

## Anforderungen an zertifizierte Sachverständige zur Erstellung von Gutachten für steuerliche Zwecke

Jedes Jahr werden in Deutschland über 400.000 Immobilien vererbt, die zum Zwecke der Erbschaftsteuer von den Finanzämtern mit den im Bewertungsgesetz (BewG) geregelten typisierenden Methoden bewertet werden. Oft sind die Steuerpflichtigen mit der Bewertung nicht einverstanden und beauftragen deshalb einen Sachverständigen, den niedrigeren gemeinen Wert der Immobilie mit einem Verkehrswertgutachten nachzuweisen. Das Problem: Nicht jedes Gutachten wird von den Finanzämtern hierzu anerkannt. Oft liegt es an der mangelnden Qualifikation des Sachverständigen, weshalb das Gutachten zurückgewiesen wird. Dieser Beitrag erläutert die Anforderungen, die an zertifizierte Sachverständige gestellt werden, um Gutachten zu erstellen, die zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts dienen sollen.

### Einleitung

Gemäß § 198 Abs. 2 BewG kann als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts regelmäßig ein Gutachten

- » des zuständigen Gutachterausschusses 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.

Neben dem Gutachterausschuss kommen also nur Sachverständige in Betracht, die über eine spezielle Qualifikation im Bereich der Wertermittlung von Grundstücken verfügen. Dies sind entweder:

- » öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige oder
- » zertifizierte Sachverständige.

Nicht jede Zertifizierung genügt jedoch den gesetzlichen Anforderungen.

### Zertifizierungsanforderungen nach § 198 Abs. 2 BewG

In Deutschland gibt es mehrere Tausend zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung. Allerdings sind nicht alle von ihnen berechtigt, Gutachten zu erstellen, die zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts gemäß § 198 Abs. 2 BewG dienen. Entscheidend ist, dass die Zertifizierung des Sachverständigen durch eine von der Deutschen Akkreditierungsstelle (DAkKS) akkreditierten Zertifizierungsstelle erfolgt ist. Fehlt diese Akkreditierung, genügt das Gutachten nicht den gesetzlichen Anforderungen.

### Amtliche Mitteilung der DAkKS vom 30.12.2024

In einer amtlichen Mitteilung hat die Deutsche Akkreditierungsstelle (DAkKS) am 30.12.2024 die Anforderungen an die Akkreditierung bei der Zertifizierung von Sachverständigen für die Wertermittlung von Grundstücken im Sinne der §§ 198 Abs. 2, 220 Abs. 2 Satz 3 BewG detailliert erläutert.

Die Akkreditierung ist eine hoheitliche Aufgabe, die in der Europäischen Union nur von der jeweiligen nationalen Akkreditierungsstelle durchgeführt werden darf. In Deutschland übernimmt diese Aufgabe die DAkKS im gesetzlichen Auftrag.

In der Regel sind Gutachten zertifizierter Sachverständiger im Sinne des § 198 Abs. 2 nur dann zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts geeignet, wenn die Zertifizierung durch eine von der DAkKS akkreditierten Zertifizierungsstelle erfolgt ist.

### Ausnahme: Anerkennung ausländischer Zertifizierungen

Die amtliche Mitteilung der DAkKS gibt zudem Hinweise, unter welchen Umständen auch Zertifizierungen mit ausländischen Akkreditierungen anerkannt werden können. Dabei sind zwei Fälle zu unterscheiden:

#### 1. Zertifizierung in einem Nicht-EU-Land

Wenn das Zertifikat von einer Zertifizierungsstelle aus einem Drittstaat, also einem Land außerhalb der Europäischen Union und des EWR (z. B. Großbritannien oder USA), ausgestellt wurde, entspricht es nicht den EU-Anforderungen und kann somit nicht als akkreditiert anerkannt werden.

## 2. Zertifizierung in einem EU-Mitgliedstaat

Ist das Zertifikat von einer Zertifizierungsstelle mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union ausgestellt (z. B. Österreich) und wurde diese Stelle durch die dortige nationale Akkreditierungsstelle (in Österreich ist das „Akkreditierung Austria“) akkreditiert, kann die Zertifizierung anerkannt werden, sofern sich der Geltungsbereich der Akkreditierung ausdrücklich auf die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erstreckt. Der Sachverständige muss demnach die in der ImmoWertV geregelten Verfahren beherrschen und sich u. a. im deutschen Miet- und Bau-recht auskennen. In der Regel erstrecken sich die Zertifizierungsprogramme der ausländischen Zertifizierungsstellen nicht auf diese speziellen Kenntnisse. Deshalb erfüllt eine solche Zertifizierung erfahrungsgemäß nicht die Anforderungen des Bewertungsgesetzes.

