

Bundesfinanzhof und Finanzgericht erkennen nur Gutachten von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen an

Nach § 146 Abs. 7 BewG ist ein niedriger Wert als der vom Finanzamt festgesetzte Wert festzusetzen, wenn der Steuerpflichtige einen niedrigeren gemeinen Wert (Verkehrswert) nachweist. Der Steuerpflichtige trägt insoweit die Nachweislast. Er kann den Nachweis durch ein Sachverständigengutachten erbringen. Bei dem Sachverständigen muss es sich um einen **öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen** handeln. Aufgrund der Nachweislast obliegt es dem Steuerpflichtigen nämlich, den Nachweis durch Sachverständigengutachten so zu führen, dass ihm das Finanzgericht regelmäßig ohne Bestellung weiterer Sachverständiger folgen kann. Dieses Ziel würde verfehlt, wenn Gutachten anderer Personen für den Nachweis durch den Steuerpflichtigen zugelassen würden, weil das Finanzgericht zunächst Feststellungen zur fachlichen Eignung dieser Person treffen und zur Überprüfung der Feststellungen ggf. sich eines weiteren Sachverständigen bedienen müsste.

Ob das Gutachten inhaltlich den geforderten Nachweis erbringt, unterliegt der freien Beweiswürdigung des Finanzamtes und ggf. der Gerichte. Der Nachweis ist erbracht, wenn dem Gutachten ohne Einschaltung bzw. Bestellung weiterer Sachverständiger gefolgt werden kann. Einem Gutachten, das bei Fehlen bewertungsrechtlicher Sonderregelungen den Vorgaben der Wertermittlungsverordnung (bzw. für Bewertungsstichtage ab 1. Juli 2010 den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010) entspricht und plausibel ist, wird regelmäßig zu folgen sein (BFH-Urt.e in BFHE 224,268 BStBl II 2009, 403 und in BFHE 230,72 BStBl II 2011,203).

Dem vorliegenden Gutachten ist jedenfalls deshalb nicht zu folgen, weil es nicht vom örtlichen Gutachterausschuss oder einem **öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen** für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken erstellt worden ist.

Dieses Urteil ist von besonderer Bedeutung für Auftraggeber von Immobiliensachverständigen und Immobiliengutachter wenn es um eine Immobilienbewertung gegenüber dem Finanzamt geht.

BFH-Urteil vom 11.09.2013 - II R 61/11