

STELLUNGNAHME

Stand: 29. August 2025

Stellungnahme zum Referentenentwurf einer Siebten Verordnung zur Änderung steuerlicher Verordnungen – Änderungen in der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung

Inhaltsverzeichnis

I.	§ 9b Abs. 1 EStDV-E – Vorrang vertraglicher Kaufpreisaufteilungen und Aufnahme weiterer Bewertungsmethoden	3
II.	§ 9b Abs. 2 EStDV-E – Ausweitung zulässiger Sachverständiger und Klarstellung zur Arbeitshilfe.....	3
III.	§ 11c Abs. 1a EStDV-E – Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer auch durch ISO/IEC 17024-zertifizierte Sachverständige	5
IV.	Persönliche Vorortbesichtigung versus hinreichende Kenntnis des Objektes.....	5
V.	§ 84 Abs. 2a S. 2 EStDV-E – Übergangsregelung / Bestandsschutz	6
VI.	Ergänzung des § 84 Abs. 3f EStDV-E – erstmalige Anwendung für § 60 Abs. 3 S. 1 EStDV-E bisher nicht geregelt	6

I. § 9b Abs. 1 EStDV-E – Vorrang vertraglicher Kaufpreisaufteilungen und Aufnahme weiterer Bewertungsmethoden

§ 9b Abs. 1 EStDV-E sieht derzeit ein zwingendes standardisiertes Verfahren zur Kaufpreisaufteilung vor, soweit ein Gesamtkaufpreis vereinbart wurde. Es sollte deutlicher formuliert werden, dass das Verfahren zur Kaufpreisaufteilung nur dann eingreift, wenn die Vertragsparteien im Kaufvertrag keine andere, wirtschaftlich nachvollziehbare Aufteilung vereinbart haben.

Aus praktischer Sicht besteht durch die aktuelle Formulierung die Gefahr, dass selbst marktgerechte und sachlich begründete Parteivereinbarungen künftig von der Finanzverwaltung übergangen werden könnten. Dies könnte zu steuerlichen Bemessungsgrundlagen führen, die den tatsächlichen Marktwert nicht zutreffend abbilden. Die Rechtsprechung, insbesondere das BFH-Urteil vom 16. September 2015 (IX R 12/14), erkennt jedoch ausdrücklich den Vorrang solcher vertraglichen Aufteilungen an. Dementsprechend ist eine Klarstellung geboten, um die Vertragsfreiheit nicht auszuhöhlen und eine sachgerechte Besteuerung sicherzustellen.

Zudem sollte festgelegt werden, dass Gutachterausschüsse vertraglich vereinbarte Kaufpreisaufteilungen bei der Ableitung von Bodenrichtwerten berücksichtigen, um deren Marktakzeptanz zu erhöhen und die Wertermittlung stärker am tatsächlichen Marktgeschehen auszurichten.

Darüber hinaus ist im Hinblick auf § 9 Abs. 1 EStDV-E sicherzustellen, dass auch weitere anerkannte Bewertungsmethoden als zulässige Bewertungsmaßstäbe Berücksichtigung finden können.

Petita:

- In § 9b Abs. 1 EStDV-E ist klarzustellen, dass das standardisierte Verfahren nur dann zur Anwendung kommt, wenn die Vertragsparteien im Kaufvertrag keine wirtschaftlich nachvollziehbare Kaufpreisaufteilung vereinbart haben.
- Die Gutachterausschüsse sollten vereinbarte Kaufpreisaufteilungen bei der Ableitung von Bodenrichtwerten berücksichtigen.
- Es sind weitere Bewertungsmethoden im Rahmen des § 9b Abs. 1 EStDV-E zu berücksichtigen.

II. § 9b Abs. 2 EStDV-E – Ausweitung zulässiger Sachverständiger und Klarstellung zur Arbeitshilfe

Gemäß § 9b Abs. 2 EStDV-E soll ein Abweichen von der Aufteilung des Gesamtkaufpreises nach § 9b Abs. 1 EStDV-E zukünftig nur durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen – kurz: öbuv-Sachverständige (§§ 36, 36a GewO) zulässig sein.

Aus praktischer Sicht führt diese Regelung zu erheblichen Benachteiligungen insbesondere in ländlichen Regionen. Dort sind oftmals keine oder nur sehr wenige öbuv-Sachverständige ansässig. Eigentümer und Investoren müssten auf weit entfernt ansässige Gutachter zurückgreifen, was mit erheblichen Reisezeiten, Zusatzkosten und längeren Wartezeiten verbunden wäre. Bereits heute kommt es in solchen Regionen zu Wartezeiten von bis zu 1 Jahr bei der

Gutachtenerstellung. Mit der geplanten Regelung würden diese Engpässe verschärft und Steuerpflichtige könnten faktisch daran gehindert werden, ihr gesetzlich verankertes Recht auf Nachweis einer abweichenden Kaufpreisaufteilung wahrzunehmen. Zeitkritische Immobilienprojekte, gerade im gewerblichen Bereich, würden so erheblich erschwert.