<sup>1)</sup> Amtliche Mitteilung der DAkKS vom 30.12.2024 zur Akkreditierung nach EN ISO/IEC 17024 bei der Zertifizierung von Sachverständigen im Sinne der §§ 198 Absatz 2, 220 Absatz 2 Satz 3 BewG, <https://www.dakks.de/de/aktuelle-meldungen.html>

<sup>2)</sup> In der amtlichen Mitteilung der DAkKS heißt es, dass im Geltungsbereich der Akkreditierung explizit bestätigt werden muss, dass die Anforderungen im Zertifizierungsprogramm, an den zertifizierten Sachverständigen, Kenntnisse des BewG in Deutschland enthalten. Bei den Gutachten zum Nachweis des niedrigeren Werts handelt es sich jedoch um Verkehrswertgutachten, weshalb vorrangig Kenntnisse des deutschen Wertermittlungsrechts benötigt werden..

<sup>3)</sup> Im Hinblick auf den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts muss also klar sein, dass durch den Geltungsbereich der Akkreditierung die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erfasst ist. Immobilien-sachverständige, die z.B. durch eine von der DAkKS akkreditierte Zertifizierungsstelle nach DIN EN ISO/IEC 17024 für Schäden an Gebäuden oder Brandschutz zertifiziert sind, erfüllen die Anforderungen des Bewertungsgesetzes nicht.

## Erkennungsmerkmale gültiger Zertifikate

Ein zertifizierter Sachverständiger muss zum Nachweis seiner Kompetenz und Erfahrung seinem Auftraggeber ein Zertifikat vorlegen können, das folgende Merkmale aufweist:

- » **Akkreditierungssymbol der DAkKS**  
als Nachweis der erfolgreichen Akkreditierung der Zertifizierungsstelle
- » **Geltungsbereich der Zertifizierung**,  
z.B. „Immobilienbewertung“, „Markt- und Beleihungswertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien“ oder „Marktwertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken“
- » **Angabe der Norm**  
DIN EN ISO/IEC 17024 als Basis der Zertifizierung
- » **Gültigkeitszeitraum**,  
da Zertifizierungen üblicherweise nur für fünf Jahre ausgestellt werden

Auf der Folgeseite ist ein Beispiel eines Zertifikats abgedruckt, das die erforderlichen Merkmale enthält.

## Fazit

Nicht jedes Gutachten eines zertifizierten Sachverständigen kann von den Finanzämtern als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts anerkannt werden. Entscheidend ist, dass die Zertifizierung gültig ist, durch eine von der DAkKS akkreditierten Zertifizierungsstelle erfolgt ist und den Geltungsbereich der Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB umfasst. Zertifizierungen aus Nicht-EU-Ländern oder mit unzureichendem Geltungsbereich genügen nicht den Anforderungen des Bewertungsgesetzes. Auftraggebern wird empfohlen, sich das Zertifikat des zertifizierten Sachverständigen vorlegen zu lassen und darauf zu achten, dass die vorbeschriebenen Merkmale vorhanden sind. Fehlen diese, sollte das Zertifikat nicht als Kompetenznachweis anerkannt werden.

**Dipl.-Betriebswirt (FH)**

**Marion Kierig**

Leiterin der Sprengnetter  
Zertifizierung GmbH

**Dipl.-Ing. (Assessor)**

**Jochem Kierig**

Sprengnetter Property  
Valuation Finance GmbH



Zertifizierungsstelle

# ZERTIFIKAT

Die Sprengnetter Zertifizierung GmbH verleiht

**Herrn Mark Mustermann**

nach erfolgreich abgelegter Zertifizierungsprüfung den Titel

Geltungsbereich

**Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und  
Beleihungswertermittlung von Wohn- und Gewerbe-  
immobilien, ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

Die Zertifizierung erfolgt auf der Grundlage der Zertifizierungsregeln der  
Sprengnetter Zertifizierung GmbH und der DIN EN ISO/IEC 17024:2012.

Die unter der Nr. 2424-001 registrierte Zertifizierung ist gültig vom  
**17. Februar 2025 bis 16. Februar 2025.**

Angabe der Norm

Bad Neuenahr-Ahrweiler,

Gültigkeitsdauer

**Jan Sprengnetter**  
Geschäftsführer

**Marion Kierig**  
Leiterin der Zertifizierungsstelle

Akkreditierungssymbol

**Sprengnetter Zertifizierung GmbH**  
Sprengnetter-Campus 1  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler



Abb.: Beispiel eines Zertifikats, das die erforderlichen Merkmale enthält.