verwaltungsakt, den Antrag und die Gründe eindeutig bezeichnen. Liegt das Gutachten bereits vor, reichen Sie es mit einer kurzen Zuordnung zum Streitpunkt ein. Liegt es noch nicht vor, benennen Sie Gegenstand, Stichtag, beauftragte Untersuchung und voraussichtliche Vorlage. Der Rechtsbehelf wahrt die Frist. Die Begründung muss dennoch auf die spätere Beweisführung vorbereitet sein.

Bei Grundbesitzwerten ist die Verfahrensrolle zu prüfen. Die Feststellung erfolgt gesondert (§ 151 BewG). Beteiligte im Sinne des § 154 Abs. 1 BewG sind zur Anfechtung befugt (§ 155 BewG). Wer das Gutachten einreicht, prüft deshalb neben der fachlichen Aussage auch die Beteiligtenstellung und den angegriffenen Bescheid.

Die Finanzbehörde kann dem Einspruchsführer eine Frist zur Angabe von Tatsachen, zur Erklärung bestimmter Punkte, zur Bezeichnung von Beweismitteln oder zur Vorlage von Urkunden setzen (§ 364b Abs. 1 AO). Nach Fristablauf vorgebrachte Erklärungen und Beweismittel sind grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Über diese Folge ist der Einspruchsführer zu belehren (§ 364b Abs. 2 und 3 AO).

Das Gutachten sollte vor Ablauf einer nach § 364b AO gesetzten Frist vollständig vorliegen. Ist absehbar, dass diese Frist nicht genügt, muss die Verfahrensvertretung reagieren. Ein unvollständiger Entwurf erschwert die Beweisführung.

Aussetzung der Vollziehung

Einspruch und Klage hemmen die Vollziehung nicht (§ 361 Abs. 1 AO, § 69 Abs. 1 FGO). Wer eine Vollziehungswirkung vermeiden oder begrenzen will, muss die Aussetzung der Vollziehung gesondert beantragen.

Die Finanzbehörde kann die Vollziehung ganz oder teilweise aussetzen. Auf Antrag soll sie dies tun, wenn ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit bestehen oder die Vollziehung eine unbillige, nicht durch überwiegende öffentliche Interessen gebotene Härte verursacht (§ 361 Abs. 2 AO). Das Gutachten ist in diesem Antrag kein Selbstzweck. Es muss die ernstlichen Zweifel mit nachvollziehbaren Tatsachen und einer klaren Wertableitung unterstützen.

Lehnt die Behörde den Antrag ab, kann gerichtliche Aussetzung der Vollziehung nach § 69 FGO in Betracht kommen (§ 361 Abs. 5 AO, § 69 FGO).

Neue Tatsachen und Klage

Nachträglich bekannt gewordene Tatsachen oder Beweismittel können eine Änderung zugunsten des Steuerpflichtigen begründen, wenn ihn kein grobes Verschulden trifft (§ 173 Abs. 1 Nr. 2 AO). Ein späteres Gutachten ersetzt nicht die Darlegung neuer Tatsachen.

Die Klagefrist beträgt einen Monat (§ 47 FGO). Prüfen Sie den Fristbeginn anhand des jeweiligen Verfahrensstands.

Eine Sprungklage setzt die Zustimmung der zuständigen Behörde innerhalb eines Monats voraus (§ 45 FGO).

Zivilprozess und selbständiges Beweisverfahren

Der Sachverständigenbeweis richtet sich nach §§ 402 ff. ZPO. Soweit keine Sonderregel besteht, gelten die Vorschriften über den Zeugenbeweis entsprechend (§ 402 ZPO). Der Beweistritt erfolgt durch Bezeichnung der zu begutachtenden Punkte (§ 403 ZPO). Benennen Sie daher etwa den Wert eines konkret bezeichneten Grundstücks zu einem bestimmten Stichtag oder den Zustand eines bestimmten Bauteils.

Das Prozessgericht wählt den Sachverständigen aus. Sind für bestimmte Gutachten öffentlich bestellte Sachverständige vorhanden, sollen andere Personen nur bei besonderen Umständen gewählt werden (§ 404 Abs. 1 und 3 ZPO). Die Parteien können zur Person angehört werden. Einigen sie sich über eine bestimmte Person, soll das Gericht dieser Einigung folgen, kann die Wahl aber auf eine bestimmte Zahl beschränken (§ 404 Abs. 2, 4 und 5 ZPO).

Ein Privatgutachten strukturiert den Parteivortrag. Es ersetzt aber nicht die gerichtliche Beweisordnung. Gegen ein schriftliches gerichtliches Gutachten sind Einwendungen und Ergänzungsfragen binnen angemessener Zeit oder innerhalb einer gerichtlichen Frist mitzuteilen (§ 411 Abs. 4 ZPO). Das Gericht kann den Sachverständigen zur Erläuterung laden oder eine schriftliche Ergänzung anordnen (§ 411 Abs. 3 ZPO).

Das selbständige Beweisverfahren sichert oder klärt Beweise vor oder außerhalb eines Rechtsstreits. Eine schriftliche Begutachtung ist vor Klage insbesondere zulässig, wenn ein rechtliches Interesse an der Feststellung des Zustands oder Werts einer Sache besteht. Ein

rechtliches Interesse wird angenommen, wenn die Feststellung der Vermeidung eines Rechtsstreits dienen kann (§ 485 Abs. 1 und 2 ZPO). Die Vorschriften der §§ 485 bis 494a ZPO regeln den weiteren Ablauf.

Der Antrag muss Gegner, Beweistatsachen, Beweismittel und die Tatsachen enthalten, die Zulässigkeit und Zuständigkeit begründen (§ 487 ZPO). Das Ergebnis kann im späteren Prozess wie eine Beweisaufnahme vor dem Prozessgericht benutzt werden, wenn sich eine Partei darauf beruft (§ 493 Abs. 1 ZPO). Nach Abschluss kann das Gericht auf Antrag eine Frist zur Klageerhebung setzen. Wer diese Frist nicht einhält, kann die Kosten des Gegners tragen (§ 494a Abs. 1 und 2 ZPO).

RISIKO

Verwechseln Sie nicht den Auftrag an einen privaten Sachverständigen mit dem gerichtlichen Beweisthema. Das Gericht benötigt eine präzise Tatsachenfrage. Ein allgemein formulierter Antrag auf „Bewertung der Immobilie“ lässt Stichtag, Objekt und Wertbegriff offen.

Fristentabelle

Verfahrensschritt	Frist oder Zeitpunkt	Rechtsgrundlage	Bedeutung für das Gutachten
Einspruch	1 Monat nach Bekanntgabe	§ 355 Abs. 1 AO	Gutachten beauftragen, Streitpunkt und Stichtag im Einspruch sichern.
Einspruch bei fehlender oder unrichtiger Belehrung	1 Jahr nach Bekanntgabe	§ 356 Abs. 2 AO	Belehrung prüfen, Gutachten dennoch ohne Verzögerung vorbereiten.
Vorlage nach behördlicher Fristsetzung	Behördlich gesetzte Frist	§ 364b Abs. 1 bis 3 AO	Gutachten vollständig vorlegen, sonst droht Nichtberücksichtigung.
Behördliche Aussetzung der Vollziehung	Keine gesetzliche Antragsfrist	§ 361 Abs. 2 AO	Wertfehler und ernstliche Zweifel zeitnah belegen.
Gerichtliche Aussetzung der Vollziehung	Nach dem jeweiligen Verfahrensstand	§ 69 FGO	Voraussetzungen des gerichtlichen Antrags und Gutachtenbezug dokumentieren.
Klage	1 Monat nach Bekanntgabe der Einspruchsentscheidung	§ 47 Abs. 1 FGO	Gutachten mit Klagebegründung oder gerichtlicher Frist einreichen.
Zustimmung zur Sprungklage	1 Monat nach Zustellung der Klageschrift	§ 45 Abs. 1 FGO	Fachliche Grundlage bereits bei Klageerhebung bereithalten.
Einwendungen gegen gerichtliches Gutachten	Angemessener Zeitraum oder gerichtliche Frist	§ 411 Abs. 4 ZPO	Konkrete Ergänzungsfragen rechtzeitig einreichen.
Klage nach selbständigem Beweisverfahren	Gerichtliche Frist	§ 494a Abs. 1 ZPO	Ergebnis auswerten und Prozessentscheidung fristgerecht treffen.

Rollenklarheit im Verfahren

Der Sachverständige erläutert Tatsachen, Daten, Methode und Ergebnis. Die Vertretung im Einspruch, im finanzgerichtlichen Verfahren und im Zivilprozess leisten Rechtsanwalt und Steuerberater. Sie steuern Rechtsbehelf, Antrag, Vortrag und Fristen.

Was jetzt zu tun ist

1. Prüfen Sie Bescheid, Beteiligtenstellung und Einspruchsfrist unverzüglich (§§ 347, 355 und 356 AO).

2. Beantragen Sie die Aussetzung der Vollziehung gesondert, wenn Vollziehungsfolgen drohen (§ 361 AO).
3. Legen Sie das Gutachten vor Ablauf einer Frist nach § 364b AO vollständig vor.
4. Formulieren Sie im Zivilprozess ein bestimmtes Beweisthema mit Objekt, Stichtag und Wertfrage (§ 403 ZPO).
5. Überlassen Sie Rechtsbehelf, Fristenführung und Prozessvertretung Rechtsanwalt und Steuerberater.

TEIL IV

Acht Arbeitshilfen

A1 bis A8 zum unmittelbaren Einsatz im Mandat. Alle Arbeitshilfen stehen zusätzlich als einzelne PDF-Dateien zur Verfügung.

Arbeitshilfen

A1 Anlassmatrix

WORUM ES GEHT

Die Matrix ordnet Anlass, Wertbegriff, Stichtag, Adressat und Nachweisweg. Sie verhindert, dass ein Gutachten für einen anderen Verfahrenszweck beauftragt wird. Nutzen Sie sie als Ausgangspunkt der schriftlichen Auftragsklärung.

Zweck: Sie ordnen den Bewertungsanlass vor der Beauftragung dem richtigen Wertbegriff, Verfahren und Adressaten zu.

Anwendung: Markieren Sie die einschlägige Zeile, ergänzen Sie die Mandatsdaten und klären Sie Abweichungen vor Auftragserteilung schriftlich.