Auch aus wirtschaftlicher Sicht sind die Folgen gravierend. Ein verknappter Gutachtermarkt führt zwangsläufig zu steigenden Honoraren und der Frage, ob die öbuv-Gutachter das steigende Gutachtenvolumen personell überhaupt stemmen können. Die Regelung steht in einem eindeutigen Wertungswiderspruch zu der 2021 erfolgten Änderung von § 198 Abs. 2 BewG, mit der der Gesetzgeber den Kreis qualifizierter Gutachter bewusst geöffnet und ISO/IEC 17024-zertifizierte Sachverständige gleichgestellt hat. Diese Öffnung hat sich in der Praxis bewährt, da ISO-zertifizierte Sachverständige hochwertige, gerichtsfeste Gutachten liefern, die von der Verwaltung akzeptiert werden, was so auch ausdrücklich im BMF-Schreiben zur verkürzten Restnutzungsdauer (v. 22. Februar 2023 unter Rz. 22) ausgeführt wird

Zudem greift die Regelung ohne zwingenden Grund in die Berufsausübungsfreiheit nach Art. 12 Abs. 1 GG und das Gleichbehandlungsgebot nach Art. 3 Abs. 1 GG ein und birgt zudem das Risiko eines Verstoßes gegen Art. 49 und 56 AEUV sowie die Berufsanerkennungsrichtlinie 2005/36/EG.

Weiterhin sollte – wie auch in der Begründung ausgeführt – klargestellt werden, dass die in der ImmoWertV vorgesehenen Wertermittlungsverfahren (Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren) gleichwertig nebeneinanderstehen und nicht durch die „Arbeitshilfe“ des BMF eingeschränkt oder in eine Rangfolge gebracht werden dürfen. Dies entspricht der ständigen Rechtsprechung des BFH (BFH-Urteil vom 20. September 2022 – IX R 12/21, BStBl II 2024 S. 61, m. w. N.).

Die Arbeitshilfe der Verwaltung wird faktisch zu Gesetzeskraft erhoben, da diese ausschließlich sachverständig begründet widerlegt werden kann. Zudem entsteht für den Steuerpflichtigen durch die Gutachtenpflicht eine finanzielle Mehrbelastung. Die Arbeitshilfe sollte daher, ihrem Sinn und Zweck entsprechend, auf eine reine Kontrollfunktion beschränkt werden.

Petita:

- § 9b Abs. 2 EStDV-E ist so zu ändern, dass neben öbuv-Sachverständigen auch nach DIN EN ISO/IEC 17024 von der Deutschen Akkreditierungsstelle (DAkkS) akkreditierte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zugelassen werden, analog zu § 198 Abs. 2 BewG.
- Es sollte klargestellt werden, dass die in der ImmoWertV vorgesehenen Wertermittlungsverfahren (Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren) im Rahmen der Arbeitshilfe gleichwertig nebeneinanderstehen.
- Die Arbeitshilfe sollte auf eine reine Kontrollfunktion beschränkt werden.

III. § 11c Abs. 1a EStDV-E – Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer auch durch ISO/IEC 17024-zertifizierte Sachverständige

§ 11c Abs. 1a EStDV-E sieht vor, dass der Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer ausschließlich durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (öbuv-Sachverständigen) zu führen ist.

In der Praxis bedeutet dies, dass Steuerpflichtige in Regionen ohne ausreichende öbuv-Kapazitäten – vergleichbar wie bei § 9b Abs. 2 EStDV-E – vor denselben Problemen stehen: längere Bearbeitungszeiten, höhere Kosten und teilweise faktische Unmöglichkeit, den Nachweis zu erbringen (vgl. Ausführungen zuvor unter Zif. II.).

Aus fachlicher Sicht ist diese Beschränkung nicht nachvollziehbar. Noch im BMF-Schreiben vom 22. Februar 2023 war vorgesehen, dass auch ISO/IEC 17024-zertifizierte Gutachter diesen Nachweis führen können. Mit Urteil vom 2. April 2025 hat das FG Münster (14 K 654/23) sogar entschieden, dass auch andere anerkannte Qualifikationen ausreichend sein können. Der Ausschluss dieser Gruppen steht im Widerspruch zur bisherigen Praxis und belastet Eigentümer und Investoren unnötig.

Rechtlich liegt auch hier ein Wertungswiderspruch zu § 198 Abs. 2 BewG vor, ergänzt um die bereits zu § 9b EStDV-E genannten verfassungs- und europarechtlichen Bedenken.

Petition:

- § 11c Abs. 1a EStDV-E ist so zu ändern, dass neben öbuv-Sachverständigen auch ISO/IEC 17024-zertifizierte Sachverständige zugelassen werden, entsprechend § 198 Abs. 2 BewG.

IV. Persönliche Vorortbesichtigung versus hinreichende Kenntnis des Objektes

Der Entwurf sieht eine ausnahmslos verpflichtende „persönliche Vorortbesichtigung“ durch den Gutachter vor. Dies geht u.a. über die Anforderungen hinaus, die gegenüber Kreditinstituten gestellt werden. Es ist nicht sachgerecht, für steuerliche Zwecke strengere Anforderungen festzulegen als im Kreditwesen, wo die Verlässlichkeit der Bewertung ebenfalls von zentraler Bedeutung ist.

