# Informationsblatt

## Wichtige Hinweise

Wenn Sie beabsichtigen, ein Gutachten zu beauftragen, welches Sie dem Finanzamt vorlegen möchten, so lesen Sie sich bitte dieses Informationsblatt aufmerksam durch und besprechen Sie bitte die Beauftragung mit Ihrer Steuerberaterin / Ihrem Steuerberater.

## Welche Anlässe gibt es zur Beauftragung eines Gutachtens zur Vorlage beim Finanzamt?

- Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes
- Nachweis der kürzeren Restnutzungsdauer
- Kaufpreisaufteilung in Grund und Boden sowie Gebäude

## Wer darf solche Gutachten erstellen?

Hierzu führt § 198 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) aus:
*„Als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts kann regelmäßig ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs 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.“*

## Wer ist mit „nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stellen gemeint?

Die Norm DIN EN ISO/IEC 17024 legt international anerkannte Anforderungen für eine Zertifizierungsstelle fest. Eine Zertifizierungsstelle ist dabei in aller Regel eine privatrechtliche Organisation, die häufig in Form einer Kapitalgesellschaft (z. B. GmbH) geführt wird. In Deutschland legt das sog. Gesetz über die Akkreditierungsstelle (Akkreditierungsstellengesetz - AkkStelleG) fest, dass ausschließlich die Deutsche Akkreditierungsstelle (DAkkS) berechtigt ist, diese Zertifizierungsstellen zu akkreditieren.

Aus diesem Grund knüpft auch das Bewertungsgesetz die Akkreditierung der Zertifizierungsstelle, die den Gutachter zertifiziert, an die DAkkS-Akkreditierung. Nur die

durch eine DAkkS-akkreditierten Zertifizierungsstelle zertifizierten Gutachter/innen können demnach durch das Finanzamt anerkannt werden.

## DAkkS-akkreditierte Zertifizierungsstellen

Es gibt für den Bereich der Immobilienbewertung in Deutschland 6 durch die DAkkS akkreditierte Zertifizierungsstellen:

- **EIPOSCERT:** EIPOSCERT GmbH, Freiberger Str. 37, 01067 Dresden (www.eiposcert.de)
- **IQ-Zert:** Institut für Qualitätssicherung & Zertifizierung GmbH & Co. KG, Uhlandstr. 10, 53757 Sankt Augustin (www.iq-zert.de)
- **i-zert:** Hochschule Anhalt izert Zertifizierungsstelle für Immobilienbewertung, Bauhausstr. 8, 06846 Dessau-Roßlau (www.hs-anhalt.de/izert/zertifizierungsstelle.html)
- **DIA-Zert:** DIA Consulting AG - DIAZert Zertifizierungsstelle, Eisenbahnstr. 56, 79098 Freiburg (www.diaconsulting.de)
- **HypZert:** HypZert GmbH, Georgenstr. 22, 10117 Berlin (www.hypzert.de)
- **Sprengnetter:** Sprengnetter Zertifizierung GmbH, Sprengnetter-Campus 1, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler (https://www.sprengnetter.de/zert-ueberblick/)

Auch wenn es zahlreiche weitere Anbieter / Zertifizierungsstellen gibt, die die Zertifizierungsnorm DIN EN ISO/IEC 17024 verkörpern, sind diese nach dem Wortlaut des Bewertungsgesetzes nicht anerkennungsfähig durch das Finanzamt. Achten Sie also darauf, dass der beauftrage Gutachter / die beauftragte Gutachterin durch eine dieser 6 Zertifizierungsstellen zertifiziert ist.

## Wichtiger Hinweis zum Schluss

Trotz der eindeutigen Regelung im Bewertungsgesetz gibt es Finanzämter, die das Gutachten einer/s zertifizierten Sachverständigen (auch wenn dieser/diese durch eine DAkkS-akkreditierte Zertifizierungsstelle zertifiziert wurde) nicht anerkennen wollen. Unser Gutachter, Herr Hartmut Häusler, ist sowohl durch EIPOSCERT wie auch durch IQ-Zert (siehe oben) zertifiziert. Dennoch können wir aufgrund dieser Situation keine Gewährleistung übernehmen, dass das erstellte Verkehrswertgutachten vom zuständigen Finanzamt anerkannt wird. Bitte besprechen Sie aus diesem Grund die Auftragsvergabe zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens mit Ihrer Steuerberaterin / Ihrem Steuerberater. Für die Anerkennung des Gutachtens durch das Finanzamt übernehmen wir keine Gewähr / Haftung.