



## Immobilienbewertung bei Erbschaften: Gutachterausschüsse erhalten Rückenwind

Ute Pappelbaum

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat nun klargestellt, dass die von den Gutachterausschüssen ermittelten Vergleichspreise grundsätzlich maßgeblich sind. Finanzämter dürfen diese Werte übernehmen, und auch Finanzgerichte dürfen sie nur eingeschränkt überprüfen. Wer sich gegen die Bewertung wehren möchte, muss konkrete Fehler nachweisen oder einen niedrigeren Verkehrswert belegen. Das Urteil stärkt damit die Rolle der Gutachterausschüsse und schafft zugleich mehr Rechtssicherheit bei der steuerlichen Immobilienbewertung.

### BFH-Urteil: Vergleichspreise der Gutachterausschüsse sind grundsätzlich maßgeblich

Im Streitfall ging es um die Bewertung einer geerbten Eigentumswohnung. Das Finanzamt hatte den Grundbesitzwert zunächst anhand der vom Gutachterausschuss ermittelten Vergleichspreise auf 186.000 Euro festgesetzt. Grundlage waren 20 vergleichbare Immobilienverkäufe aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.

Die Erben hielten sowohl die Auswahl der Vergleichsobjekte als auch die Berechnung des Durchschnittswerts für

fehlerhaft. Sie vertraten die Auffassung, dass stattdessen das deutlich niedrigere Sachwertverfahren angewendet werden müsse.

Der BFH wies die Revision jedoch zurück. Nach § 182 Abs. 2 Nr. 1 Bewertungsgesetz (BewG) ist Wohnungseigentum grundsätzlich im Vergleichswertverfahren zu bewerten. Vorrangige Grundlage sind die von den Gutachterausschüssen mitgeteilten Vergleichspreise nach § 183 Abs. 1 Satz 2 BewG.

### Immobilienbewertung im Vergleichswertverfahren: Wann Gerichte eingreifen dürfen

Kern der Entscheidung ist die Frage, wie weit Gerichte die Arbeit der Gutachterausschüsse überprüfen dürfen.

Nach Auffassung des BFH dürfen Finanzgerichte die mitgeteilten Vergleichspreise grundsätzlich ohne weitere Sachaufklärung ihrer Entscheidung zugrunde legen. Eine umfassende eigene Wertermittlung ist nicht erforderlich. Erst wenn Steuerpflichtige konkrete methodische Fehler, Verstöße gegen gesetzliche Vorgaben oder offensichtliche

Unrichtigkeiten substantiiert darlegen oder solche Fehler offensichtlich erkennbar sind, besteht Anlass für eine weitergehende gerichtliche Prüfung.

Damit grenzt der BFH die richterliche Kontrolle bewusst ein. Die Bewertung der Gutachterausschüsse genießt einen gesetzlichen Vertrauensvorschuss, der nur bei nachvollziehbaren Zweifeln durchbrochen wird.

## Gutachterausschüsse erhalten mehr Gewicht bei der Grundstücksbewertung

Der Bundesfinanzhof begründet diese eingeschränkte Kontrolle mit der besonderen Stellung der Gutachterausschüsse. Diese werden auf gesetzlicher Grundlage nach den §§ 192 ff. Baugesetzbuch eingerichtet und arbeiten als unabhängige Gremien.

Sie verfügen über umfassende Kaufpreissammlungen, regionale Marktkennnisse und langjährige Erfahrung bei der Wertermittlung. Zudem sind sie gesetzlich mit der Ermittlung von Bodenrichtwerten, Verkehrswerten und weiteren Marktdaten beauftragt. Nach Auffassung des BFH rechtfertigen diese besondere Sachkunde und Ortsnähe den gesetzlichen Vorrang ihrer Wertermittlungen.

Das Gericht stellt zugleich klar, dass diese gesetzliche Konstruktion mit dem Grundsatz effektiven Rechtsschutzes vereinbar ist. Steuerpflichtige bleiben nicht rechtsschutzlos, müssen ihre Einwendungen jedoch substantiiert begründen.

## Was bedeutet das Urteil für Erben und Schenkungsempfänger?

Für die Praxis steigen die Anforderungen an Einsprüche gegen die steuerliche Immobilienbewertung.

Die bloße Behauptung, eine Eigentumswohnung sei weniger wert oder die ausgewählten Vergleichsobjekte seien ungeeignet, wird künftig regelmäßig nicht ausreichen. Wer eine niedrigere Bewertung erreichen möchte, muss konkrete Bewertungsfehler aufzeigen oder den niedrigeren gemeinen Wert nach § 198 BewG durch ein qualifiziertes Verkehrswertgutachten nachweisen. Damit verschiebt sich die praktische Beweislast deutlich auf die Steuerpflichtigen.

## Mehr Rechtssicherheit – aber höhere Hürden für Steuerpflichtige

Das Urteil geht über den Einzelfall hinaus. Es stärkt die Funktion der Gutachterausschüsse als zentrale Instanz der steuerlichen Immobilienbewertung und reduziert zugleich den Umfang gerichtlicher Einzelfallprüfungen.

Ordnungspolitisch setzt der BFH damit ein klares Signal zugunsten standardisierter Bewertungsverfahren. Wo tausende Grundstücke jährlich bewertet werden müssen, erhalten Einheitlichkeit und Verwaltungspraktikabilität Vorrang vor einer vollständigen gerichtlichen Neubewertung jedes einzelnen Falls. Das erhöht die Rechtssicherheit und beschleunigt Bewertungsverfahren.

Für Erben und Schenkungsempfänger bedeutet diese Entwicklung allerdings auch, dass der Weg zu einer niedrigeren Steuerbewertung aufwendiger wird. Individuelle Besonderheiten einer Immobilie lassen sich künftig regelmäßig nur noch mit belastbaren Gutachten durchsetzen.

Versicherungs- und Finanznachrichten

# expertenReport



<https://www.experten.de/id/4950564/bfh-gutachterausschuss-vergleichspreise-erbschaftsteuer-immobilienbewertung/>