Frankfurt,
29. August 2025

BVI[1]-Stellungname zum Referentenentwurf der „Siebten Verordnung zur Änderung steuerlicher Verordnungen“ - GZ: IV A 2 - S 1910/01632/002/087, DOK: COO.7005.100.3.12060886

Zu Artikel 2 - Änderung der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung

Zu § 9b EStDV

Wir regen an, Absatz 2 wie folgt zu fassen:

(2) Das Bundesministerium der Finanzen kann im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der Länder unter Berücksichtigung der Grundsätze nach Absatz 1 eine Arbeitshilfe zur vereinfachten Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für das bebaute Grundstück auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits auf den Internetseiten des Bundesministeriums der Finanzen veröffentlichen. Hierbei handelt es sich um eine qualifizierte Schätzung, die sachverständig begründet widerlegbar ist. Die Begründung für eine abweichende Aufteilung des Gesamtkaufpreises auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits ist unter Berücksichtigung der Vorgaben nach Absatz 1 durch Vorlage eines für diesen Zweck ~~nach persönlicher Vorortbesichtigung~~ erstellten Gutachtens eines öffentlich bestellten ~~und vereidigten~~ **oder eines zertifizierten** Sachverständigen, **der einer gesetzlich anerkannten obligatorischen berufsmäßigen Registrierung oder Rechts- und Verwaltungsvorschriften oder berufsständischen Regeln unterliegt sowie ausreichende berufliche Garantien vorweisen kann, um die Bewertungsfunktion wirksam ausüben zu können,** für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

<u>Begründung:</u>

Die Ergänzung soll sicherstellen, dass nicht ausschließlich öffentlich bestellte Sachverständige zur Bewertung herangezogen werden können, sondern auch zertifizierte Sachverständige. Diese verfügen aufgrund der Zertifizierung durch eine akkreditierte Zertifizierungsstelle über nachgewiesene Fachkunde und unterliegen ebenso berufsständischen Regeln und Verpflichtungen.

Ein vergleichbarer Ansatz findet sich bereits in § 216 Abs. 2 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), wonach neben öffentlich bestellten Sachverständigen auch andere qualifizierte und zertifizierte Sachverständige berücksichtigt werden können.

Darüber hinaus spricht für die vorgeschlagene Ergänzung, dass insbesondere bei im Ausland belegenen Grundstücken oftmals kein in Deutschland öffentlich bestellter Sachverständige gefunden werden kann. Dies ist der Fall, wenn beispielsweise bei Objekten im Ausland lokale Expertise erforderlich ist. In solchen Fällen ermöglicht die Einbeziehung von zertifizierten Sachverständigen eine

[1] Der BVI vertritt die Interessen der deutschen Fondsbranche auf nationaler und internationaler Ebene. Er setzt sich gegenüber Politik und Regulatoren für eine sinnvolle Regulierung des Fondsgeschäfts und für faire Wettbewerbsbedingungen ein. Als Treuhänder handeln Fondsgesellschaften ausschließlich im Interesse des Anlegers und unterliegen strengen gesetzlichen Vorgaben. Fonds bringen das Kapitalangebot von Anlegern mit der Kapitalnachfrage von Staaten und Unternehmen zusammen und erfüllen so eine wichtige volkswirtschaftliche Funktion. Die 116 Mitgliedsunternehmen des BVI verwalten 4,6 Billionen Euro Anlagekapital für Privatanleger, Versicherer, Altersvorsorgeeinrichtungen, Banken, Kirchen und Stiftungen. Deutschland ist mit einem Anteil von 26 Prozent der größte Fondsmarkt in der EU.

BVI
Bundesverband Investment
und Asset Management e.V.

Kontakt
Fon +49 69 15 40 90 0
www.bvi.de

BVI Berlin
Unter den Linden 42
10117 Berlin

BVI Brüssel
Rue Belliard 15 – 17
1040 Bruxelles

BVI Frankfurt
Bockenheimer Anlage 15
60322 Frankfurt am Main

Geschäftsführung
Thomas Richter Hauptgeschäftsführer
Rudolf Siebel Geschäftsführer

sachgerechte und praktikable Lösung, ohne Abstriche bei der fachlichen Qualität hinnehmen zu müssen.

Es ist zudem davon auszugehen, dass bei öffentlich bestellten Sachverständigen ein entsprechender Nachweis über ihre Bestellung erbracht werden muss. Ein vergleichbarer Nachweis kann ebenso bei zertifizierten Sachverständigen eingefordert werden, da ihre Zertifizierung durch eine akkreditierte Stelle dokumentiert und überprüfbar ist. Damit wird gewährleistet, dass die erforderliche Fachkunde in beiden Fällen zuverlässig nachgewiesen und kontrolliert werden kann.

Die Bedenken der Finanzverwaltung, dass die fachliche Eignung eines nicht öffentlich bestellten und vereidigten Bewerters ggf. nur mit weiteren Sachverständigen feststellen kann, können wir daher nicht nachvollziehen. Die Thematik ist auch in anderen Rechtsbereichen bekannt und gelöst worden (vgl. oben). Die BaFin hat hierzu in einem Rundschreiben 07/2015 die Anforderungen an die Bestellung von externen Bewertern konkretisiert. Aus unserer Sicht ist es daher nicht nachvollziehbar, weshalb man in sehr ähnlichen Rechtsbereichen vollständig unterschiedliche Anforderungen an die Gutachten stellen möchte. Im Sinne des politisch gewollten Bürokratieabbaus bitten wir daher darum, § 9b EStDV an die Anforderungen des § 216 Absatz 2 Nr. 1 KAGB sowie die Vorgaben aus dem BaFin Rundschreiben 07/2015 anzugleichen.

Darüber hinaus besteht aus unserer Sicht keine Notwendigkeit, zwingend „eine persönliche Vorortbesichtigung“ vorzusehen. Unter dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit sollte eine persönliche Besichtigung nur dann zwingend sein, wenn sie zur sachlichen Bewertung unerlässlich ist. Eine Vor-Ort-Besichtigung dient häufig nur der Ergänzung, nicht aber der eigentlichen Ermittlung der maßgeblichen Bewertungsparameter.

Zu § 11c EStDV

Wir regen an, Absatz 1a wie folgt zu fassen:

„Der Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer eines Gebäudes im Sinne des § 7 Absatz 4 Satz 2 des Gesetzes ist, sofern sich diese nicht bereits aus den amtlichen AfA-Tabellen oder konkreten Verlautbarungen der Finanzverwaltung zur Bestimmung der Nutzungsdauer ergibt, durch Vorlage eines für diesen Zweck nach persönlicher Vorortbesichtigung erstellten Gutachtens eines öffentlich bestellten ~~und vereidigten~~ **oder zertifizierten** Sachverständigen, **der einer gesetzlich anerkannten obligatorischen berufsmäßigen Registrierung oder Rechts- und Verwaltungsvorschriften oder berufsständischen Regeln unterliegt sowie ausreichende berufliche Garantien vorweisen kann, um die Bewertungsfunktion wirksam ausüben zu können,** für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zu erbringen. Das Gutachten muss unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten des Objekts Aufschluss über die maßgeblichen technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Determinanten geben, welche die Nutzungsdauer im Einzelfall beeinflussen, und auf deren Grundlage der Zeitraum der Nutzung entsprechend der Zweckbestimmung sowie einer möglichen Nachfolgenutzung mit hinreichender Bestimmtheit zu ermitteln ist.“

<u>Begründung:</u>
Siehe Begründung zu § 9b EStDV.