

NEWSLETTER

Erbrecht und Erbschaftsteuerrecht

Juni 2026



Thema dieser Ausgabe

Bewertung im Vergleichswertverfahren (BFH, Urt. v. 11.3.2026 – Az. II R 6/23)

Das Finanzgericht als Tatsachengericht darf die von den Gutachterausschüssen nach § 183 Abs. 1 Satz 2 des Bewertungsgesetzes mitgeteilten Vergleichspreise dem Vergleichswertverfahren grundsätzlich ohne weitere Sachaufklärung zugrunde legen, ohne dabei gegen

seine Amtsaufklärungspflicht aus § 76 Abs. 1 Satz 1 der Finanzgerichtsordnung zu verstoßen.

Anlass für eine gerichtliche Überprüfung der mitgeteilten Vergleichspreise besteht nur dann, wenn Verstöße

bei der Ermittlung der Vergleichspreise substantiiert geltend gemacht werden oder offensichtlich sind.

Hintergrund

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke für Schenkungssteuer- bzw. Erbschaftsteuerzwecke nach den §§ 176 ff BewG ist, abhängig von der Grundstücksart, zwischen verschiedenen Bewertungsverfahren zu unterscheiden. Im Vergleichswertverfahren sind grundsätzlich Wohnungseigentum, Teileigentum und Ein- und Zweifamilienhäuser zu bewerten, im Ertragswertverfahren Mietwohngrundstücke und Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt, im Sachwertverfahren Wohnungseigentum, Teileigentum und Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Vergleichswert, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt keine übliche Miete ermitteln lässt, sowie sonstige bebaute Grundstücke.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird der Wert der Immobilie für Zwecke der Schenkungs- und Erbschaftsteuer aus in der Vergangenheit tatsächlich realisierten Kaufpreisen abgeleitet. Die Bewertungsmethode setzt zwangsläufig voraus, dass vergleichbare Vergleichswerte bekannt sind. Das Gesetz verlangt keine absolute Vergleichbarkeit, sondern lediglich eine hinreichende Vergleichbarkeit. Die Finanzämter ermitteln die Vergleichswerte nicht selbst, sondern müssen vorrangig auf die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte mitgeteilten Vergleichswerte zurückgreifen.

Der Bundesfinanzhof hatte nun mit Urteil vom 11.3.2026 (Az. II R 6/23) zu entscheiden, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen von Vergleichswerten des Gutachterausschusses abgewichen werden kann.

Maßgeblicher Gesetzestext

Die für die Entscheidung des BFH maßgebliche gesetzliche Regelung ist § 183 BewG. Diese lautet wie folgt:

„(1) Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Grundlage sind

vorrangig die von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs mitgeteilten Vergleichspreise.

(2) Anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können von den Gutachterausschüssen für geeignete Bezugseinheiten, insbesondere Flächeneinheiten des Gebäudes, ermittelte und mitgeteilte Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Bei Verwendung von Vergleichsfaktoren, die sich nur auf das Gebäude beziehen, ist der Bodenwert nach § 179 gesondert zu berücksichtigen. Anzuwenden sind die von den Gutachterausschüssen ermittelten Vergleichsfaktoren nach Maßgabe des § 177 Absatz 2 und 3.“

Urteil des Bundesfinanzhofs

Sein Urteil vom 11.3.2026 fasst der Bundesfinanzhof in der Pressemitteilung Nr. 35/26 vom 25.6.2026 wie folgt zusammen:

„Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit Urteil vom 11.03.2026 – II R 6/23 entschieden, dass die von den Gutachterausschüssen ermittelten Vergleichspreise für Immobilien grundsätzlich maßgebend und daher von der Finanzverwaltung und den Steuerpflichtigen bei der Grundstücksbewertung für die Erbschaft- und Schenkungssteuer heranzuziehen sind. Die finanzgerichtliche Kontrolle der Vergleichspreise beschränkt sich auf offensichtliche Unrichtigkeiten. Erst wenn solche zu Tage treten, muss das Finanzgericht den Sachverhalt von Amts wegen weiter aufklären.

Der Streitfall betraf die Bewertung einer ererbten Eigentumswohnung, deren Verkehrswert vom Finanzamt auf Basis von 20 Vergleichspreisen eines Gutachterausschusses auf 186.000 € festgestellt wurde. Nach § 182 Abs. 2 Nr. 1 des Bewertungsgesetzes (BewG) ist Wohnungseigentum für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungssteuer grundsätzlich im Vergleichswertverfahren zu bewerten. Grundlage dafür sind vorrangig die von den Gutachterausschüssen mitgeteilten Vergleichspreise (§ 183 Abs. 1 Satz 2 BewG). Diese Vergleichspreise leiten die Gutachterausschüsse überwiegend aus Verkäufen ähnlicher Objekte ab.