Anlass	Maßgebliche Norm	Adressat des Gutachtens	Stichtagslogik	Geeigneter Gutachtentyp	Typische Fallstricke
Erbschaft	§ 198 BewG, §§ 151 bis 155 BewG	Lagefinanzamt im Feststellungsverfahren, daneben Beteiligte	Maßgeblich ist der Bewertungsstichtag des Feststellungsverfahrens. Die Fassung des § 198 Abs. 1 bis 3 BewG gilt für Stichtage nach dem 22.07.2021 (§ 265 Abs. 12 BewG).	Nachweisgutachten zum niedrigeren gemeinen Wert nach § 198 Abs. 2 BewG oder Kaufpreinsnachweis nach § 198 Abs. 3 BewG	Gutachten bezieht sich auf einen anderen Stichtag. Qualifikation entspricht nicht § 198 Abs. 2 BewG. Rechte oder Schäden fehlen. Kaufpreis liegt außerhalb des Ein-Jahres-Fensters.
Schenkung	§ 198 BewG, §§ 151 bis 155 BewG	Lagefinanzamt im Feststellungsverfahren, daneben Beteiligte	Bewertungsstichtag aus dem Verfahren feststellen. Qualitätsstichtag gesondert prüfen, wenn der Grundstückszustand rechtlich oder tatsächlich abweicht (§ 2 ImmoWertV).	Nachweisgutachten zum gemeinen Wert, bei passenden Voraussetzungen Kaufpreinsnachweis	Unklare wirtschaftliche Einheit. Nicht berücksichtigte Miteigentumsanteile. Verwechslung von gemeinem Wert und einem frei gewählten Verkaufswert.
Grundsteuer	§ 220 Abs. 2 BewG	Finanzamt für die Grundsteuerwertfeststellung	Vergleich zwischen festgestelltem Grundsteuerwert und nachgewiesenem gemeinem Wert zum maßgeblichen Feststellungszeitpunkt	Verkehrswertgutachten oder zeitnaher Kaufpreis als Nachweisweg nach § 220 Abs. 2 BewG	Die Schwelle lautet mindestens 40 Prozent. Das Gutachten muss den nachgewiesenen gemeinen Wert nachvollziehbar ausweisen.
AfA, kürzere tatsächliche Nutzungsdauer	§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG	Finanzamt, Steuerberater und Mandant für die Steuererklärung	Technischer, wirtschaftlicher und rechtlicher Befund bezogen auf den Beurteilungszeitpunkt. Die Prognose betrifft die noch mögliche zweckentsprechende Nutzung.	Nutzungsdauergutachten mit eigener sachverständiger Begründung	Ein bloßer Verweis auf eine modellhafte Restnutzungsdauer nach ImmoWertV genügt nicht (BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23). Wertgutachten und Nutzungsdauergutachten werden vermischt.
Kaufpreisaufteilung	§ 7 Abs. 4 EStG, BFH, Urteil vom 21.07.2020, IX R 26/19	Finanzamt, Steuerberater und Mandant	Anschaffungszeitpunkt und die beim Vertragsschluss bestehenden Wertverhältnisse dokumentieren	Aufteilung nach dem Verhältnis der getrennt ermittelten Wertanteile von Grund und Boden sowie Gebäude	Vertragsaufteilung wird ohne Prüfung übernommen oder durch die BMF-Arbeitshilfe ersetzt. Die Arbeitshilfe ist ein typisiertes Plausibilitätsinstrument.
Erbaueinanderersetzung	§ 194 BauGB	Erben, Bevollmächtigte, gegebenenfalls Gericht	Der vereinbarte oder rechtlich maßgebliche Stichtag ist ausdrücklich zu benennen. Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag getrennt erfassen.	Verkehrswertgutachten, bei streitiger Tatsachengrundlage gegebenenfalls gerichtlicher Sachverständigenbeweis	Teilungsquote wird mit Wertfrage verwechselt. Nicht erfasste Belastungen oder Sondernutzungen verzerren den Ausgleich.
Zugewinnausgleich	§ 194 BauGB	Ehegatten, Rechtsanwälte, gegebenenfalls Familiengericht	Anfangs und Endzeitpunkt getrennt dokumentieren. Für jeden Stichtag sind Marktverhältnisse und Grundstückszustand festzuhalten.	Verkehrswertgutachten je Stichtag oder stichtagsbezogene Fortschreibung mit belastbarer Datenbasis	Wertänderung und Vermögenszuordnung werden vermischt. Spätere Modernisierungen werden einem falschen Stichtag zugeordnet.

Anlass	Maßgebliche Norm	Adressat des Gutachtens	Stichtagslogik	Geeigneter Gutachtentyp	Typische Fallstricke
Pflichtteil	§ 194 BauGB	Pflichtteilsberechtigte, Erben, Rechtsanwälte, gegebenenfalls Gericht	Für den vorgegebenen Stichtag ist der Verkehrswert unter den rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften zu ermitteln.	Verkehrswertgutachten mit vollständiger Objektaufnahme und Rechtebewertung	Nur Inseratspreise werden verwendet. Persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse fließen ein. Nachlassverbindlichkeiten werden mit dem Grundstückswert vermischt.
Finanzierung	Vertragliche Vorgaben des finanzierenden Instituts. Bei Verkehrswertbezug § 194 BauGB	Kreditinstitut und Mandant	Stichtag und geforderter Wertbegriff folgen dem Auftrag des Instituts. Ein Verkehrswert ist nicht ohne Weiteres ein Beleihungswert.	Vom Institut akzeptiertes Gutachten mit dessen formalen Anforderungen	Adressatenanforderungen werden erst nach Fertigstellung geprüft. Verkehrswert und Beleihungswert werden gleichgesetzt.
Verkauf	§ 194 BauGB	Veräußerer, Erwerber oder deren Berater	Marktverhältnisse zum vereinbarten Wertermittlungsstichtag. Objektzustand zum Qualitätsstichtag	Verkehrswertgutachten oder Marktpreiseinschätzung mit klar begrenztem Zweck	Angebotspreis wird als Verkehrswert behandelt. Mängel, Rechte und Entwicklungszustand bleiben undokumentiert.
Mieterhöhung nach § 558a BGB	§ 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB	Mieter im Mieterhöhungsverlangen, gegebenenfalls Gericht	Vergleichsmieten und Merkmale müssen auf den Erklärungszeitpunkt bezogen und nachvollziehbar dargestellt werden.	Mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen	Das Gutachten ist nicht auf seine Funktion als Begründungsmittel nach § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB ausgerichtet.

Arbeitsfolge

1. Ordnen Sie den Anlass zunächst nur einer Zeile zu. Mehrere Anlässe benötigen getrennte Wertbegriffe oder einen ausdrücklich kombinierten Auftrag.
2. Notieren Sie den verfahrensrechtlich vorgegebenen Stichtag und prüfen Sie, ob ein abweichender Qualitätsstichtag besteht.
3. Benennen Sie den Adressaten. Ein für die Parteien hilfreiches Gutachten erfüllt nicht ohne Weiteres die formalen Anforderungen eines Feststellungs oder Gerichtsverfahrens.
4. Prüfen Sie, ob Daten, Unterlagen und Qualifikation den ausgewählten Gutachtentyp tragen.
5. Halten Sie die Entscheidung und verbleibende Risiken im Mandatsvermerk fest.

Mandatsvermerk

- [] Anlass und maßgeblicher Wertbegriff sind abgestimmt.
- [] Der primäre Adressat ist benannt.
- [] Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag sind getrennt festgehalten.
- [] Der Gutachtentyp passt zum Anlass.
- [] Die genannten Fallstricke sind im Auftrag behandelt.

Was jetzt zu tun ist

1. Ordnen Sie den Anlass einer Zeile zu.
2. Prüfen Sie Wertbegriff, Stichtag und Adressat.
3. Halten Sie Risiken und Auftragsergebnis im Mandatsvermerk fest.

A2 Auftragsklärung

WURUM ES GEHT

Die Auftragsklärung hält Bewertungsgegenstand, Stichtage, Zweck, Adressat und Untersuchungsgrenzen fest. Sie bildet die Grundlage für eine prüfbare Leistungsbeschreibung. Offene Angaben bleiben als Klärungspunkt im Auftrag sichtbar.

Zweck: Sie halten den geschuldeten Untersuchungsauftrag so fest, dass Zweck, Stichtag, Objektumfang und Verantwortlichkeiten prüfbar bleiben.

Anwendung: Füllen Sie jedes Feld vor Beginn der Ermittlungen aus. Lassen Sie offene Punkte als offen stehen und vereinbaren Sie eine Nachklärung.

1. Mandatsdaten

Auftraggeber

Eintrag: _____

Warum benötigt: Sie bestimmen, wer Weisungen erteilt, Unterlagen liefert und die Leistung entgegennimmt.

Vertretungsberechtigte Person und Kommunikationsweg

Eintrag: _____

Warum benötigt: Sie vermeiden, dass Informationen von nicht berechtigten Personen als verbindliche Auftragserweiterung behandelt werden.

Bewertungsobjekt

Eintrag: Adresse, Grundbuchblatt, Gemarkung, Flur, Flurstück: _____

Warum benötigt: Sie ordnen alle Unterlagen und Befunde dem richtigen Grundstück oder Anteil zu.

Wirtschaftliche Einheit und Bewertungsumfang

Eintrag: _____

Warum benötigt: Sie klären, welche Grundstücke, Gebäude, Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten und Anteile Gegenstand sind.

Eigentumsverhältnisse und relevante Beteiligte

Eintrag: _____

Warum benötigt: Sie erkennen Miteigentum, Gemeinschaftseigentum, Sondernutzungen und mögliche Informationsquellen.

2. Stichtage und Zweck

Wertermittlungsstichtag

Eintrag: _____

Warum benötigt: Er bestimmt die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 2 Abs. 1 und 4 ImmoWertV).

Qualitätsstichtag

Eintrag: _____

Warum benötigt: Er bestimmt den für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustand und kann vom Wertermittlungsstichtag abweichen (§ 2 Abs. 1 und 5 ImmoWertV).

Anlass und Zweck

☐ Erbschaft ☐ Schenkung ☐ Grundsteuer ☐ AfA ☐ Kaufpreisaufteilung ☐ Auseinandersetzung
☐ Finanzierung ☐ Verkauf ☐ Mieterhöhung ☐ Sonstiges: ____

Warum benötigt: Der Anlass legt Wertbegriff, Norm, Nachweisweg und erforderliche Gutachtenform fest.

Gewünschter Wertbegriff

☐ Gemeiner Wert ☐ Verkehrswert ☐ Grundsteuerwertvergleich ☐ Gebäudeanteil für AfA ☐
 Kürzere tatsächliche Nutzungsdauer ☐ Anderer: ____

Warum benötigt: Gleichlautende Begriffe können unterschiedliche Funktionen haben. Der Wertbegriff begrenzt die Aussage des Gutachtens.

Adressat des Gutachtens

Eintrag: _____

Warum benötigt: Der Adressat kann Form, Qualifikation, Erläuterungstiefe und erforderliche Nachweise bestimmen.

3. Methode und Untersuchungsrahmen

Vorgesehenes Verfahren

☐ Vergleichswertverfahren ☐ Ertragswertverfahren ☐ Sachwertverfahren ☐ Mehrere Verfahren ☐ Nutzungsdauergutachten ☐ Kaufpreinsnachweis ☐ Noch offen

Warum benötigt: Sie legen eine Ausgangshypothese fest und können prüfen, ob Daten und Objektart die Methode tragen.

Datenquelle und Modellkonformität

Eintrag: _____

Warum benötigt: Bei Daten der Gutachterausschüsse sind deren Modelle und Modellansätze einzuhalten (§ 10 ImmoWertV).

Rechte und Belastungen

☐ Keine bekannt ☐ Grunddienstbarkeit ☐ Wohnrecht oder Nießbrauch ☐ Erbbaurecht ☐ Miet- oder Pachtverhältnis ☐ Baulast ☐ Sonstiges: _

Erläuterung und Unterlagenachweis: _____

Warum benötigt: Rechte und Belastungen können den Grundstückszustand und damit den Wert beeinflussen.

Umfang der Ortsbesichtigung

☐ Außenbesichtigung ☐ Innenbesichtigung aller Bereiche ☐ Teilbesichtigung: _ ☐ Keine Besichtigung, Begründung: _

Warum benötigt: Der Umfang begrenzt die Tatsachengrundlage. Nicht besichtigte Bereiche dürfen nicht als geprüft dargestellt werden.

Besichtigungstermin und Zugang

Eintrag: Datum, Uhrzeit, Kontaktperson, Zugangsbeschränkungen: _____

Warum benötigt: Sie sichern die Objektaufnahme und dokumentieren Einschränkungen der Untersuchung.

Untersuchungsgrenzen

☐ Keine technische Schadensanalyse ☐ Keine Altlastenuntersuchung ☐ Keine Bauzustandsprüfung verdeckter Bauteile ☐ Andere: ____

Warum benötigt: Sie verhindern, dass eine Wertermittlung mit nicht beauftragten Fachprüfungen verwechselt wird.

4. Unterlagen, Termine und Vergütung

Unterlagenlieferung

Eintrag: Liefernde Person, Unterlagenliste, Format, Termin: _____

Warum benötigt: Sie schaffen eine überprüfbare Grundlage für Vollständigkeit, Rückfragen und Bearbeitungsreihenfolge.

