

b.v.s Charlottenstraße 62 – 10117 Berlin

Bundesministerium der Finanzen
Herrn Bundesminister der Finanzen Lars Klingbeil
Wilhelmstraße 97
10117 Berlin

**Bundesfachbereich
Immobilienbewertung**
Ina Viebrok-Hörmann

Unser Zeichen: IVH/MEy
Telefon: 030 255938 0
Telefax: 030 255938 14
E-Mail: immobilienbewertung@bvs-ev.de
Internet: www.bvs-ev.de

28. August 2025

Stellungnahme des BVS e.V. zum Referentenentwurf einer Siebten Verordnung zur Änderung steuerlicher Verordnungen vom 4. August 2025 **des Bundesministeriums der Finanzen**

Sehr geehrter Herr Bundesminister Klingbeil,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS e.V.) ist der größte Sachverständigenverband in Deutschland, dessen Mitglieder über eine öffentliche Bestellung und Vereidigung nach § 36 GewO oder eine inhaltlich vergleichbare Zertifizierung durch eine bei der Deutschen Akkreditierungsstelle (DAkKS) akkreditierten Stelle nach DIN EN ISO/IEC 17024 verfügen. Die Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie für Schäden an Gebäuden stellen dabei die größten Fachbereiche im BVS dar.

Der BVS ist seit Jahrzehnten regelmäßig an Gesetzgebungsverfahren aktiv beteiligt, z. B. bei der Novellierung des JVEG oder des Zwangsversteigerungsrechts und konnte in den Projekt- und Arbeitsgruppen bei der Gestaltung des Wertermittlungsrechtes entscheidend mitwirken. Dabei hat der BVS immer die Bedeutung der Öffentlichen Bestellung und Vereidigung als Qualitätsmerkmal von Sachverständigen hervorgehoben.

Zum Artikel 2 des vorliegenden Referentenentwurfs nehmen wir wie folgt Stellung (Änderung der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung): Zu Nr. 3 (§ 9b – neu –)

Die Klarstellung, dass die Schätzungen der Finanzbehörden nur durch Vorlage eines Gutachtens von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten

Seiten 1 von 5

Grundstücken widerlegt werden können, begrüßt der BVS ausdrücklich. Gleiches gilt für die Verpflichtung zur höchstpersönlichen Ortsbesichtigung.

Die Pflicht zur höchstpersönlichen Besichtigung ergibt sich aus den Sachverständigenordnungen der Industrie- und Handelskammern. Sie ist ein wesentlicher Grundstein gutachterlicher Arbeit und Voraussetzung für die objektive und gründliche Ermittlung von Verkehrswerten. Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige legen auf die Einhaltung dieser Pflichten im Rahmen ihrer Bestellung einen Eid ab.

In Deutschland existiert leider noch immer kein Sachverständigengesetz, das den Zugang zu diesem Beruf, die erforderliche Qualifikation, die kontinuierliche Fortbildung und deren fachliche Überprüfung sowie zum Berufsethos regelt. Damit gibt es ein breites Spektrum an Sachverständigen höchst unterschiedlicher beruflicher und persönlicher Eignung.

Während bei den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen die Prüfung der besonderen Sachkunde für das Fachgebiet Immobilienbewertung bundeseinheitlich geregelt ist und für die Öffentliche Bestellung eine weit überdurchschnittliche Sachkunde verlangt wird, bieten die durch die DAkKS akkreditierten Zertifizierungsstellen i. d. R. mehrere unterschiedliche „Level“ an.

Für eine Mitgliedschaft im BVS werden nur Sachverständige mit Zertifizierungen anerkannt, die von durch die DAkKS akkreditierten Stellen ausgesprochen werden **und** die inhaltlich mit der Öffentlichen Bestellung vergleichbar sind. Zertifizierungen, die lediglich sogenannte Standardimmobilien umfassen, sind nicht mit der Öffentlichen Bestellung vergleichbar.

Aktuell sind folgende Zertifizierungsstellen von der Deutschen Akkreditierungsstelle im Bereich Personenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 für Immobilienbewertung mit den nachstehenden „Zertifizierungsleveln“ akkreditiert:¹

- **izert – Hochschule Anhalt**

<https://www.hs-anhalt.de/izert/zertifizierungsverfahren.html>

- a) Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von Standardimmobilien izert Hochschule Anhalt, KöR
- b) Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken izert Hochschule Anhalt, KöR
- c) Zertifizierter Sachverständiger für Mieten und Pachten izert Hochschule Anhalt, KöR

¹ Auszug aus der Homepage der DAkKS

- **EIPOSZert GmbH**

<https://www.eiposcert.de/zertifizierungsbereiche/immobilienbewertung>

- a) Sachverständige für Immobilienbewertung - Marktwertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (AI)
- b) Sachverständige für Immobilienbewertung - Marktwertermittlung von Wohn- und Geschäftsimmobilien (WG)
- c) Sachverständige für Immobilienbewertung – Marktwertermittlung von Wohnimmobilien (WI)

