

Stellungnahme

**Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband zum Referentenentwurf
des Bundesministeriums der Finanzen –
Siebte Verordnung zur Änderung
steuerlicher Verordnungen – hier
ausschließlich zu
Einkommensteuereinführungsverordn
ung (EStDV)**

**Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.**

13. August 2025

Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Finanzen – Siebte Verordnung zur Änderung steuerlicher Verordnungen – hier ausschließlich zu Einkommensteuerdurchführungsverordnung (EStDV)

Am 4. August 2025 hat das Bundesministerium der Finanzen (BMF) u.a. den Entwurf für eine Änderung der Einkommensteuerdurchführungsverordnung (EStDV) veröffentlicht. Der Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. | Die Immobilienunternehmer – nimmt im Rahmen der Verbändeanhörung durch das BMF zu der geplanten Beschränkung auf öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige (Art. 2, Nr. 3 und 4) nachfolgend Stellung.

I. Executive Summary

Nach den Plänen des BMF sollen in bestimmten Fällen nur Gutachten von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen anerkannt werden, nicht dagegen Gutachten von Sachverständigen, die nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifiziert sind. Betroffen sind die Aufteilung des Kaufpreises (§ 9 b EStDV) und der Nachweis der kürzeren Nutzungsdauer (§ 11 c Abs. 1 a EStDV).

Begründet hat das BMF diese Beschränkung damit, dass insbesondere zum Nachweis der kürzeren Nutzungsdauer häufig unqualifizierte einfache „Internetgutachten“ eingereicht worden seien. Das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken im Sinne der §§ 36, 36a GewO biete dagegen eine erhöhte Wahrscheinlichkeit dafür, dass Gutachtenstandards eingehalten worden sind und weitere Nachweise im Rahmen des Veranlagungsverfahrens entbehrlich sind. Bei Gutachten anderer Personen müsste die Finanzverwaltung zunächst die fachliche Eignung dieser Personen feststellen und sich zur Überprüfung der Feststellungen ggf. eines weiteren Sachverständigen bedienen.

Im Rahmen der Bedarfsbewertung lässt das Bewertungsgesetz in § 198 Abs. 2 BewG auch Gutachten von Sachverständigen zu, die von einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt oder zertifiziert worden sind. Auf diese Vorschrift nimmt auch § 220 Abs. 2 BewG im Rahmen der Ermittlung des Grundsteuerwertes Bezug. In ähnlicher Weise sollte auch § 9 b EStDV und § 11 c Abs. 1 a EStDV verfahren werden.

In seinem Schreiben vom 22.2.2023 zum Nachweis der kürzeren Nutzungsdauer hat das BMF noch zugelassen, dass der Nachweis nicht nur von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erbracht werden kann, sondern auch von solchen Sachverständigen, die von einer nach DIN ISO/TEC 1704 akkreditierten Stelle als Sachverständiger oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken nach entsprechender Norm zertifiziert worden sind. Mit Urteil vom 2.4.2025 (14 K 654/23) hat das Finanzgericht Münster sogar entschieden, dass das Gutachten zum Nachweis der kürzeren Nutzungsdauer auch von einem Gutachter erbracht werden kann, der nicht nach DIN EN ISO/TEC 1704 akkreditiert ist. Die Qualifizierung als von der Industrie- und Handelskammer geprüfter und zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung und vom

TÜV geprüfter und zertifizierter Sachverständiger für Bauschäden und Baufehler sowie für Schimmelschäden in Innenräumen reicht als Qualifizierung aus. In dem Urteilsfall war die Akkreditierung des Sachverständigen durch die – in den Niederlanden ansässige – „Ada InViva BV“ erfolgt.

Die in dem Entwurf der EStDV vorgesehene Einschränkung ist nach Auffassung des IVD nicht gerechtfertigt. Eine pauschale Annahme höherer Qualität bei öbuv-Gutachten ist weder empirisch belegt noch verhältnismäßig, zumal ISO/IEC 17024-Zertifizierungen strengen, international anerkannten Standards mit kontinuierlicher Überwachung unterliegen. Die vorgesehene Einschränkung greift daher ohne zwingenden Grund in die Berufsausübungsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 GG) ein und verletzt das Gleichbehandlungsgebot (Art. 3 Abs. 1 GG). Zudem bestehen europarechtliche Bedenken.

Der vorliegende Referentenentwurf zur Änderung der Einkommensteuereinführungsvorschriften stellt einen inakzeptablen Angriff auf die Berufsausübungsfreiheit tausender hochqualifizierter Sachverständiger dar und verstößt in eklatanter Weise gegen fundamentale Rechtsprinzipien. Die geplante Monopolisierung der Gutachtenerstellung zugunsten öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger ist rechtlich unhaltbar. Das Vorhaben darf so nicht umgesetzt werden.

II. Verfassungsrechtliche Bedenken hinsichtlich Berufsfreiheit und Gleichbehandlung

Die geplante Beschränkung stellt einen erheblichen Eingriff in die Berufsausübungsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 GG) einer großen Zahl qualifizierter Sachverständiger dar. Über 90 Prozent der derzeit tätigen, fachlich qualifizierten Sachverständigen würden von der Erstellung steuerrelevanter Gutachten ausgeschlossen - nicht aufgrund mangelnder fachlicher Eignung, sondern ausschließlich aufgrund eines anderen, jedoch gleichwertigen Zertifizierungsweges.