Fehlende Unterlagen und Ersatznachweise

Eintrag: _____

Warum benötigt: Sie machen Annahmen sichtbar und entscheiden, ob sie vertretbar sind oder die Untersuchung begrenzen.

Abgabetermin und Zwischentermine

Eintrag: _____

Warum benötigt: Sie stimmen die Leistung mit Verfahrensfristen, Besichtigung und Unterlagenfluss ab.

Vergütungsmodell

☐ Pauschalvergütung ☐ Abrechnung nach Zeitaufwand ☐ Stufenauftrag ☐ Vorschussvereinbarung ☐ Sonstiges: _

Ergänzung: _____

Warum benötigt: Sie regeln den Leistungsumfang und die Folgen späterer Erweiterungen ohne Honorarversprechen.

Weitergabe an Dritte

☐ Nur an Auftraggeber ☐ Weitergabe an benannte Person: _ ☐ Einreichung bei Behörde oder Gericht durch: _

Warum benötigt: Sie klären, wer das Gutachten verwenden darf und wer für die verfahrensgerechte Einreichung verantwortlich ist.

Mitwirkungsobliegenheiten des Auftraggebers

☐ Zugang zum Objekt wird organisiert. ☐ Unterlagen dürfen weitergegeben werden. ☐ Tatsächliche Änderungen bis zum Stichtag werden mitgeteilt. ☐ Ansprechpartner für Rückfragen ist benannt.

Warum benötigt: Sie vermeiden Verzögerungen und dokumentieren, welche Tatsachen der Auftraggeber zur Verfügung gestellt hat.

Auftragserweiterung oder Änderung

Eintrag: Anlass, zusätzlicher Gegenstand, Freigabe: _____

Warum benötigt: Neue Objektteile, abweichende Stichtage oder zusätzliche Adressaten können den ursprünglichen Leistungsumfang verändern.

Freigabe des Auftrags

☐ Auftraggeber bestätigt Zweck und Umfang. ☐ Offene Punkte sind benannt. ☐ Unterlagenliste wurde übergeben.

Datum, Unterschrift oder Freigabevermerk: _____

Was jetzt zu tun ist

1. Füllen Sie die Mandatsdaten und Stichtage aus.
2. Klären Sie offene Angaben vor Beginn der Untersuchung.
3. Lassen Sie Zweck und Umfang schriftlich freigeben.

A3 Unterlagenliste nach Objektart

WURUM ES GEHT

Die Liste richtet die Unterlagenanforderung auf Objektart und Bewertungsfrage aus. Fehlende Kernunterlagen und Ersatznachweise bleiben dokumentiert. Sie begrenzt die Untersuchung, wenn belastbare Angaben fehlen.

Zweck: Sie fordern nur die Unterlagen an, die für Objektaufnahme, Stichtagsbezug und Methodenwahl benötigt werden.

Anwendung: Kreuzen Sie vorhandene Unterlagen an. Vermerken Sie bei jeder fehlenden Kernunterlage, ob ein Ersatznachweis vorliegt oder die Untersuchung eingeschränkt wird.

Ein- und Zweifamilienhaus

Kernunterlagen

- ☐ Aktueller Grundbuchauszug oder gleichwertiger Nachweis der eingetragenen Rechte.
- ☐ Liegenschaftskarte mit Flurstücksangaben.
- ☐ Kaufvertrag, falls ein zeitnahe Kaufpreis oder eine Kaufpreisaufteilung relevant ist.
- ☐ Bauzeichnungen, Grundrisse, Ansichten und Schnitte, soweit verfügbar.
- ☐ Wohnflächenberechnung und Flächenaufstellung.
- ☐ Baujahr, Umbau und Modernisierungsnachweise.
- ☐ Angaben zu Nutzung, Leerstand und bestehenden Mietverhältnissen.
- ☐ Nachweis zu wesentlichen Rechten, Belastungen und Baulasten, soweit bekannt.
- ☐ Energieausweis, soweit vorhanden.
- ☐ Zugang zur vollständigen Innen- und Außenbesichtigung.

Ergänzende Unterlagen

- ☐ Baugenehmigung und Nachträge.
- ☐ Auszug aus dem Baulastenverzeichnis.
- ☐ Auskünfte zu Erschließung und Beiträgen.
- ☐ Rechnungen, Verträge oder Fotodokumentation zu Modernisierungen.
- ☐ Schadensgutachten, Sanierungskonzepte oder Wartungsnachweise.
- ☐ Grundsteuerwertbescheid oder Feststellungsbescheid, wenn ein Steueranlass vorliegt.
- ☐ Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag.
- ☐ Mietvertrag und Nachträge bei Vermietung.
- ☐ Teilungserklärung bei zusätzlichem Wohnungs- oder Teileigentum.
- ☐ Fotos und frühere Exposés mit Datumsbezug.

Eigentumswohnung

Kernunterlagen

- ☐ Aktueller Grundbuchauszug des Wohnungs- oder Teileigentums.
- ☐ Teilungserklärung mit Aufteilungsplan und Nachträgen.
- ☐ Angaben zu Miteigentumsanteil, Sondereigentum und Sondernutzungsrechten.
- ☐ Aktueller Wirtschaftsplan.
- ☐ Letzte Jahresabrechnung der Gemeinschaft.
- ☐ Protokolle der jüngsten Eigentümerversammlungen.
- ☐ Wohnflächenberechnung und Grundriss.
- ☐ Mietvertrag, falls vermietet, einschließlich Nachträgen.
- ☐ Kaufvertrag, falls Kaufpreis oder Aufteilung relevant ist.
- ☐ Zugang zur Wohnung und zu den bewertungsrelevanten Gemeinschaftsflächen.

Ergänzende Unterlagen

- ☐ Beschlussammlung der Gemeinschaft.
- ☐ Instandhaltungsrücklage und Angaben zu Sonderumlagen.
- ☐ Verwaltervertrag und Verwalterauskunft.
- ☐ Hausordnung.
- ☐ Energieausweis für das Gebäude.
- ☐ Nachweise zu Sanierungen am Gemeinschaftseigentum.
- ☐ Angaben zu Aufzug, Stellplatz, Garage und Sondernutzungsflächen.
- ☐ Baulasten und öffentlich-rechtliche Beschränkungen, soweit verfügbar.

- ☐ Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag.
- ☐ Schriftwechsel zu Mängeln oder anhängigen Maßnahmen.

Mehrfamilienhaus

Kernunterlagen

- ☐ Aktueller Grundbuchauszug oder gleichwertiger Nachweis der Rechte.
- ☐ Liegenschaftskarte und Flurstücksdaten.
- ☐ Flächenaufstellung nach Wohnungen, Gewerbe und Nebenflächen.
- ☐ Vollständige Mieterliste mit Vertragsmieten, Flächen und Beginn der Mietverhältnisse.
- ☐ Mietverträge und wesentliche Nachträge.
- ☐ Angaben zu Leerstand, Mietrückständen und Kündigungen.
- ☐ Betriebs- und Bewirtschaftungskostenaufstellung.
- ☐ Baujahr sowie Nachweise zu Umbauten und Modernisierungen.
- ☐ Bauzeichnungen, soweit verfügbar.
- ☐ Zugang zu repräsentativen Wohnungen, Gemeinschaftsflächen, Technik und Außenanlagen.

Ergänzende Unterlagen

- ☐ Jahresabschlüsse oder Einnahmen-Ausgabenübersichten der letzten Jahre.
- ☐ Instandhaltungsplanung und größere Rechnungen.
- ☐ Energieausweis.
- ☐ Versicherungsschäden und Schadensberichte.
- ☐ Mietspiegel oder örtliche Mietdaten, wenn für den Auftrag relevant.
- ☐ Bodenrichtwertauskunft und Daten des Gutachterausschusses.
- ☐ Angaben zu öffentlich geförderten Wohnungen oder Bindungen.
- ☐ Baulasten, Denkmalschutz oder sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.
- ☐ Fotos, Aufmaß oder frühere Gutachten mit Stichtag.
- ☐ Kaufvertrag und Aufteilungsklausel bei Erwerbsfällen.

Gewerbe und Sonderimmobilie

Kernunterlagen

- ☐ Aktueller Grundbuchauszug oder gleichwertiger Nachweis der Rechte.
- ☐ Liegenschaftskarte sowie Angaben zu Grundstücksgrenzen und Zufahrten.
- ☐ Bauzeichnungen, Flächenaufstellungen und Nutzungskonzept.
- ☐ Miet- oder Pachtverträge einschließlich Nachträgen und Optionen.
- ☐ Aufstellung der Erträge, Leerstände, Betriebskosten und wesentlichen Bewirtschaftungskosten.
- ☐ Angaben zu Baujahr, Umbau, technischen Anlagen und Modernisierungen.
- ☐ Nachweise zu behördlichen Genehmigungen, soweit die Nutzung sie voraussetzt.
- ☐ Zugang zu den bewertungsrelevanten Bereichen und technischen Anlagen.
- ☐ Angaben zu Rechten, Belastungen und vertraglichen Bindungen.
- ☐ Beschreibung der besonderen Betriebs- oder Nutzungsbindung.

Ergänzende Unterlagen

- ☐ Brandschutzunterlagen und Prüfberichte.
- ☐ Wartungs- und Instandhaltungsverträge für technische Anlagen.
- ☐ Umwelt-, Altlasten- oder Bodengutachten, soweit vorhanden.
- ☐ Energieausweis und Verbrauchsdaten, soweit vorhanden.
- ☐ Umsatzbezogene Mietbestandteile und Nachweise, soweit relevant.
- ☐ Stellplatz-, Verkehrs- und Logistikkonzept.
- ☐ Baulasten, Denkmalschutz, Erbbaurecht oder sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.
- ☐ Unterlagen zu Sonderausstattung, die nicht zum Grundstück gehört.
- ☐ Kaufvertrag bei Erwerbs- oder Kaufpreisaufteilungsanlass.
- ☐ Frühere Gutachten, Sanierungs- oder Umnutzungskonzepte.

Besichtigungsmappe

- ☐ Objektadresse und Zugangsdaten geprüft.
- ☐ Grundrisse und Flächenunterlagen zur Besichtigung mitgenommen.
- ☐ Fotodokumentation und Besichtigungsprotokoll vorbereitet.
- ☐ Nicht zugängliche Bereiche für den Vermerk notiert.
- ☐ Abweichungen zwischen Unterlagen und tatsächlichem Zustand sind zu erfassen.
- ☐ Nachbesichtigung oder ergänzende Unterlagenlieferung ist terminiert, soweit erforderlich.

Abschlussvermerk Unterlagenlage

- ☐ Kernunterlagen vollständig. ☐ Ersatznachweise geprüft. ☐ Untersuchung wegen fehlender Unterlagen eingeschränkt.

Fehlende Unterlagen, Annahmen und Auswirkungen: _____

Was jetzt zu tun ist

1. Markieren Sie vorhandene Kernunterlagen.
2. Dokumentieren Sie Ersatznachweise und fehlende Angaben.
3. Entscheiden Sie, ob der Untersuchungsumfang angepasst werden muss.

A4 Prüfbogen § 198 BewG

WURUM ES GEHT

Der Prüfbogen ordnet den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts nach § 198 BewG. 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 Maßnah- me
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 oder beteiligt ist (§§ 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?	☐	☐	☐	
10	Falls Gutachten: Werden die auf Grund 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: Ist die Person 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? Dies entspricht dem Wortlaut des § 198 Abs. 2 BewG.	☐	☐	☐	
13	Liegt der Qualifikationsnachweis der konkreten Person vor, einschließlich Sachgebiet und Gültigkeit?	☐	☐	☐	
14	Wird die Qualifikation nicht fälschlich allein mit einer Akkreditierung der DAkKS begründet? Die DAkKS akkreditiert Zertifizierungsstellen, nicht einzelne Personen.	☐	☐	☐	
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 (§ 198 Abs. 3 BewG)?	☐	☐	☐	
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 bezogen und der Grundstückszustand auf den Qualitätsstichtag (§ 2 Immo-WertV)?	☐	☐	☐	

Nr.	Prüffrage	Ja	Nein	Klärung offen	Befund und nächste Maßnah- me
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 offen gelegt?	☐	☐	☐	
23	Ist die Einreichungsfrist aus Bescheid, Einspruchsverfahren oder behördlicher Fristsetzung gesondert notiert?	☐	☐	☐	
24	Ist bei einer Fristsetzung nach § 364b AO die Rechtsfolgenbelehrung und der Termin für die Beweismittelvorlage geprüft?	☐	☐	☐	

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 Unverändertheit liegen bei, wenn der Kaufpreisnachweis gewählt wurde.
- ☐ Die einreichende Person und die Frist sind im Mandat festgehalten.

