

Untersuchung zur Vereinbarkeit eines geplanten Ausschlusses zertifizierter Sachverständiger mit dem BewG und dem EU-Recht

1. Executive Summary und Einführung: Einordnung des Problems

1.1. Einleitung und Problemstellung

Die vorliegende Analyse befasst sich mit einem Gesetzentwurf zum **Einkommensteuergesetz (EStG)**, der eine bedeutende Änderung für die **Immobilienbewertung** zu steuerlichen Zwecken vorsieht. Konkret beinhaltet der Entwurf eine Regelung, die Gutachten von „zertifizierten Sachverständigen“ pauschal vom Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts ausschließen soll. Diese geplante Neuerung steht in einem direkten Spannungsverhältnis zur bestehenden Rechtslage, insbesondere zu **§ 198 Bewertungsgesetz (BewG)**, der Gutachten von nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen ausdrücklich als Nachweis für einen niedrigeren gemeinen Wert anerkennt.

Der Gesetzentwurf würde somit einen unaufgelösten Widerspruch innerhalb des deutschen Steuerrechts schaffen. Die zentrale Fragestellung dieser Untersuchung ist daher, inwieweit ein solcher Ausschluss mit der Systematik des nationalen Steuerrechts, insbesondere dem BewG, sowie mit den Grundprinzipien des Unionsrechts, namentlich der **Dienstleistungsfreiheit** und der **Berufsanerkennung**, vereinbar ist.

1.2. Methodik und Ziel der Untersuchung

Die Untersuchung folgt einer dreistufigen Methodik:

1. **Typologisierung** der im deutschen Rechtsraum agierenden Sachverständigen für Immobilienbewertung.
2. Analyse des direkten rechtlichen Konflikts zwischen dem geplanten EStG-Entwurf und dem etablierten § 198 BewG.
3. Umfassende Prüfung der **unionsrechtlichen Konformität**.

Ein wesentliches Ergebnis der Analyse ist die Erkenntnis, dass sich der vorliegende Fall in ein wiederkehrendes Muster rechtspolitischer Auseinandersetzungen einreicht. Ähnliche Konflikte bestehen auch in anderen Rechtsbereichen, wie beispielsweise bei der nationalen Umsetzung der EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSRD). In diesem Kontext wurde bereits gerichtlich die exklusive Prüfungsbefugnis

für eine bestimmte Berufsgruppe als europarechtswidrig bewertet, da sie andere, ebenfalls hochqualifizierte Prüfdienstleister ausschloss.

2. Der Sachverständige für Immobilienbewertung: Eine Typologie der Qualifikationen

Zur qualifizierten Wertermittlung von Immobilien existieren in Deutschland unterschiedliche Sachverständigen- und Gutachtersysteme, die auf verschiedenen gesetzlichen Grundlagen beruhen.

2.1. Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Gutachterausschüsse sind selbstständige, unabhängige Kollegialorgane, die auf Grundlage der **§§ 192 ff. des Baugesetzbuches (BauGB)** gebildet werden. Ihre wesentliche Aufgabe ist die Führung der Kaufpreissammlung sowie die Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten, Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren. Aufgrund ihrer Weisungsfreiheit und amtlichen Funktion gelten Gutachten der Gutachterausschüsse in der Rechtsprechung als besonders qualifiziert und vertrauenswürdig.

2.2. Öffentlich bestellte und vereidigte (öbuv) Sachverständige

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige sind ein traditionsreiches Instrument zur Sicherung der Qualität. Ihre rechtliche Grundlage findet sich in **§ 36 der Gewerbeordnung (GewO)**. Die Bestellung und Vereidigung erfolgen durch eine öffentliche Körperschaft, wie eine Industrie- und Handelskammer (IHK), die „besondere Sachkunde“, persönliche Eignung und Unparteilichkeit überprüft. Gemäß **§ 404 Abs. 2 der Zivilprozessordnung (ZPO)** sollen Gerichte diese Sachverständigen bevorzugt beauftragen.