- **DIA Consulting Aktiengesellschaft DIAZert – Zertifizierungsgesellschaft**

<https://www.diaconsulting.de/de/104/Gutachter+LS;>

<https://www.diaconsulting.de/de/105/Sachverstaendige+LS;>

<https://www.diaconsulting.de/de/114/Sachverstaendige+LF>

Sachverständige für Immobilienbewertung:

1. Zertifizierte/r Sachverständige/r für die Marktwertermittlung von Standardimmobilien (LS)
 2. Zertifizierte/r Sachverständige/r für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien (S)
 3. Zertifizierte/r Sachverständige/r für die Marktwertermittlung aller Immobilien (LF)
 4. Zertifizierte/r Sachverständige/r für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilien (F)
- Gutachter für Immobilienbewertung

1. Zertifizierte/r Gutachter/in für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV von Standardimmobilien (LS)
2. Zertifizierte/r Gutachter/in für die Markt- und Beleihungswertermittlung gemäß ImmoWertV und BelWertV von Standardimmobilien (S)

- **Sprengnetter Zertifizierung GmbH**

<https://www.sprengnetter.de/zert-ueberblick/>

- Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien - ZIS Sprengnetter Zert (S))
- Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien - ZIS Sprengnetter Zert (WG)
- Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten - ZIS Sprengnetter Zert (AI)

- **HypZert GmbH**

<https://www.hypzert.de/de/ueberblick-zertifizierung-qualifizierung>

1. Immobiliengutachter HypZert für Standardobjekte
2. Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke
3. Immobiliengutachter HypZert für Marktwertermittlung

Es liegt auf der Hand, dass für die Anforderungen der Finanzbehörden an Sachverständigengutachten insbesondere Sachkunde und die Anerkennung eines hohen ethischen Standards erforderlich sind. Solange ausschließlich die Akkreditierung durch die DAkkS Grundlage des Nachweises der fachlichen Qualifikation war, konnten auch Sachverständige anderer als der die Bewertung aller Immobilienarten einschließenden „Zertifikatslevel“ Gutachten für steuerliche Zwecke erstatten. Die Erfahrungen in der Praxis haben jedoch gezeigt, dass es hier häufig Anlass zu Beschwerden gab. Solange Zertifizierungsstellen nicht ausschließlich ihre höchsten und alle Immobilienarten umfassenden Zertifizierungen durch die DAkkS akkreditieren lassen, ist nicht sichergestellt, dass die Gutachten die erforderliche Qualität aufweisen.

Es muss daher im Interesse sowohl der Finanzbehörden als auch aller Verbraucher sein, hier Klarheit zu schaffen und für den Nachweis abweichender Immobilienwerte ausschließlich Gutachten öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger zuzulassen. Einwände wegen längerer Bearbeitungszeiten auf Grund einer möglichen Überlastung öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger greifen hier zu kurz, da es weder im Interesse der Allgemeinheit noch der Finanzbehörden sein kann, Bearbeitungszeit vor Qualität zu setzen. Wenn nicht ausreichend qualifizierte Gutachten von den Finanzbehörden zurückgewiesen werden (müssen), ergibt sich insgesamt keine Zeitersparnis gegenüber einer Beauftragung hochqualifizierter Sachverständiger von Beginn an. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass qualitativ unzureichende Gutachten ein hohes Maß an unvermeidbaren Rechtsstreitigkeiten in sich bergen.

Der BVS würde begrüßen, wenn eine derart eindeutige Regelung auch für den Nachweis abweichender Immobilienwerte für die Erbschaft- und Schenkungsteuer oder die Grundsteuer getroffen wird. Wir weisen darauf hin, dass die Einbeziehung von zertifizierten, und nicht öffentlich bestellten Sachverständigen für die Vorlage abweichender steuerlicher Werte bei der Bedarfsbewertung oder Bewertungen für die Grundsteuer einen erheblich höheren Prüfungsaufwand für die zuständigen Finanzbehörden mit sich bringen werden, weil deren Gutachten die erforderlichen Qualitätsanforderungen häufig nicht erfüllen.

Neben den Mehrkosten für zusätzlichen Prüfungsaufwand bei den Finanzbehörden entstehen Verzögerungen, wenn Sachverständige Stellungnahmen zu den Einwänden der Finanzbehörden erarbeiten müssen, die wiederum für die Steuerpflichtigen kostenpflichtig sind und oft in keinem Verhältnis zur Höhe der Steuerlast stehen. Würden auch hier ausschließlich qualitativ hochwertige Gutachten zugelassen, brächte dies eine spürbare Erleichterung für die Finanzbehörden, Steuerpflichtigen und letztlich auch für die Sachverständigen mit sich.

Für Erläuterungen steht Ihnen der BVS gern zur Verfügung.

Anmerkung: Wir haben den vorliegenden Referentenentwurf nur auf „Umwegen“ und nicht direkt aus dem Ministerium erhalten und bitten darum, in den entsprechenden Verteiler wieder unter info@bvs-ev.de aufgenommen zu werden.

Mit freundlichen Grüßen



Ina Viebrok-Hörmann