Ergebnisvermerk

- ☐ Nachweisweg ist einreichungsreif. ☐ Nachbesserung erforderlich. ☐ Anderer Nachweisweg prüfen.
- Verantwortliche Person, Termin, offene Punkte: _____

Was jetzt zu tun ist

1. Wählen Sie den passenden Nachweisweg.
2. Prüfen Sie Qualifikation, Stichtag und wirtschaftliche Einheit.
3. Notieren Sie Einreichungsunterlagen und Fristen.

A5 Gutachten-Prüfbogen

WORUM ES GEHT

Der Prüfbogen trennt formale Vollständigkeit und methodische Schlüssigkeit. Er führt von der Objektidentifikation über die Datenbasis bis zur Ergebnisüberleitung. Dokumentieren Sie jede Abweichung mit Fundstelle und möglicher Wirkung.

Zweck: Sie prüfen ein eigenes oder fremdes Gutachten systematisch auf formale Vollständigkeit und methodische Schlüssigkeit.

Anwendung: Bearbeiten Sie die Punkte in Reihenfolge. Halten Sie den Befund präzise fest und trennen Sie fehlende Tatsachen, Rechenfehler und methodische Einwendungen.

Formale Vollständigkeit

1. Ist Auftraggeber, Adressat und Verwendungszweck eindeutig angegeben?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
2. Ist der Bewertungsgegenstand mit Adresse, Grundbuch, Gemarkung, Flur und Flurstück identifizierbar?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
3. Ist die wirtschaftliche Einheit oder der bewertete Anteil eindeutig abgegrenzt?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
4. Sind Eigentumsverhältnisse, Miteigentumsanteile und Sondernutzungsrechte angegeben?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
5. Sind Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag genannt und voneinander getrennt?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
6. Ist der Wertbegriff klar bezeichnet, etwa Verkehrswert, gemeiner Wert oder tatsächliche Nutzungsdauer?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
7. Sind Anlass und Rechtsgrundlage genannt, soweit sie den Auftrag bestimmen?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
8. Sind Name, Qualifikation und gegebenenfalls Zertifikats- oder Bestellungsnachweis der sachverständigen Person dokumentiert?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
9. Ist die Ortsbesichtigung mit Datum, Umfang und Teilnehmern dokumentiert?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
10. Sind nicht besichtigte Bereiche und Untersuchungsgrenzen offengelegt?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
11. Sind verwendete Unterlagen mit Datum und Herkunft aufgeführt?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
12. Sind Grundstücksfläche, Wohn- oder Nutzfläche und Flächenstandard mit Quellen belegt?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
13. Sind Baujahr, Umbauten, Modernisierungen und relevante Schäden nachprüfbar beschrieben?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
14. Sind rechtliche Gegebenheiten wie Dienstbarkeiten, Erbbaurecht, Mietverhältnisse oder Baulasten behandelt?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
15. Sind Lage, Entwicklungszustand und Nutzungsart konkret beschrieben?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
16. Sind Quellen für Bodenrichtwert, Marktdaten und sonstige erforderliche Daten angegeben?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
17. Sind Annahmen, Schätzungen und fehlende Unterlagen klar als solche gekennzeichnet?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
18. Ist die Rechenführung vollständig, lesbar und auf das Ergebnis rückführbar?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____

19. Ist das Ergebnis mit Betrag, Stichtag und Wertbegriff eindeutig formuliert?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
20. Sind Anlagen, Fotos, Karten und Berechnungen vollständig bezeichnet und auffindbar?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____

Methodische Schlüssigkeit

1. Ist das gewählte Verfahren für Objektart, Datenlage und Bewertungszweck begründet?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
2. Ist erläutert, warum ein Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren verwendet oder nicht verwendet wird?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
3. Sind Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren hinsichtlich Objektart, Lage, Größe und Stichtag hinreichend vergleichbar?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
4. Sind Abweichungen von Vergleichsobjekten einzeln und nachvollziehbar angepasst?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
5. Ist der Bodenwert mit passendem Bodenrichtwert, Fläche und wertrelevanten Merkmalen hergeleitet?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
6. Ist bei Gutachterausschussdaten die Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV belegt?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
7. Sind Mieten im Ertragswertverfahren vertraglich oder marktüblich belegt und stichtagsbezogen?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
8. Sind Leerstand, Mietausfallwagnis und Bewirtschaftungskosten transparent behandelt?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
9. Ist der Liegenschaftszinssatz mit Quelle, Objektbezug und Modell erklärt?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
10. Sind Gesamtnutzungsdauer, Alter und Restnutzungsdauer nachvollziehbar hergeleitet?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
11. Sind Modernisierungen mit Art, Zeitpunkt und Auswirkung auf die Restnutzungsdauer begründet?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
12. Sind Normalherstellungskosten, Gebäudestandard und Alterswertminderung im Sachwertverfahren plausibel?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
13. Ist der Sachwertfaktor mit seiner Datenquelle und seinem Modellansatz nachvollziehbar angewandt?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
14. Sind Rechte und Belastungen wertmäßig behandelt oder nachvollziehbar als nicht wertrelevant begründet?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
15. Sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale konkret benannt und methodisch berücksichtigt?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____
16. Ist die Übertragung vom Verfahrenswert zum Ergebniswert erklärt, wenn mehrere Verfahren vorliegen?
[] in Ordnung [] Abweichung [] offen. Befund: _____

17. Ist eine Marktanpassung vom Gutachten begründet und nicht lediglich behauptet?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____
18. Beruht eine AfA-Aussage auf einer tatsächlichen Nutzungsdauer und nicht allein auf einer modellhaften Restnutzungsdauer?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____
19. Passt bei einem § 198 BewG Gutachten die Personqualifikation zum Wortlaut des § 198 Abs. 2 BewG?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____
20. Ist das Ergebnis vor dem Hintergrund aller Annahmen, Daten und Rechenschritte plausibel und widerspruchsfrei?
☐ in Ordnung ☐ Abweichung ☐ offen. Befund: _____

Prüfsätze zu den Wertermittlungsverfahren

Die folgenden Sätze fassen die Prüfschritte aus Kapitel 4 zusammen. Sie sind so formuliert, dass jeder Punkt am Gutachten selbst nachvollziehbar ist.

- ☐ Die Verfahrenswahl ist ausdrücklich begründet (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).
- ☐ Bei mehreren Verfahren ist die Gewichtung begründet und nicht nur gemittelt (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).
- ☐ Die Reihenfolge allgemeine Wertverhältnisse vor besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ist eingehalten (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV).
- ☐ Vergleichspreise sind sowohl zeitlich als auch sachlich angepasst (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).
- ☐ Der Bodenrichtwert ist auf das Bewertungsobjekt angepasst (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV).
- ☐ Der Rohertrag ist als marktüblich erzielbar begründet (§ 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV).
- ☐ Alle vier Positionen der Bewirtschaftungskosten sind angesetzt (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV).
- ☐ Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor stammen vom örtlichen Gutachterausschuss und sind angepasst (§§ 33 und 39 ImmoWertV).
- ☐ Baupreisindex und Regionalfaktor sind ausgewiesen (§ 36 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).
- ☐ Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).
- ☐ Die verwendeten Ausschussdaten sind modellkonform angewandt (§ 10 ImmoWertV).
- ☐ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind erfasst und in Parallelverfahren identisch angesetzt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).
- ☐ Sachverständige Schätzungen sind als solche gekennzeichnet und dokumentiert (§ 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV).

Gewichtung der Feststellungen

- ☐ Wesentliche Abweichung. Sie betrifft Bewertungsgegenstand, Stichtag, Datenbasis, Methode oder Ergebnisüberleitung.
- ☐ Ergänzungsbedürftige Abweichung. Sie lässt sich durch Erläuterung, Unterlage oder nachvollziehbare Rechnung klären.
- ☐ Redaktionelle Abweichung. Sie berührt das Ergebnis nach derzeitigem Befund nicht.

Ordnen Sie jeder wesentlichen Abweichung eine Seite, eine konkrete Tatsachenfrage und eine erwartete Ergebnisauswirkung zu. So bleibt die Prüfung auch im Verfahren nachvollziehbar.

Gesamtbefund

- ☐ Keine wesentliche Abweichung. ☐ Ergänzung oder Erläuterung erforderlich. ☐ Substantiierte Einwendung vorbereiten.
- Kernpunkte und Fundstellen: _____

Was jetzt zu tun ist

1. Prüfen Sie zuerst die formale Vollständigkeit.

2. Prüfen Sie danach Datenbasis, Modell und Rechenweg.
3. Halten Sie jede Abweichung mit Fundstelle und Auswirkung fest.

A6 Einwendungskatalog

WURUM ES GEHT

Der Katalog macht aus einer allgemeinen Kritik eine prüfbare Einwendung. Jede Einwendung braucht Fundstelle, konkrete Frage, Beleg und mögliche Wertauswirkung. Er unterstützt die sachliche Vorbereitung von Ergänzungsfragen.

Zweck: Sie entwickeln substantiierte Einwendungen gegen ein fremdes Gutachten aus konkret überprüfbaren Anknüpfungstatsachen.

Anwendung: Benennen Sie zuerst die genaue Seite oder Anlage. Formulieren Sie erst danach die Prüffrage und die mögliche Auswirkung. Allgemeine Zweifel ersetzen keine Einwendung.

Typischer Angriffs- punkt	Fundort im Gut- achten	Prüffrage	Auswirkung auf das Er- gebnis
Falscher Wertermittlungsstichtag	Deckblatt, Auftrag, Berechnung	Entsprechen die verwendeten Marktdaten dem angegebenen Stichtag?	Kann sämtliche Marktdaten und den Ergebniswert beeinflussen.
Qualitätsstichtag nicht getrennt	Objektbeschreibung, Stichtagsangaben	Ist der maßgebliche Grundstückszustand an einem anderen Zeitpunkt zu beurteilen (§ 2 ImmoWertV)?	Kann Zustand, Flächen, Schäden und Restnutzungsdauer verändern.
Unvollständige Objektidentifikation	Grundbuchauszug, Lageplan, Objektbeschreibung	Sind alle Flurstücke, Anteile und Sondernutzungsrechte erfasst?	Bewertungsgegenstand kann zu weit oder zu eng sein.
Fehlende oder falsche Rechtebewertung	Grundbuch, Belasten, Rechtskapitel	Wurde die Belastung geprüft und mit ihrer wirtschaftlichen Wirkung behandelt?	Wert kann zu hoch oder zu niedrig angesetzt sein.
Unzureichende Ortsbesichtigung	Besichtigungsprotokoll, Fotos	Welche Bereiche wurden nicht besichtigt und welche Annahmen folgen daraus?	Tatsachengrundlage ist eingeschränkt.
Flächenfehler	Flächenberechnung, Anlagen	Stimmen Wohn-, Nutz- und Grundstücksflächen mit den Unterlagen überein?	Wirkt auf Vergleich, Ertrag, Sachwert und Aufteilung.
Unzutreffender Bodenrichtwert	Bodenwertermittlung	Passt Richtwertzone, Entwicklungszustand und Stichtag zum Grundstück?	Bodenwert kann fehlerhaft sein.
Fehlende Modellkonformität	Datenquelle, Berechnungsansatz	Werden bei Ausschussdaten dieselben Modellansätze verwendet (§ 10 ImmoWertV)?	Datennutzung kann methodisch nicht tragen.
Nicht vergleichbare Vergleichsobjekte	Vergleichswertteil	Sind Lage, Größe, Zustand, Nutzung und Zeitpunkt hinreichend ähnlich?	Vergleichswert ist nicht belastbar.
Pauschale Anpassungen	Vergleichswertteil	Sind Zu- oder Abschläge einzeln begründet und rechnerisch nachvollziehbar?	Höhe des Vergleichswerts ist nicht überprüfbar.
Unbelegte Miete	Ertragswertteil	Sind Vertragsmiete, marktübliche Miete und Leerstand stichtagsbezogen belegt?	Gebäudeertragswert kann erheblich abweichen.
Unpassender Liegenschaftszinssatz	Ertragswertteil	Passt der Zinssatz zu Objektart, Lage, Datenmodell und Stichtag?	Kapitalisierung und Ertragswert ändern sich.