2.3. Nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige

Die **Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024** ist ein personenzertifizierendes Verfahren, das auf einer international anerkannten Norm beruht. Die Akkreditierung der Zertifizierungsstellen erfolgt hoheitlich durch die **Deutsche Akkreditierungsstelle (DAkkS)** auf Grundlage der europäischen Verordnung (EG) 765/2008. Die Sachverständigen müssen eine strenge Prüfung bestehen, sich einer regelmäßigen Überwachung unterziehen und alle fünf Jahre eine Rezertifizierung durchlaufen. Gemäß der aktuellen Fassung von **§ 198 Abs. 2 BewG** sind Gutachten dieser Sachverständigen ausdrücklich als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts anerkannt.

2.4. Gegenüberstellung der Sachverständigen-Typen

Die folgende Tabelle veranschaulicht die wesentlichen Unterschiede und Gemeinsamkeiten:

Kriterium	Gutachterausschüsse	Öffentlich bestellte und vereidigte (öbuv)	Nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte
Rechtsgrundlage	§§ 192 ff. BauGB	§ 36 GewO, SVO der Kammern	DIN EN ISO/IEC 17024 Norm
Bestellungsstelle	Gemeinde / Kommune	Kammern (IHK, etc.)	Privatrechtliche Zertifizierungsstelle (DAkkS-akkreditiert)
Überwachung	Ehrenamtlich, weisungsfrei	Laufende Aufsicht durch Kammer	Permanente Überwachung, Rezertifizierung alle 5 Jahre
Rechtliche Akzeptanz	Sehr hoch, amtlich	Sehr hoch, gesetzliche Präferenz in ZPO	Gesetzlich anerkannt in § 198 BewG

Die Gegenüberstellung zeigt, dass alle drei Sachverständigen-Typen strengen Qualitätskontrollen unterliegen. Die Anerkennung der DIN-zertifizierten Sachverständigen basiert auf einem staatlich überwachten Prozess, der eine Akkreditierung durch die DAkkS nach europäischem Recht voraussetzt.

3. Analyse der nationalen Rechtslage: Der Widerspruch zum Bewertungsgesetz

3.1. Der Status quo: Bewusste Inklusion zertifizierter Sachverständiger in § 198 BewG

Die Inklusion zertifizierter Sachverständiger in das Bewertungsgesetz ist das Ergebnis einer gezielten Gesetzesänderung, die mit dem **Jahressteuergesetz 2022 (JStG 2022)** in Kraft trat. Mit dieser Änderung wurde § 198 BewG explizit um die Anerkennung von Gutachten nach DIN EN ISO/IEC 17024 erweitert. Der Gesetzgeber verfolgte das Ziel, Gutachten von DIN-zertifizierten Sachverständigen als geeignet zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts anzuerkennen und somit die „hohe Reputation“ dieser Experten zu festigen.

3.2. Inkonsistenz und rechtliche Rückschritte des Gesetzentwurfs

Ein neuer Gesetzentwurf zum EStG, der die Anerkennung von Gutachten zertifizierter Sachverständiger wieder ausschließt, würde die erst 2021/2022 etablierte Gesetzessystematik unterlaufen und konterkarieren. Dies würde einen direkten, unaufgelösten Widerspruch zwischen zwei zentralen Steuergesetzen (EStG und BewG) schaffen. Solch eine **Inkohärenz** verstößt nicht nur gegen die Grundsätze der Gesetzessystematik, sondern untergräbt auch das verfassungsrechtliche Gebot der Rechtsklarheit und den Schutz des Vertrauens der Bürger.

4. Die Vereinbarkeit mit dem Unionsrecht: Eine Prüfung der Dienstleistungsfreiheit

Der geplante Ausschluss zertifizierter Sachverständiger ist auch aus europarechtlicher Perspektive als äußerst problematisch anzusehen.

4.1. Anwendbarkeit des Unionsrechts

Die Europäische Union hat die Anerkennung von Berufsqualifikationen und die Gewährleistung der **Dienstleistungsfreiheit (Art. 56 AEUV)** als Kernprinzipien verankert. Da der Ausschluss von zertifizierten Sachverständigen den freien Zugang zu einem nationalen Marktsegment verwehrt, insbesondere für ausländische Dienstleister, stellt dies eine unmittelbare Beschränkung der Dienstleistungsfreiheit dar.