Die Erben wandten sich gegen diese Bewertung. Sie kritisierten insbesondere die Auswahl der Vergleichsobjekte und die Berechnung des Durchschnittswerts. Der BFH wies diese Einwände zurück. Aus seiner Sicht

ist der im Gesetz ausdrücklich angeordnete Vorrang der vom Gutachterausschuss mitgeteilten Vergleichspreise rechtsstaatlich unbedenklich. Die Gutachterausschüsse verfügen über eine besondere Sach- und Fachkenntnis, über eine größere Ortsnähe und über eine besondere Kompetenz bei der von Beurteilungs- und Ermessenserwägungen abhängigen Wertfindung. Es handelt sich um staatliche Behörden, die auf gesetzlicher Grundlage errichtet und als selbständige und unabhängige Gremien eingerichtet sind.

Die Entscheidung stärkt die Bedeutung der Gutachterausschüsse für die Immobilienbewertung im Rahmen der Erbschaft- und Schenkungsteuer, zeigt aber auch auf, unter welchen Voraussetzungen sich der Erbe gegen eine aus seiner Sicht unzutreffende Grundstücksbewertung wenden kann.“

Vorinstanz

Vorinstanz war das Niedersächsische Finanzgericht, dessen Urteil vom 1.12.2022 (Az. 1 K 90/19) mit Revision angegriffen worden war.

Fazit

Durch das Besprechungsurteil wird klargestellt, dass grundsätzlich die die Gutachterausschüsse ermittelten Vergleichswerte maßgebend sind. Diese Aussage wird dem typisierenden Bewertungsverfahren gerecht und erleichtert die Handhabung in der Praxis, sowohl für den Steuerpflichtigen als auch für das Finanzamt.

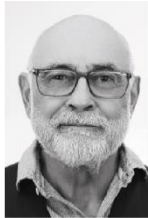
Sind jedoch offenbare Unrichtigkeiten der Ermittlung der Vergleichswerte durch den Gutachterausschuss erkennbar, muss das Finanzamt von Amts wegen reagieren. In der Praxis sollte das Finanzamt jedoch hierauf aufmerksam machen.

30.6.2026

Dr. Johannes Stehr
Rechtsanwalt Steuerberater
Fachanwalt für Steuerrecht

Ansprechpartner

Für alle Fragestellungen stehen Ihnen gerne zur Verfügung



PETER STEHR sen.
Vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

kanzlei@stehr-stadler.de



MICHAEL STADLER
Vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

michael.stadler@stehr-stadler.de



PETER STEHR jun.
Steuerberater

peter.stehr.jun@stehr-stadler.de



ANNELIESE LINDNER
Steuerberater

anneliese.lindner@stehr-stadler.de



PAUL PICHLER
Steuerberater

paul.pichler@stehr-stadler.de



Dr. JOHANNES STEHR
Rechtsanwalt
Steuerberater
Fachanwalt für Steuerrecht

johannes.stehr@stehr-stadler.de



PATRICK STADLER
Steuerberater

patrick.stadler@stehr-stadler.de



MICHAEL STADLER jun.
Steuerberater

michael.stadler.jun@stehr-stadler.de



SEBASTIAN WARTNER
Steuerberater

sebastian.wartner@stehr-stadler.de

STEHR STADLER LINDNER PICHLER **Vereidigte Buchprüfer Steuerberater** **Rechtsanwalt Partnerschaft mbB**

Peter Stehr sen., Dipl.-Bw. (FH), vBP, StB
Michael Stadler sen., Bw., vBP, StB
Peter Stehr jun., Dipl.-Bw. (FH), StB
Anneliese Lindner, StB
Paul Pichler, StB
Dr. Johannes Stehr, RA, StB, FAFStR
Patrick Stadler, StB
Michael Stadler jun., M.A., LL.M., StB
Sebastian Wartner, StB

Badstraße 26, 83646 Bad Tölz
Tel.: 08041 7678-0, Fax: 7678-22
E-Mail: kanzlei@stehr-stadler.de
Homepage: www.stehr-stadler.de

Sitz der Gesellschaft: Bad Tölz
AG München, PR 498
UST-Id.Nr.: DE233818164

Kooperationen
Rechtsanwalt Rudolf Röck
Badstraße 26, 83646 Bad Tölz



Die Beiträge dieses Newsletters stellen eine Auswahl an allgemeinen Informationen über aktuelle Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung dar. Sie wurde nach bestem Wissen erstellt. Sie erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und können die persönliche Beratung in keinem Fall ersetzen. Diese Mandanteninformation stellt keine Auskunft, Beratung oder sonstige Dienstleistung unserer Berufsträger dar. Für Inhalt, Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit kann daher keinerlei Haftung – auch seitens der Verantwortlichen – übernommen werden.