Typischer Angriffs- punkt	Fundort im Gut- achten	Prüffrage	Auswirkung auf das Er- gebnis
Unbegründete Restnutzungsdauer	Sachwert- oder Ertragswertteil	Sind Alter, Modernisierung und baulicher Zustand nachvollziehbar gewürdigt?	Vervielfältiger oder Alterswertminderung ändern sich.
Fehlerhafte Modernisierung	Objektbeschreibung, Anlage 2 ImmoWertV	Sind Art, Umfang und Zeitpunkt der Maßnahmen belegt?	Restnutzungsdauer und Wert können falsch sein.
Falscher Sachwertfaktor	Sachwertteil	Ist Faktor, Quelle und Modellansatz angegeben und passend?	Marktanpassung des Sachwerts ist fehlerhaft.
§ 198 Qualifikation ungeklärt	Deckblatt, Qualifikationsanlage	Entspricht die Qualifikation dem exakten Wortlaut des § 198 Abs. 2 BewG?	Gutachten kann als Nachweis ungeeignet sein.
Kaufpreis außerhalb des Zeitfensters	Kaufvertrag, Stichtagskapitel	Liegt Vertragsschluss innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Stichtag (§ 198 Abs. 3 BewG)?	Kaufpreisnachweis scheidet aus.
Kaufpreis nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	Kaufvertrag, Parteienangaben	Liegen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vor?	Kaufpreis ist nicht ohne Weiteres Nachweis.
Rechenfehler oder Rundungsbruch	Berechnung, Anlagen	Lassen sich Zwischenergebnisse und Endwert reproduzieren?	Ergebnis ist zu korrigieren oder neu herzuleiten.
Ergebnis ohne Überleitung	Schlusskapitel	Wird erklärt, wie aus Verfahrenswerten der Ergebniswert folgt?	Schlussfolgerung bleibt nicht prüfbar.
Verfahrenswahl ohne Begründung	Methodenkapitel	Ist die Wahl des Verfahrens begründet (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV)?	Verstoß gegen den Verordnungswortlaut, Verfahren ist erläuterungsbedürftig.
Gewichtung mehrerer Verfahren fehlt	Schlusskapitel	Wird die Aussagefähigkeit der Verfahrenswerte gewürdigt (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)?	Ein bloßer Mittelwert ist nicht begründet.
Bodenrichtwert ohne Anpassung	Bodenwertermittlung	Weicht das Grundstück vom Bodenrichtwertgrundstück ab und ist angepasst worden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV)?	Bodenwert kann erheblich zu hoch oder zu niedrig sein.
Reihenfolge nicht eingehalten	Berechnungsgang	Werden zuerst die allgemeinen Wertverhältnisse und danach die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)?	Werteinflüsse können doppelt oder gar nicht erfasst sein.
Besonderes objektspezifisches Merkmal übergangen	Rechtekapitel, Zustandsbeschreibung	Sind Belastungen, Bauschäden oder Ertragsbesonderheiten als Zu- oder Abschlag erfasst (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)?	Wert kann in erheblicher Höhe abweichen.
Abweichende Ansätze in Parallelverfahren	Ertragswert- und Sachwertteil	Sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale identisch angesetzt (§ 8 Abs. 3 Satz 4 ImmoWertV)?	Die Verfahrenswerte sind nicht vergleichbar.
Rohrertrag aus dem Mietvertrag statt aus dem Markt	Ertragswertteil	Ist geprüft, ob die tatsächlichen Erträge marktüblich erzielbar sind (§ 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)?	Reinertrag und Ertragswert verschieben sich.
Bewirtschaftungskosten unvollständig	Ertragswertteil	Sind Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten angesetzt (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV)?	Reinertrag ist zu hoch angesetzt.

Typischer Angriffs- punkt	Fundort im Gut- achten	Prüffrage	Auswirkung auf das Er- gebnis
Sachwertfaktor passt nicht zu den Kostenkennwerten	Sachwertteil	Stammen Sachwertfaktor und Kostenkennwerte aus demselben Modell (§ 10 ImmoWertV, § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV)?	Die Marktanpassung ist methodisch unbrauchbar.
Baupreisindex oder Regionalfaktor fehlt	Sachwertteil	Sind Umrechnung auf den Stichtag und örtliche Anpassung ausgewiesen (§ 36 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)?	Herstellungskosten sind nicht stichtags- und ortsbezogen.
Alterswertminderung nicht linear	Sachwertteil	Entspricht der Faktor dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV)?	Gebäudesachwert weicht vom Modell ab.
Schätzung ohne Dokumentation	Datenkapitel	Sind die Grundlagen einer sachverständigen Schätzung dokumentiert (§ 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV)?	Die Ableitung ist nicht überprüfbar.
Falscher Zeitpunkt bei § 220 Abs. 2 BewG	Deckblatt, Stich- tagsangabe	Stellt das Gutachten auf den Hauptfeststellungszeitpunkt ab (§ 220 Abs. 2 Satz 4 BewG)?	Der Nachweis trägt nicht.

Dokumentation der Einwendung

- ☐ Originalgutachten und Anlagen liegen vollständig vor.
- ☐ Die angegriffene Aussage ist wörtlich oder rechnerisch bezeichnet.
- ☐ Gegenunterlagen sind datiert und dem Objekt zugeordnet.
- ☐ Die Einwendung verlangt eine konkrete Erläuterung, Korrektur oder Ergänzung.
- ☐ Eine Wertauswirkung wird nur behauptet, wenn die Tatsachenbasis dies trägt.

Formulierungsbausteine für substantiierte Einwendungen

- „Auf Seite [Seite] wird der Wertermittlungsstichtag mit [Datum] angegeben. Die verwendete Datenquelle [Quelle] bezieht sich jedoch auf [abweichender Zeitpunkt]. Bitte erläutern Sie die Stichtagsanpassung und deren rechnerische Auswirkung auf den Ergebniswert.“
- „Die unter [Fundstelle] verwendeten Vergleichsobjekte stimmen mit dem Bewertungsobjekt bei [Merkmal] nicht hinreichend überein. Eine Anpassung für [Abweichung] ist nicht ausgewiesen. Bitte legen Sie Vergleichbarkeit, Anpassungsansatz und Wertauswirkung offen.“
- „Der Bodenwert basiert auf [Bodenrichtwert oder Quelle]. Es bleibt offen, ob [Entwicklungszustand, Lage oder Grundstücksmerkmal] dem Richtwertgrundstück entspricht. Bitte prüfen Sie die Zuordnung und berechnen Sie die Auswirkung einer abweichenden Annahme.“
- „Für die Restnutzungsdauer von [Jahre] fehlt eine nachvollziehbare Herleitung aus Alter, baulichem Zustand und den dokumentierten Modernisierungen. Bitte benennen Sie die Tatsachenbasis und erläutern Sie die Wirkung auf [Vervielfältiger oder Alterswertminderung].“
- „Das Gutachten soll als Nachweis nach § 198 BewG dienen. Der vorgelegte Qualifikationsnachweis [Bezeichnung] lässt nicht erkennen, ob die Person von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt oder zertifiziert ist. Bitte reichen Sie einen geeigneten Nachweis nach.“
- „Auf Seite [Seite] wird das [Verfahren] angewendet. Eine Begründung der Verfahrenswahl nach § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV ist nicht ersichtlich. Bitte begründen Sie die Wahl unter Angabe der Gepflogenheiten des Marktes und der Eignung der verfügbaren Daten.“
- „Der angesetzte [Liegenschaftszinssatz oder Sachwertfaktor] stammt nach Seite [Seite] aus dem Grundstücksmarktbericht [Jahr]. Bitte legen Sie die zugehörige Modellbeschreibung vor und erläutern Sie, ob die im Gutachten verwendeten Ansätze zu [Gesamtnutzungsdauer, Be-

wirtschaftungskosten, Kostenkennwerte] mit dem Ableitungsmodell übereinstimmen (§ 10 ImmoWertV).“

8. „Nach dem Grundbuchauszug vom [Datum] ist in Abteilung II [Recht] eingetragen. Das Gutachten weist hierzu keinen Zu- oder Abschlag aus. Bitte behandeln Sie das Recht als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal und beziffern Sie die Wertauswirkung (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).“
9. „Der Bodenwert beruht auf dem Bodenrichtwert der Zone [Zone]. Das Bewertungsobjekt weicht bei [Merkmal] vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Bitte legen Sie die Anpassung nach § 26 Abs. 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 ImmoWertV dar.“

Was jetzt zu tun ist

1. Benennen Sie die angegriffene Textstelle oder Berechnung.
2. Ordnen Sie einen Beleg und eine konkrete Prüffrage zu.
3. Erläutern Sie die mögliche Auswirkung auf den Wertansatz.
4. Prüfen Sie zusätzlich die Modellkonformität jedes verwendeten Ausschussdatums.

A7 Fristen- und Verfahrensübersicht

WURUM ES GEHT

Die Übersicht ordnet Rechtsbehelf, Aussetzung der Vollziehung, Klage und Sachverständigenbeweis. Sie unterstützt die Fristenkontrolle, ersetzt aber nicht die Prüfung des Einzelfalls. Tragen Sie den konkreten Fristbeginn stets aus der Verfahrensakte ein.

Zweck: Sie erfassen die für Gutachten, Einspruch, Klage und gerichtlichen Sachverständigenbeweis relevanten Fristen getrennt nach Norm und Rechtsfolge.

Anwendung: Übertragen Sie den konkreten Bekanntgabe- oder Zustellungstag in Ihre Fristenkontrolle. Prüfen Sie bei jeder Frist die Rechtsbehelfsbelehrung und ob eine Aussetzung der Vollziehung gesondert beantragt werden muss.