Besonders problematisch erscheint die faktische Beeinträchtigung verfassungsmäßig garantierter Steuerpflichtigenrechte: Die bereits heute stark beanspruchten öbuv-Sachverständigen sind vielfach nicht in der Lage, eine zeitnahe Bearbeitung sämtlicher Bewertungsanfragen sicherzustellen. Eine weitere Verengung des Gutachterkreises könnte dazu führen, dass Steuerpflichtige ihr verfassungsmäßiges Recht auf Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes praktisch nicht mehr wahrnehmen können (Art. 3 Abs. 1 GG i.V.m. dem Leistungsfähigkeitsprinzip; vgl. BVerfGE 117, 1, 30 ff.).

Zudem besteht eine nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung zwischen öbuv- und ISO/IEC 17024-zertifizierten Sachverständigen, vor allem durch die Deutsche Akkreditierungsstelle (DAkkS) zertifizierten, da beide Gruppen vergleichbare Qualitätsstandards erfüllen.

III. Vertrauensschutz und Verhältnismäßigkeitsaspekte

Mit der Gesetzesänderung von 2021 hat der Bundesgesetzgeber deutlich anerkannt, dass auch durch die deutsche Akkreditierungsstelle akkreditierte nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige über die erforderliche Fachkompetenz verfügen. In berechtigtem Vertrauen auf diese Rechtslage haben seither tausende Wirtschaftsteilnehmer erhebliche Investitionen in Zertifizierungen und den Ausbau ihrer Sachverständigentätigkeit getätigt.

Ein nachträglicher Ausschluss dieser fachlich qualifizierten Personengruppe würde zu einer erheblichen Entwertung getätigter Investitionen und zur Beeinträchtigung von Geschäftsgrundlagen führen. Dies berührt den verfassungsrechtlichen Vertrauensschutz, insbesondere da ein zwingender Grund für eine solche Kehrtwende nicht erkennbar ist (vgl. BVerfG, Beschluss vom 19. Juli 2012 – 1 BvL 18/11, Rz 91).

IV. Europarechtliche Aspekte

Die geplante Regelung wirft auch europarechtliche Fragen auf:

- **Grundfreiheiten (Art. 49, 56 AEUV):** Die systematische Benachteiligung qualifizierter EU-Sachverständiger könnte die Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit berühren
- **Berufsanerkennungsrichtlinie (2005/36/EG):** Die EU-Richtlinie verpflichtet zur Anerkennung gleichwertiger Qualifikationen, was die DIN ISO/IEC 17024-Zertifizierungen (DAkkS) erfüllen
- **Verhältnismäßigkeitsrichtlinie (2018/958/EU):** Neue Berufsreglementierungen erfordern eine sorgfältige Verhältnismäßigkeitsprüfung

Nach der etablierten Rechtsprechung des EuGH sind diskriminierende Maßnahmen, die gleichwertige Qualifikationen ungleich behandeln, zumindest europarechtlich bedenklich.

V. Praktische Auswirkungen und Marktverzerrungen

Die geplante Regelung hätte erhebliche praktische Konsequenzen:

- **Verlängerung der Bearbeitungszeiten** durch Verknappung des Gutachterangebots (teils jetzt schon Wartezeiten von > 1 Jahr bei diversen Gutachterausschüssen und öbuv)
- **Kostensteigerungen** für Steuerpflichtige durch reduzierte Konkurrenz
- **Benachteiligung strukturschwacher Regionen** mit wenigen öbuv-Sachverständigen
- **Staatlich verursachte Marktverzerrung** ohne erkennbare sachliche Rechtfertigung

Diese Entwicklung steht im Widerspruch zum ursprünglichen Anliegen der Gesetzesänderung von 2021, eine breitere und effizientere Sachverständigenbasis zu schaffen.

VI. Fachliche Bewertung der Qualitätsargumente

Die im Referentenentwurf angeführte Begründung höherer Qualitätsstandards bei öbuv-Sachverständigen ist fachlich nicht nachvollziehbar:

- DIN EN ISO/IEC 17024-Zertifizierungen unterliegen kontinuierlicher Überwachung durch akkreditierte Stellen (DAkkS)
- Regelmäßige Rezertifizierungsverfahren gewährleisten die Aktualität des Fachwissens

- Die Zertifizierungsstandards sind international anerkannt und oft strenger als bei der öffentlichen Bestellung
- Die praktische Bewährung zeigt sich in der erfolgreichen Anwendung seit 2021

VII. Petitum

Die dargestellten rechtlichen Bedenken sind so schwerwiegend, dass sie einer grundlegenden Überarbeitung der entsprechenden Bestimmungen bedürfen. §§ 9b und 11c EStDV-E sollten überdacht werden, um eine rechtskonforme Lösung zu entwickeln, die sowohl den gesetzgeberischen Willen respektiert als auch verfassungs- und europarechtlichen Anforderungen genügt.

Eine gleichberechtigte Einbeziehung von nach DIN EN ISO/IEC 17024-zertifizierten Sachverständigen durch die deutsche Akkreditierungsstelle entsprechend der gesetzlichen Wertung in § 198 BewG ist jedenfalls unabdingbar.

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.
Präsident: Dirk Wohltorf
Bundesgeschäftsführerin: Carolin Hegenbarth
Littenstraße 10 • 10179 Berlin
Tel.: 030 – 27 57 26 0
info@ivd.net
www.ivd.net

Lobbyregisternummer: R001210