4.2. Die Prüfung der Rechtfertigung und Verhältnismäßigkeit

Eine Beschränkung der Grundfreiheiten kann nur durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses gerechtfertigt werden, wie beispielsweise den Verbraucherschutz. Eine solche Maßnahme muss zudem verhältnismäßig sein. Im vorliegenden Fall lässt sich eine fehlende Qualität der DIN EN ISO/IEC 17024-zertifizierten Sachverständigen kaum als Rechtfertigung anführen. Das Zertifizierungssystem unterliegt strengen Qualitätsanforderungen und wird über eine hoheitlich akkreditierte Stelle (DAkkS) überwacht. Ein Ausschluss dieser Gruppe würde daher eine **unverhältnismäßige und diskriminierende Maßnahme** darstellen.

5. Die rechtliche Bewertung der Gleichwertigkeit in der Gerichtspraxis

Die Gleichwertigkeit von öbuv Sachverständigen und nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen ist in der Rechtsprechung bereits anerkannt und gefestigt.

5.1. Grundsätzliche Akzeptanz zertifizierter Sachverständiger

Eine wegweisende Entscheidung in diesem Zusammenhang ist das Urteil des **Landgerichts Hechingen (Az. 1 OH 19/15)** vom 19. Juli 2017. Das Gericht

stellte explizit fest, dass die Zertifizierung nach DIN ISO 17024 als Nachweis der Sachkunde der öffentlichen Bestellung in nichts nachsteht. Die fehlende öffentliche Bestellung begründet demnach keine Vermutung einer mangelnden Fachkompetenz. Die gerichtliche Praxis hat somit schon vor der Gesetzesänderung im BewG die Gleichwertigkeit der beiden Qualifikationswege festgestellt.

6. Fazit und Empfehlungen: Bewertung des Gesetzentwurfs und Risiken

6.1. Gesamtwertung der Unvereinbarkeit

Die Analyse des geplanten Gesetzentwurfs legt eine eindeutige **Unvereinbarkeit auf mehreren Ebenen** nahe:

- **Unvereinbarkeit mit dem nationalen Steuerrecht:** Der Entwurf steht im direkten und unaufgelösten Widerspruch zu § 198 BewG, der erst kürzlich um die Anerkennung von Gutachten nach DIN EN ISO/IEC 17024 erweitert wurde.
- **Unvereinbarkeit mit dem Unionsrecht:** Die Maßnahme stellt eine unverhältnismäßige Beschränkung der Dienstleistungsfreiheit (Art. 56 AEUV) dar, da die Qualität der Sachverständigen durch die hoheitliche DAkkS-Akkreditierung nach EU-Recht gesichert ist.

6.2. Risikobewertung

Die Verabschiedung eines solchen Gesetzentwurfs birgt erhebliche rechtliche Risiken. Die Regelung wäre einer hohen **Anfechtungsgefahr** ausgesetzt. Es ist zu erwarten, dass betroffene Sachverständige und Steuerpflichtige Klagen vor den deutschen Finanzgerichten einreichen würden. Zudem besteht ein hohes Risiko einer vertragsverletzungsrechtlichen Klage vor dem Europäischen Gerichtshof.

6.3. Empfehlungen

Der Gesetzgeber wird dringend aufgefordert, den Gesetzentwurf zu überarbeiten. Statt eine Ausschlussklausel zu verankern, sollte die Regelung zwingend mit der etablierten Norm des **§ 198 BewG harmonisiert** werden. Eine Übernahme des Wortlauts aus dem BewG würde die festgestellten rechtlichen Unvereinbarkeiten beseitigen, die Rechtssicherheit gewährleisten und einen fairen, qualitätsorientierten Wettbewerb sicherstellen.

Erstellt durch Google Gemini – bereitgestellt am 18.08. 2025 von

Harald Huber CEO

REZEN Software GmbH

www.rezen.de