Verfahrensschritt	Norm	Frist	Fristbeginn	Folge der Versäumung
Einspruch gegen Verwaltungsakt	§ 355 Abs. 1 AO	Ein Monat	Bekanntgabe des Verwaltungsakts	Einspruch ist nicht fristgerecht. Der Verwaltungsakt wird grundsätzlich bestandskräftig, soweit keine andere Korrekturvorschrift greift.
Angriff gegen den Grundsteuerwert	§ 351 Abs. 2 AO	Frist des Feststellungsbescheids	Bekanntgabe des Feststellungsbescheids über den Grundsteuerwert	Der Wert kann später nicht mehr über den Messbescheid oder den Grundsteuerbescheid angegriffen werden.
Bindung des Folgebescheids	§ 182 Abs. 1 Satz 1 AO	Keine eigene Frist	Erlass des Grundlagenbescheids	Einwendungen im Folgebescheidverfahren bleiben ohne Erfolg.
Einspruch bei fehlender oder unrichtiger Rechtsbehelfsbelehrung	§ 356 Abs. 2 AO	Ein Jahr	Bekanntgabe des Verwaltungsakts	Prüfen Sie, ob die Jahresfrist abgelaufen ist und ob die Voraussetzungen des § 356 AO vorliegen.
Antrag auf Aussetzung der Vollziehung bei der Finanzbehörde	§ 361 Abs. 2 AO	Keine gesetzliche Antragsfrist	Antrag im Einspruchsverfahren	Einspruch hemmt die Vollziehung nicht (§ 361 Abs. 1 AO). Ohne Aussetzung bleibt Vollziehung möglich.
Behördliche Frist zur Tatsachen und Beweismittelvorlage	§ 364b Abs. 1 bis 3 AO	Behördlich gesetzte Frist	Zugang der Fristsetzung	Verspätete Erklärungen und Beweismittel sind grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Rechtsfolgenbelehrung ist erforderlich.
Änderung wegen neuer Tatsachen oder Beweismittel	§ 173 AO	Festsetzungsfrist prüfen	Nachträgliches Bekanntwerden	Prüfen Sie, ob die Voraussetzungen einer Änderung erfüllt sind.
Sprungklage, Zustimmung der Behörde	§ 45 Abs. 1 FGO	Ein Monat	Zustellung der Klageschrift an die Behörde	Ohne Zustimmung wird die Klage als außergerichtlicher Rechtsbehelf behandelt (§ 45 Abs. 3 FGO).
Anfechtungsklage	§ 47 Abs. 1 und 2 FGO	Ein Monat	Bekanntgabe der Einspruchsentscheidung. In Fällen des § 45 FGO oder ohne Rechtsbehelf: Bekanntgabe des Verwaltungsakts	Klage ist nicht fristgerecht. Fristwahrung bei rechtzeitiger Einreichung bei der zuständigen Behörde ist möglich.
Gerichtliche Aussetzung der Vollziehung	§ 69 FGO	Keine gesetzliche Antragsfrist	Nach dem jeweiligen Verfahrensstand	Prüfen Sie die Zulässigkeitsvoraussetzungen des gerichtlichen Antrags.
Selbständiges Beweisverfahren	§§ 485 bis 494a ZPO	Keine gesetzliche Antragsfrist	Vor oder außerhalb eines Hauptsacheprozesses	Beweisziel, Zuständigkeit und mögliche Kostenfolge vor Antragstellung prüfen.
Klageerhebungsfrist nach Beweisverfahren	§ 494a Abs. 1 und 2 ZPO	Gerichtliche Frist	Anordnung nach Beendigung der Beweiserhebung	Frist notieren und Prozessentscheidung rechtzeitig treffen.
Einwendungen, Anträge und Ergänzungsfragen zum schriftlichen Gutachten	§ 411 Abs. 4 ZPO	Angemessener Zeitraum oder gerichtliche Frist	Zugang des schriftlichen Gutachtens oder gerichtliche Fristsetzung	Präklusion nach § 296 Abs. 1 und 4 ZPO kann eintreten.

Prüfung vor Fristablauf

- ☐ Richtiger Bescheid oder gerichtliche Entscheidung ist abgelegt.
- ☐ Bekanntgabe oder Zustellung ist durch Unterlage belegt.
- ☐ Rechtsbehelfsbelehrung wurde geprüft.
- ☐ Beweismittel und Gutachten sind vor Ablauf der einschlägigen Frist einreichbar.
- ☐ Ein Antrag auf Aussetzung der Vollziehung wird getrennt vom Rechtsbehelf formuliert.
- ☐ Wiedervorlage für die Entscheidung über Einspruch, AdV oder Beweisverfahren ist gesetzt.
- ☐ Bei Grundsteuerbescheiden ist geklärt, welcher der drei Bescheide angegriffen wird.
- ☐ Bei Grundsteuergutachten ist der Hauptfeststellungszeitpunkt als Stichtag beauftragt.

Konkrete Fristenkontrolle

Bescheid oder Zustellung am: ____

Fristende: ____

Verantwortliche Person: _____

☐ Einspruch. ☐ AdV bei Finanzbehörde. ☐ Gerichtlicher Antrag. ☐ Gutachten beauftragt. ☐ Beweismittel fristgerecht eingereicht.

Was jetzt zu tun ist

1. Tragen Sie Bekanntgabe oder Zustellung ein.
2. Berechnen und kontrollieren Sie die Frist.
3. Ordnen Sie Rechtsbehelf, Antrag und Beweismittel zu.

A8 Mandanten- und Beauftragungsbausteine

WURUM ES GEHT

Die Bausteine erklären Anlass, Untersuchungsumfang, Vergütung und Rollen in sachlicher Sprache. Sie sind vor Versand an Wertbegriff, Adressat und Auftrag anzupassen. Sie ersetzen keine individuelle Prüfung des Mandats.

Zweck: Sie erläutern dem Mandanten Anlass, Rollen und Unterlagenbedarf in sachlicher Sprache.

Anwendung: Setzen Sie die eckigen Klammern ein. Prüfen Sie vor Versand, ob der Baustein zum konkreten Wertbegriff, Auftrag und Adressaten passt.

1. Anschreiben zur möglichen Sinnhaftigkeit eines Gutachtens

„Sie haben uns wegen [Anlass] und des Objekts [Objekt] beauftragt oder angesprochen. Ein Gutachten kann sinnvoll sein, wenn der maßgebliche Wert nachvollziehbar und stichtagsbezogen belegt werden soll. Ob ein Gutachten erforderlich ist und welche Form dafür passt, hängt insbesondere von Zweck, Adressat, Wertbegriff und vorhandenen Unterlagen ab. Wir klären diese Punkte mit Ihnen vor einer Beauftragung und grenzen den Untersuchungsumfang schriftlich ab.“

2. Baustein zur Kostentransparenz

„Die Vergütung richtet sich nach dem vereinbarten Leistungsumfang und dem gewählten Vergütungsmodell. Umfang und Aufwand können sich verändern, wenn Unterlagen fehlen, zusätzliche Objektteile einzubeziehen sind oder der Auftrag erweitert wird. Solche Änderungen stimmen wir vor einer weiteren Bearbeitung mit Ihnen ab. Eine Aussage über den Ausgang eines Behörden- oder Gerichtsverfahrens ist mit der Vergütungsvereinbarung nicht verbunden.“

3. Baustein zur Rollenklarheit

„Der Sachverständige verantwortet die Tatsachenermittlung, die Wertermittlungsmethode und das Ergebnis des Gutachtens. Ihr Rechtsanwalt bewertet die rechtliche Vorgehensweise und vertritt Sie im Verfahren. Ihr Steuerberater ordnet die steuerlichen Folgen ein und verarbeitet die erforderlichen Angaben in der Steuererklärung oder Kommunikation mit der Finanzverwaltung. Soweit mehrere Beteiligte tätig sind, stimmen Sie die Weitergabe von Unterlagen und die jeweiligen Aufgaben vorab ab.“

4. Baustein zur Unterlagenanforderung

„Für die Bearbeitung benötigen wir die in der beigelegten Unterlagenliste gekennzeichneten Dokumente, soweit sie Ihnen vorliegen. Bitte übermitteln Sie insbesondere [Grundbuchnachweis], [Flächenunterlagen], [Bauunterlagen], [Miet- oder Pachtunterlagen] und [Nachweise zu Rechten, Belastungen oder Modernisierungen] bis zum [Datum]. Teilen Sie uns bitte mit, wenn Unterlagen fehlen oder vom tatsächlichen Zustand abweichen. Fehlende Unterlagen können zu Annahmen, Untersuchungsgrenzen oder einer Anpassung des Auftrags führen.“

Was jetzt zu tun ist

1. Wählen Sie den Baustein nach Anlass und Adressat aus.
2. Ergänzen Sie Objekt, Frist und Unterlagen individuell.
3. Stimmen Sie den Baustein mit dem freigegebenen Auftrag ab.

Verzeichnisse

Glossar

Absetzung für Abnutzung, AfA

Steuerlicher Abzug für die Abnutzung eines Gebäudes. Bei tatsächlich kürzerer Nutzungsdauer können die entsprechenden Absetzungen gewählt werden, wenn die Voraussetzungen des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG nachgewiesen sind.

Alterswertminderung

Wertabschlag für das Alter der baulichen Anlagen im Sachwertverfahren. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

Barwertfaktor

Faktor für Kapitalisierung und Abzinsung im Ertragswertverfahren. Er beruht auf der Restnutzungsdauer und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz (§ 34 ImmoWertV).

Baupreisindex

Index des Statistischen Bundesamtes zur Umrechnung durchschnittlicher Herstellungskosten auf den Wertermittlungstichtag (§ 36 Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV).

Bedarfswert

Praxisbezeichnung für den nach den Bewertungsvorschriften des BewG ermittelten Wert, der etwa für Erbschaft und Schenkung von Bedeutung sein kann. Der Begriff ersetzt nicht die Prüfung des konkreten Feststellungsbescheids.

Beleihungswert

Wertbegriff der Kreditwirtschaft. Er ist vom Verkehrswert zu unterscheiden. Inhalt, Methode und Anerkennung richten sich nach dem Auftrag und den Vorgaben des finanzierenden Instituts.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Merkmale, die nach Art oder Umfang erheblich vom Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen abweichen. Die Verordnung nennt besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie Rechte und Belastungen. Sie werden erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte berücksichtigt und sind in Parallelverfahren identisch anzusetzen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Bewertungsstichtag

Stichtag des steuerlichen Bewertungsverfahrens. Beim Nachweis nach § 198 BewG ist der gemeine Wert der wirtschaftlichen Einheit zu diesem Stichtag maßgeblich. Er ist vom Wertermittlungsstichtag der ImmoWertV begrifflich zu unterscheiden.

Bewirtschaftungskosten

Regelmäßige Aufwendungen für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung, soweit sie nicht durch Umlagen gedeckt sind. Dazu gehören Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV).

Bodenrichtwert

Durchschnittlicher Lagewert für den Boden, den Gutachterausschüsse nach § 196 BauGB ermitteln und veröffentlichen. Er ist ein erforderliches Datum, ersetzt aber keine Prüfung der Grundstücksmerkmale.

Bodenrichtwertgrundstück

Fiktives unbebautes Grundstück, dessen Merkmale weitgehend den vorherrschenden Merkmalen der Bodenrichtwertzone entsprechen. Es weist keine Merkmale auf, die nur durch Einzelbegutachtung feststellbar sind (§§ 13 und 16 ImmoWertV).

Bodenwert

Wert des Grund und Bodens. Er wird im Sachwert und Ertragswertverfahren gesondert berücksichtigt und kann aus Bodenrichtwert, Fläche und objektspezifischen Merkmalen hergeleitet werden.

Ertragswertverfahren

Verfahren nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV. Es leitet den Wert aus marktüblich erzielbaren Erträgen, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer her.

Gebäudereinertrag

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag. Er bildet im Ertragswertverfahren eine Grundlage der Kapitalisierung.

Gebäudesachwert

Wert der baulichen Anlagen im Sachwertverfahren. Ausgangspunkt sind Herstellungskosten, Gebäudestandard, Alter und Alterswertminderung.

Gemeiner Wert

Wertmaßstab des Bewertungsrechts. Nach § 198 BewG kann ein niedrigerer gemeiner Wert nachgewiesen werden, wenn der gesetzlich ermittelte Wert höher ist.

Gesamtnutzungsdauer

Zeitspanne, in der eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung wirtschaftlich nutzbar ist. Modellansätze für Gebäudearten enthält Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV.

Grundbesitzwert

Gesondert festzustellender Wert des Grundbesitzes nach § 151 BewG, soweit er für die dort genannten Steuerungen oder Feststellungen von Bedeutung ist.

Grundlagenbescheid

Bescheid, der für einen Folgebescheid bindend ist. Einwendungen gegen seinen Inhalt können nur durch Anfechtung dieses Bescheids geltend gemacht werden (§ 182 Abs. 1 Satz 1 AO, § 351 Abs. 2 AO).