Die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) gilt als einschlägige Grundlage für die belastbare Wertermittlung von Immobilien und ist bereits rechtlich normiert. Sie setzt sich im Detail mit Art und Umfang von Besichtigungen auseinander und wird regelmäßig angepasst an die technischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen (z. B. Videobesichtigung während der COVID-19-Pandemie).

Petition:

- Wir regen an, keine Vorortbesichtigung verpflichtend einzuführen und dementsprechend eine offenere Formulierung zum Abstellen auf die hinreichende

Kenntnis des Objektes aufzunehmen: „... durch Vorlage eines für diesen Zweck erstellten Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Gutachters oder eines nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen, der über eine hinreichende Kenntnis des Objekts verfügt ...“

V. § 84 Abs. 2a S. 2 EStDV-E – Übergangsregelung / Bestandschutz

§ 84 Abs. 2a S. 2 EStDV-E bestimmt den erstmaligen Anwendungszeitpunkt für § 11c Abs. 1a EStDV-E, enthält aber keine ausdrückliche Regelung zum Bestandsschutz laufender AfA-Bemessungen. Aus praktischer Sicht besteht damit das Risiko, dass bestehende AfA-Berechnungen, die auf einer kürzeren tatsächlichen Restnutzungsdauer beruhen, nachträglich geändert werden, was die Kalkulations- und Planungssicherheit insbesondere für Investoren in Bestandsobjekten erheblich beeinträchtigen würde.

Es ist zu betonen, dass die AfA-Basis ein wesentlicher Bestandteil der Investitionsentscheidung ist. Eine Änderung während des laufenden AfA-Zeitraums würde das Vertrauen in die Beständigkeit steuerlicher Rahmenbedingungen untergraben und könnte Investitionen in (Wohn-)Immobilien unattraktiver machen.

Rechtlich ist der Schutz des berechtigten Vertrauens in bestehende steuerliche Regelungen zu gewährleisten.

Petitum:

- Es ist ausdrücklich klarzustellen, dass die neue Vorschrift des § 11c Abs. 1a EStDV-E nur auf Gutachten anzuwenden ist, die nach Inkrafttreten der Verordnung erstellt werden. Für laufende AfA-Bemessungen auf Grundlage kürzerer tatsächlicher Nutzungsdauern ist Bestandsschutz auch für die Zukunft zu gewährleisten.

VI. Ergänzung des § 84 Abs. 3f EStDV-E – erstmalige Anwendung für § 60 Abs. 3 S. 1 EStDV-E bisher nicht geregelt

Die Änderungen in § 60 Abs. 1 und Abs. 3 EStDV-E setzen die Neuregelung des § 5b EStG (JStG 2024) um. Für die Immobilienbranche relevant ist insbesondere § 60 Abs. 3 S. 1 EStDV-E zum besonderen Verzeichnis nach § 5 Abs. 1 S. 2 EStG.

Nach der Begründung zur Verordnung (S. 39) soll ausdrücklich ein Gleichlauf zur elektronischen Übermittlung nach § 5b EStG geschaffen werden. Allerdings fehlt für § 60 Abs. 3 S. 1 EStDV-E eine entsprechende Übergangsregelung in § 84 EStDV-E: § 84 Abs. 3f EStDV-E bezieht sich bisher nur auf § 60 Abs. 1 S. 1 EStDV-E und sieht die erstmalige Anwendung für Wirtschaftsjahre ab 2028 vor. Für das besondere Verzeichnis nach § 60 Abs. 3 S. 1 EStDV-E existiert hingegen keine vergleichbare Regelung.

Ohne diese Übergangsregelung wäre das besondere Verzeichnis nach der allgemeinen Regelung zum Inkrafttreten nach Art. 15 Abs. 1 bereits mit Verkündung der Verordnung für alle

ab 2025 abzugebenden Steuererklärungen in Papierform einzureichen. Dies widerspräche dem in der Begründung betonten Gleichlauf zur elektronischen Übermittlung des besonderen Verzeichnis nach § 5b Abs. 1 S. 5 EStG, für das eine ausdrückliche Anwendungsvorschrift in § 52 Abs. 11 S. 3 EStG besteht.

Petition:

- § 84 Abs. 3f EStDV-E sollte um eine Anwendungsregelung für § 60 Abs. 3 S. 1 EStDV-E ergänzt werden, mit erstmaliger Anwendung für Wirtschaftsjahre nach dem 31. Dezember 2027, so dass ein Gleichlauf zu § 52 Abs. 11 S. 3 EStG besteht.

Ansprechpartner

MEHR ZUM THEMA

STEUERN

Torsten Labetzki, LL.M.

Geschäftsführer

Abteilungsleiter Recht und Steuern

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 13

E-Mail: torsten.labetzki@zia-deutschland.de

Johannes Hillmer

Referent Steuerrecht

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 48

E-Mail: johannes.hillmer@zia-deutschland.de



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 34 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene mit Präsenz in Brüssel, Wien und Zürich – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)

