

Bundesministerium der Finanzen
Herrn Bundesminister Christian Lindner
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

11. Oktober 2024

Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer

Sehr geehrter Herr Lindner,
sehr geehrte Damen und Herren!

Der Bundesverband der öffentlich bestellten und vereidigten sowie qualifizierten Sachverständigen Deutschlands (BVS) ist der größte Sachverständigenverband in Deutschland, dessen Mitglieder eine öffentliche Bestellung und Vereidigung nach § 36 GewO oder eine hochwertige nahezu gleichrangige Zertifizierung nachweisen können. Von den Gesetzesänderungen sowohl im Steuerrecht als auch im Wertermittlungsrecht sind die Sachverständigen direkt und unmittelbar betroffen. Der BVS hat in den vergangenen Jahren die Tätigkeit von Sachverständigen betreffenden Gesetzesänderungen intensiv begleitet und sein Fachwissen zur Verfügung gestellt und sieht auf Grund der aktuellen Vorschriften erneut Anlass, Bedenken zu erheben.

Im Entwurf eines Jahressteuergesetzes 2024 – Bundestags -Drucksache 20/12780 – finden sich zu Artikel 4 Nr. 01 – neu (§ 7 Absatz 4 Satz 2,3 – neu, Absatz 7 neu – EStG), Nr. 6 Buchstabe a₁ – neu – (§ 52 Absatz 15 Satz 4 – neu – EStG) und Artikel 5a – neu – (§ 11c Absatz 1 Satz 1, 5 – neu-, 6 – neu, § 84 Absatz 2a EStDV) Änderungen der EStG sowie der EStDV. Diese behandeln den Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer von Gebäuden durch Gutachten.

I.

Es ist zu begrüßen, dass für die steuerliche Bewertung eine Klarstellung hinsichtlich der Anforderungen an die Sachverständigen gestellt wird. Der BVS weist darauf hin, dass die Bezeichnung Zertifizierung nicht geschützt ist und es hinsichtlich des fachlichen Prüfungsumfanges und der Qualitätskontrolle europaweit und eben auch in Deutschland ein sehr uneinheitliches Spektrum an Zertifizierungsstellen gibt. Im Interesse des Verbraucherschutzes und des Aufwandes bei der Bearbeitung von Einwendungen durch die Finanzbehörden regt der BVS deshalb an, dass im Gesetz eine noch präzisere Klarstellung erfolgen sollte: Für den Nachweis

Seiten 1 von 2

der kürzeren Nutzungsdauer geeignete Sachverständige müssen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellt und vereidigt oder durch eine vom DAkkS akkreditierte Zertifizierungsstelle zertifiziert sein.

II.

In der Neufassung wird der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer auf Nutzungsdauern kleiner als 20 % der in § 7 Art. 4 Satz 2 EStG genannten Absetzungszeiträume beschränkt. Das würde bedeuten, dass nur bei Nutzungsdauern von 6,6 bzw. 10 bzw. 8 Jahren Gutachten zum Nachweis der kürzeren Nutzungsdauer anerkannt würden, was einer Verminderung der Nutzungsdauer um 80 % entspricht. Dies widerspricht nach Auffassung des BVS dem BFH-Urteil vom 27. Mai 2024 – II B 79/2023. Danach geht die Senatsrechtsprechung regelmäßig von einem Übermaß aus, wenn der vom Finanzamt festgestellte Wert den nachgewiesenen niedrigeren gemeinen Wert um 40 % oder mehr übersteigt. Aus dem Wortlaut der Begründung des Bundesrates ist nach Auffassung des BVS vielmehr herauszulesen, dass bei einer Abweichung von 20 % von den Modellansätzen der Nutzungsdauern Modellansätze des § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 EStG bereits eine nicht unerhebliche Abweichung vorliegt.

Der BVS regt daher an, den Entwurf dahingehend zu ändern und folgendermaßen zu formulieren: „(...), wenn eine tatsächliche Nutzungsdauer um mehr als **20 Prozent** von den in Satz 2 genannten Absetzungszeiträume (33 Jahre, 50 Jahre, 40 Jahre) abweicht.“

III.

Die unverändert übernommene Einordnung der Baualtersklassen ist für Massenbewertungen zwar hilfreich. Nach Auffassung des BVS reicht die Unterteilung in die drei Baujahreszeiträume aber nicht aus, um spezifische Bauweisen abzubilden. Insofern regt der BVS an, künftig entweder auf die Baujahresklassen ganz zu verzichten und auf Baualtersklassen abzustellen oder weitere Klassen zu bilden.

Der Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger steht für Erläuterungen, aber auch konstruktive Mitarbeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Ina Viebrok-Hörmann
Vizepräsidentin/Bundesfachbereichsleiterin Immobilienbewertung im BVS