Grundsteuerwert

Nach §§ 218 bis 260 BewG ermittelter Wert im Bundesmodell. Bei erheblicher Abweichung ist nach § 220 Abs. 2 BewG der nachgewiesene gemeine Wert anzusetzen.

Grundstückszustand

Gesamtheit der für die Wertermittlung maßgeblichen tatsächlichen und rechtlichen Merkmale eines Grundstücks zum Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV).

Gutachterausschuss

Stelle nach §§ 192 ff. BauGB. Sie ermittelt und veröffentlicht unter anderem Bodenrichtwerte und stellt für die Wertermittlung erforderliche Daten bereit.

Hauptfeststellungszeitpunkt

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Ermittlung des gemeinen Werts beim Nachweis nach § 220 Abs. 2 BewG (§ 220 Abs. 2 Satz 4 BewG).

Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV

Verordnung über Grundsätze für Verkehrswerte von Immobilien und erforderliche Daten. Die ImmoWertV vom 14.07.2021 gilt seit 01.01.2022.

Kaufpreisaufteilung

Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück auf Grund und Boden sowie Gebäude. Maßstab sind die realen Wertverhältnisse der getrennt ermittelten Wertanteile.

Kaufpreissammlung

Sammlung der Kaufverträge über Grundstücke beim Gutachterausschuss. Sie ist Grundlage der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und darf dem zuständigen Finanzamt für Zwecke der Besteuerung übermittelt werden (§ 193 Abs. 5 BauGB, § 195 BauGB).

Lagefinanzamt

Für die gesonderte Feststellung eines Grundbesitzwerts örtlich zuständiges Finanzamt (§ 152 BewG).

Liegenschaftszinssatz

Marktüblicher Zinssatz zur Kapitalisierung im Ertragswertverfahren. Vorrang haben Daten des Gutachterausschusses. § 188 BewG enthält für die steuerliche Bewertung gesetzliche Typisierungen.

Marktanpassung

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse. Reichen die verfahrensspezifischen Daten nicht aus, sind marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich (§ 7 ImmoWertV).

Marktwert

Gleichbedeutende Bezeichnung für Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB.

Mietausfallwagnis

Bewirtschaftungskostenposition im Ertragswertverfahren. Sie ist von tatsächlichem Leerstand und der marktüblichen Miete methodisch zu unterscheiden.

Modellbeschreibung

Darstellung der Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten, die der Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde liegen. Sie ist die Prüfgrundlage der Modellkonformität (§ 12 Abs. 6 ImmoWertV).

Modellkonformität

Grundsatz des § 10 ImmoWertV. Bei Gutachterausschussdaten müssen dieselben Modelle und Modellansätze genutzt werden, die der Ableitung dieser Daten zugrunde lagen.

Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts

Nachweisweg nach § 198 BewG. Regelmäßig kommen ein qualifiziertes Gutachten oder ein geeigneter Kaufpreis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb des gesetzlichen Zeitfensters in Betracht.

Normalherstellungskosten

Modellansätze für Herstellungskosten im Sachwertverfahren. Die Anlage 4 ImmoWertV enthält die Normalherstellungskosten 2010.

Obergutachten

Gutachten des Oberen Gutachterausschusses, das dieser auf Antrag eines Gerichts zu erstatten hat, wenn bereits ein Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt (§ 198 Abs. 3 BauGB).

Qualitätsstichtag

Zeitpunkt, auf den sich der maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, wenn nicht rechtliche oder sonstige Gründe einen abweichenden Zustand maßgeblich machen (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Regionalfaktor

Vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an den örtlichen Grundstücksmarkt (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV).

Reinertrag

Jährlicher Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Er ist Ausgangsgröße der Kapitalisierung im Ertragswertverfahren (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

Restnutzungsdauer

Zukünftige Dauer der wirtschaftlichen Nutzbarkeit einer baulichen Anlage. Sie ergibt sich nicht allein aus einem schematischen Ansatz, sondern aus dem maßgeblichen Bewertungsmodell und den festgestellten Objektmerkmalen.

Rohertrag

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Erträge. Tatsächliche Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind (§ 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV).

Sachwertfaktor

Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren. Er überführt den vorläufigen Sachwert in einen marktangepassten Sachwert und muss zum verwendeten Modell passen.

Sachwertverfahren

Verfahren nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV. Es kombiniert Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen und berücksichtigt die Marktanpassung über einen Sachwertfaktor.

Sondernutzungsrecht

Berechtigung eines Wohnungseigentümers zur ausschließlichen Nutzung von Teilen des Gemeinschaftseigentums. Es ist bei der Objektabgrenzung und Wertbeurteilung zu erfassen.

Tatsächliche Nutzungsdauer

Einzelfallbezogene voraussichtliche Dauer, in der ein Gebäude seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann. Sie kann bei nachgewiesener kürzerer Dauer den Absetzungen nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG zugrunde gelegt werden und ist von der modellhaften Restnutzungsdauer der ImmoWertV zu unterscheiden.

Vergleichsfaktor

Erforderliches Datum, mit dem der Wert aus Vergleichsobjekten anhand einer geeigneten Bezugsgröße abgeleitet werden kann (§§ 24 bis 26 ImmoWertV).

Vergleichspreis

Kaufpreis eines hinreichend übereinstimmenden Vergleichsgrundstücks. Er kann im Vergleichswertverfahren nach erforderlichen Anpassungen zur Wertermittlung herangezogen werden.

Vergleichswertverfahren

Verfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV. Der Vergleichswert wird aus Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke abgeleitet.

Verkehrswert

Preis, der nach § 194 BauGB im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am maßgeblichen Zeitpunkt ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Vervielfältiger

Kapitalisierungsfaktor im Ertragswertverfahren. Er hängt insbesondere von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer ab.

Wertermittlungstichtag

Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Für ihn sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt maßgeblich (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

Wertrelevante Geschossflächenzahl

Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche. Sie gehört zu den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks (§ 16 Abs. 4 Satz 6 ImmoWertV).

Wirtschaftliche Einheit

Bewertungsrechtlich zusammenzufassender Bewertungsgegenstand. Für den Nachweis nach § 198 BewG muss klar sein, welche wirtschaftliche Einheit vom Gutachten oder Kaufpreis erfasst wird.

Fundstellenverzeichnis

Die Zitationen und URLs entsprechen den verifizierten Quelldateien. Gesetzesfassungen, Verwaltungsauffassungen und Entwürfe sind nach ihrem dort angegebenen Stand zu lesen.

Gesetze und Verordnungen

§ 7 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2, § 7 Abs. 5a Einkommensteuergesetz, EStG. Einkommensteuergesetz in der auf gesetzte im Internet bekannt gemachten Fassung, abgerufen 09.08.2026.

URL: https://www.gesetze-im-internet.de/estg/___7.html

§§ 151 bis 155 Bewertungsgesetz, BewG. § 151 BewG „Gesonderte Feststellungen“, § 152 BewG „Örtliche Zuständigkeit“, § 153 BewG „Erklärungspflicht, Verfahrensvorschriften, Feststellungsfrist“, § 154 BewG „Beteiligung am Feststellungsverfahren“, § 155 BewG „Rechtsbehelfsbefugnis“.

URLs: https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/___151.html · https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/___152.html · https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/___153.html · https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/___154.html · https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/___155.html

§§ 176, 177, 179, 182 bis 191 und 194 bis 196 Bewertungsgesetz, BewG. Bewertungsgesetz, Abschnitt Grundvermögen, in der auf gesetzte im Internet bekannt gemachten Fassung.

URLs: https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/___176.html · https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/___177.html · https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/___179.html · https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/___182.html · https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/___183.html · https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/___184.html · https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/___185.html · https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/___186.html · https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/___187.html · https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/___188.html · https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/___189.html · https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/___190.html · https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/___191.html · https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/___194.html · https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/___195.html · https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/___196.html

§ 198 Bewertungsgesetz, BewG. § 198 BewG i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.02.1991, BGBl. I S. 230, Abs. 1 bis 3 i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes vom 16.07.2021, BGBl. I S. 2931.

URL: https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/___198.html

§ 220 Abs. 2 Bewertungsgesetz, BewG. § 220 BewG „Ermittlung der Grundsteuerwerte“, Abs. 2, eingefügt durch Artikel 35 Nr. 5 des Jahressteuergesetzes 2024 vom 02.12.2024, BGBl. 2024 I Nr.

387.

URLs: https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/___220.html · https://www.recht.bund.de/bgbl/1/2024/387/regelungstext.pdf?__blob=publicationFile&v=1

§ 265 Abs. 12 Bewertungsgesetz, BewG. Anwendungsvorschrift zur Anwendung von § 198 Abs. 1 bis 3 BewG in der Fassung des Gesetzes vom 16.07.2021, BGBl. I S. 2931.

URL: https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/___265.html

§ 194 und § 196 Baugesetzbuch, BauGB. Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634. § 194 bestimmt den Verkehrswert, § 196 die Bodenrichtwerte.

URLs: https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/___194.html · https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/___196.html

Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV, vom 14.07.2021, BGBl. I S. 2805. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, Textnachweis ab 01.01.2022.

URLs: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf · https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/

§§ 1 bis 4, § 10, §§ 24 bis 26, §§ 27 bis 34, §§ 35 bis 39, § 53 und § 54 ImmoWertV. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021, BGBl. I S. 2805.

URLs: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/___1.html · https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/___2.html · https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/___3.html · https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/___4.html · https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/___10.html · https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/___24.html · https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/___27.html · https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/___35.html · https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/___53.html · https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/___54.html

Anlage 1 und Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV. Anlage 1 „Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer“, Anlage 2 „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“.

URLs: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/anlage_1.html · https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/anlage_2.html

§ 36 Gewerbeordnung, GewO. § 36 Abs. 1 bis 4a GewO, „Öffentliche Bestellung von Sachverständigen“.

URL: https://www.gesetze-im-internet.de/gewo/___36.html

§§ 173, 347, 355, 356, 361 und 364b Abgabenordnung, AO. Abgabenordnung in der am 09.08.2026 abgerufenen amtlichen Fassung.

URLs: https://www.gesetze-im-internet.de/ao_1977/___173.html · https://www.gesetze-im-internet.de/ao_1977/___347.html · https://www.gesetze-im-internet.de/ao_1977/___355.html · https://www.gesetze-im-internet.de/ao_1977/___356.html · https://www.gesetze-im-internet.de/ao_1977/___361.html · https://www.gesetze-im-internet.de/ao_1977/___364b.html

§§ 45, 47 und 69 Finanzgerichtsordnung, FGO. Finanzgerichtsordnung in der am 09.08.2026 abgerufenen amtlichen Fassung.

URLs: https://www.gesetze-im-internet.de/fgo/___45.html · https://www.gesetze-im-internet.de/fgo/___47.html · https://www.gesetze-im-internet.de/fgo/___69.html

§§ 402 bis 404, § 411, § 412, §§ 485 bis 487, § 490 und §§ 492 bis 494a Zivilprozessordnung, ZPO. Zivilprozessordnung in der am 09.08.2026 abgerufenen amtlichen Fassung.

URLs: https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/___402.html · https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/___403.html · https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/___404.html · https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/___411.html · https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/___412.html · https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/___485.html · https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/___486.html · https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/___487.html · https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/___490.html · https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/___492.html · https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/___493.html · https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/___494.html · https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/___494a.html

§ 558a Bürgerliches Gesetzbuch, BGB. § 558a Abs. 1 bis 5 BGB, „Form und Begründung der Mieterhöhung“.

URL: https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_558a.html

Gesetz zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare vom 22.06.2026, BGBl. 2026 I Nr. 192. Artikel 1 und Artikel 19 mit Inkrafttreten nach Artikel 20.

URL: https://www.recht.bund.de/bgbl/1/2026/192/regelungstext.pdf?__blob=publicationFile&v=1

§§ 192, 193, 195, 196, 197, 198 und 199 Baugesetzbuch, BauGB. Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, Obergutachten und Ermächtigungsgrundlage der ImmoWertV. Die Neufassung der §§ 195 und 196 BauGB durch das Gesetz vom 22.06.2026 gilt ab dem 01.10.2026.

URLs: https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_192.html · https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_193.html · https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_195.html · https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_197.html · https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_198.html · https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_199.html

§§ 6 bis 9, § 12, § 13, § 16, §§ 20 und 21, § 40 ImmoWertV. Verfahrensgrundsätze und Begründungspflicht der Verfahrenswahl, Marktanpassung, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Eignung und Anpassung von Daten, Modellbeschreibung, Bodenrichtwert, Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor sowie Bodenwertermittlung.

URLs: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/_6.html · https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/_7.html · https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/_8.html · https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/_9.html · https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/_12.html · https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/_13.html · https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/_16.html · https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/_20.html · https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/_21.html · https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/_40.html

Anlagen 3 bis 5 zur ImmoWertV. Anlage 3 „Modell zur Ableitung der Bewirtschaftungskosten“, Anlage 4 „Normalherstellungskosten 2010“, Anlage 5 „Katalog der Grundstücksmerkmale“.

URLs: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/anlage_3.html · https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/anlage_4.html · https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/anlage_5.html

§§ 179, 182 und 351 Abgabenordnung, AO. Gesonderte Feststellung, Bindungswirkung von Feststellungsbescheiden und Beschränkung der Anfechtbarkeit von Folgebescheiden.

URLs: https://www.gesetze-im-internet.de/ao_1977/_179.html · https://www.gesetze-im-internet.de/ao_1977/_182.html · https://www.gesetze-im-internet.de/ao_1977/_351.html

§ 41 und § 42 Abgabenordnung, AO. Scheingeschäfte und Missbrauch von rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten.

URLs: https://www.gesetze-im-internet.de/ao_1977/_41.html · https://www.gesetze-im-internet.de/ao_1977/_42.html

§ 81 Finanzgerichtsordnung, FGO. Beweiserhebung im finanzgerichtlichen Verfahren.

URL: https://www.gesetze-im-internet.de/fgo/_81.html

§ 556 Abs. 1 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch, BGB. Begriff der Betriebskosten, auf den § 32 Abs. 1 ImmoWertV verweist.

URL: https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_556.html

Artikel 35 des Jahressteuergesetzes 2024 vom 02.12.2024, BGBl. 2024 I Nr. 387. Einfügung des § 220 Abs. 2 BewG mit Wirkung vom 06.12.2024.

URL: https://www.recht.bund.de/bgbl/1/2024/387/regelungstext.pdf?__blob=publicationFile&v=1

Rechtsprechung

BFH, Beschluss vom 27.05.2024, II B 78/23 (AdV), ECLI:DE:BFH:2024:BA.270524.IIB78.23.0, BStBl II 2024, 543. „Aussetzung der Vollziehung einer Grundsteuerwertfeststellung im sogenannten

Bundesmodell“. Verfahrensstand: Beschluss im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes, summarische Prüfung, rechtskräftig.

URL: <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202410095/>

BFH, Beschluss vom 27.05.2024, II B 79/23 (AdV), ECLI:DE:BFH:2024:BA.270524.IIB79.23.0. Parallelentscheidung zu II B 78/23 (AdV), BStBl II 2024, 546. Verfahrensstand: Beschluss im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes, summarische Prüfung, rechtskräftig.

URL: <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202410096/>

BFH, Urteil vom 21.07.2020, IX R 26/19, ECLI:DE:BFH:2020:U.210720.IXR26.19.0. „Kaufpreisaufteilung auf Grund und Gebäude: FG darf die vertragliche Kaufpreisaufteilung nicht durch die mittels der Arbeitshilfe des BMF ermittelte Aufteilung ersetzen“. Verfahrensstand: Revisionsurteil in der Hauptsache.

URL: <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202010257/>

BFH, Urteil vom 28.07.2021, IX R 25/19, ECLI:DE:BFH:2021:U.280721.IXR25.19.0 (nicht amtlich veröffentlicht). „Keine Verengung der Gutachtenmethodik auf Bausubstanzgutachten zum Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer eines Gebäudes (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG)“. Verfahrensstand: Revisionsurteil in der Hauptsache, nicht amtlich veröffentlicht.

URL: <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202150198/>

BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23, ECLI:DE:BFH:2024:U.230124.IXR14.23.0. „Sachverständige Schätzung der Restnutzungsdauer eines Gebäudes nach Maßgabe der betreffenden ImmoWertV“. Verfahrensstand: Revisionsurteil in der Hauptsache.

URL: <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202410086/>

BFH, Urteil vom 12.11.2025, II R 3/25, ECLI:DE:BFH:2025:U.121125.IIR3.25.0. „Verfassungsmäßigkeit des neuen Bewertungsrechts zur Grundsteuer im Bundesmodell“. Verfahrensstand: Revisionsurteil in der Hauptsache.

URL: <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202620006/>

BFH, Urteil vom 11.03.2026, II R 6/23, ECLI:DE:BFH:2026:U.110326.IIR6.23.0. „Richterliche Kontrolle der Feststellungen der Gutachterausschüsse im Vergleichswertverfahren“. Verfahrensstand: Revisionsurteil in der Hauptsache.

URL: <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202610119/>

BFH, Urteil vom 12.11.2025, II R 31/24. Grundsteuer im Bundesmodell. Verfahrensstand: Revisionsurteil in der Hauptsache.

URL: <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202620007/>

BFH, Urteil vom 12.11.2025, II R 25/24. Grundsteuer im Bundesmodell. Verfahrensstand: Revisionsurteil in der Hauptsache.

URL: <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202620008/>

BFH, Urteil vom 22.04.2026, II R 26/24. Grundsteuer nach dem Landesmodell Baden-Württemberg. Verfahrensstand: Revisionsurteil in der Hauptsache.

URL: <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202610124/>

BFH, Urteil vom 22.04.2026, II R 27/24. Parallelentscheidung zum Landesmodell Baden-Württemberg. Verfahrensstand: Revisionsurteil in der Hauptsache.

URL: <https://www.bundesfinanzhof.de/de/anhaengige-verfahren/im-fokus-grundsteuer/>

BFH, Urteil vom 16.09.2015, IX R 12/14. Bindung an die vertragliche Kaufpreisaufteilung, Grenzen nach § 41 Abs. 2 AO und § 42 AO. Verfahrensstand: Revisionsurteil in der Hauptsache.
URL: <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE201510315/>

BFH, Urteil vom 29.10.2019, IX R 38/17. Aufteilung von Anschaffungskosten. Verfahrensstand: Revisionsurteil in der Hauptsache.
URL: <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202010080/>

BFH, Urteil vom 07.10.2025, IX R 26/24. Kaufpreisaufteilung bei einer Denkmalimmobilie, Heranziehung des allgemeinen Ertragswertverfahrens nach § 28 ImmoWertV. Verfahrensstand: Revisionsurteil in der Hauptsache.
URL: <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202520322/>

Bundesfinanzhof, Übersicht der anhängigen Verfahren, Im Fokus Grundsteuer. Nachweis der zum Abrufdatum 09.08.2026 anhängigen Revisionen zum Bundesmodell und zu den Landesmodellen Hamburg, Hessen und Bayern. Verfahrensstand: anhängig.
URL: <https://www.bundesfinanzhof.de/de/anhaengige-verfahren/im-fokus-grundsteuer/>

Verwaltungsanweisungen und Entwürfe

Bundesministerium der Finanzen, Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück, Kaufpreisaufteilung, XLSX, nebst Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises, PDF, Stand März 2026.

URL: <https://www.bundesfinanzministerium.de/Datenportal/Daten/frei-nutzbare-produkte/Anwendungen/Kaufpreisaufteilung-Grundstuecke/Kaufpreisaufteilung-Grundstuecke.html>

Bundesministerium der Finanzen, BMF-Schreiben vom 01.12.2025, GZ IV C 3 - S 2196/00040/006/008, DOK COO.7005.100.3.13614426, „Aufhebung des BMF-Schreibens vom 22. Februar 2023, BStBl I S. 332; Absetzung für Abnutzung (AfA) von Gebäuden nach der kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer (§ 7 Absatz 4 Satz 2 Einkommensteuergesetz)“.
URLs: https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/BMF_Schreiben/Steuerarten/Einkommensteuer/2025-12-01-afa-von-gebaeuden.pdf?__blob=publicationFile&v=2 · https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/BMF_Schreiben/Steuerarten/Einkommensteuer/2025-12-01-afa-von-gebaeuden.html

Bundesministerium der Finanzen, Amtliches Handbuch A 220.2, „Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts“, Grundsteuer Handbuch 2022 bis 2025.
URL: <https://ao.bundesfinanzministerium.de/grsth/2022-2025/A-BewG-GrStG-AE/BewG/Zweiter-Teil-Siebenter-Abschnitt/A-Allgemeines/Paragraf-220/a-220-2.html>

Koordinierte Ländererlasse vom 24.06.2024 zur Grundsteuer, PDF der sächsischen Finanzverwaltung.
URL: https://www.finanzamt.sachsen.de/download/Grundsteuer/Koordinierte_Erlasse_Allg_GrV.PDF

Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH, DAKKS, „Zertifizierungsstellen für Personen, Akkreditierung nach DIN EN ISO/IEC 17024“.
URL: <https://www.dakks.de/de/zertifizierungsstellen-fuer-personen-din-en-iso-iec-17024.html>

Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH, DAKKS, „Amtliche Mitteilung zur Akkreditierung nach EN ISO/IEC 17024 bei der Zertifizierung von Sachverständigen“.
URL: <https://www.dakks.de/de/aktuelle-meldung/amtliche-mitteilung-en-iso-iec-17024-sachverstaendigen-wertermittlung-grundstuecke.html>

Bundesministerium der Finanzen, Referentenentwurf eines Jahressteuergesetzes 2026, Bearbeitungsstand 19.05.2026, 10:22, Artikel 3 Nr. 3, § 6f EStG E, und Artikel 3 Nr. 19 Buchstabe a, § 52 Abs. 14b EStG E. Der Entwurf ist kein Gesetz.
URLs: <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzestexte/Geset->

[ze_Gesetzesvorhaben/Abteilungen/Abteilung_IV/21_Legislaturperiode/2026-05-19-JStG2026/1-Referentenentwurf.pdf?__blob=publicationFile&v=2](https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzestexte/Gesetze_Gesetzesvorhaben/Abteilungen/Abteilung_IV/21_Legislaturperiode/2026-05-19-JStG2026/1-Referentenentwurf.pdf?__blob=publicationFile&v=2) · https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzestexte/Gesetze_Gesetzesvorhaben/Abteilungen/Abteilung_IV/21_Legislaturperiode/2026-05-19-JStG2026/0-Gesetz.html

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, „Novellierung des Wertermittlungsrechts“. Gesetzgebungshinweis zu neuen Normalherstellungskosten ab 2027.

URL: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/novellierung-des-wertermittlungsrechts.html>

Bundesministerium der Finanzen, Amtliches Handbuch A 220.3, „Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts durch ein Gutachten“, Grundsteuer Handbuch 2022 bis 2025. Enthält die Nachweislast für den Qualifikationsnachweis des Gutachters und die Feststellung, dass das Gutachten nicht bindend ist, sondern der Beweiswürdigung unterliegt.

URL: <https://ao.bundesfinanzministerium.de/grsth/2022-2025/A-BewG-GrStG-AE/BewG/Zweiter-Teil-Siebenter-Abschnitt/A-Allgemeines/Paragraf-220/a-220-3.html>

Bundesministerium der Finanzen, Grundsteuer Handbuch 2022 bis 2025, Vorwort und Inhaltsübersicht. Grundlage der Zuordnung der Länder zu Landesmodellen, Bundesmodell mit abweichenden Steuermesszahlen und Bundesmodell mit abweichendem Hebesatzrecht.

URL: <https://grsth.bundesfinanzministerium.de/grsth/2022-2025/Vorwort/inhalt.html>