

# Urteil vom 11. März 2026, II R 6/23

## Richterliche Kontrolle der Feststellungen der Gutachterausschüsse im Vergleichswertverfahren

ECLI:DE:BFH:2026:U.110326.IIR6.23.0

BFH II. Senat

AO § 179 Abs 1, BewG § 151 Abs 1, BewG § 154 Abs 1, BewG § 157 Abs 3, BewG § 182 Abs 2 Nr 1, BewG § 183 Abs 1 S 1, GG Art 19 Abs 4, GG Art 20 Abs 3, FGO § 118 Abs 2

vorgehend Niedersächsisches Finanzgericht , 01. Dezember 2022, Az: 1 K 90/19

## Leitsätze

1. 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.

2. 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.

## Tenor

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des Niedersächsischen Finanzgerichts vom 01.12.2022 - 1 K 90/19 wird als unbegründet zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens haben die Kläger zu tragen.

## Tatbestand

I.

- 1** Die Kläger und Revisionskläger (Kläger) sind Erben nach ihrem am xx.xx.2017 verstorbenen Ehemann beziehungsweise Vater. Zum Nachlass gehörten unter anderem --mit Sondereigentum an einer Wohnung verbundene-- Miteigentumsanteile an dem Grundstück X-Straße 1 in A. Unter dem 23.08.2017 bezifferten sie auf Aufforderung den Grundbesitzwert im Sachwertverfahren mit 78.493 €.
- 2** Mit Bescheid vom 10.04.2018 stellte das FA B den Grundbesitzwert auf den 22.01.2017 mit 170.000 € gesondert und einheitlich fest. Den Wert ermittelte es im Vergleichswertverfahren nach § 183 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes (BewG). Dem Bescheid war ein Ausdruck des allgemein zugänglichen Immobilien-Preis-Kalkulators der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen vom 26.03.2018 beigelegt.
- 3** Im Einspruchsverfahren machten die Kläger unter anderem geltend, der beigelegte Ausdruck des Immobilien-Preis-Kalkulators genüge nicht den Vorgaben des § 183 Abs. 1 BewG. Das FA B teilte den Klägern daraufhin mit, die Eigentumswohnung könne --statt auf Grundlage von Vergleichspreisen nach § 183 Abs. 1 BewG-- auch mit Vergleichsfaktoren auf Grundlage des § 183 Abs. 2 BewG bewertet werden. Daraus ergebe sich ein Grundbesitzwert von 153.456 €. Die Kläger vertraten demgegenüber die Auffassung, es sei das Sachwertverfahren anzuwenden.
- 4** Das FA B forderte daraufhin vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte C (Gutachterausschuss) Vergleichspreise für die auf den 22.01.2017 zu bewertende Eigentumswohnung an. Der Gutachterausschuss teilte dem FA B am 20.06.2018 mit, in seiner Sitzung vom 20.06.2018 habe er insgesamt 20 Vergleichspreise von 114.000 € bis 254.000 € auf den 22.01.2017 ermittelt. Daraus ergebe sich ein Durchschnittswert von 186.000 €. Das FA B wies die

Kläger auf die Möglichkeit der Verböserung hin und stellte mit Einspruchsentscheidung vom 25.02.2019 einen Wert in Höhe von 186.000 € fest.

- 5 Während des Klageverfahrens wurde das FA B mit dem Finanzamt D zum Finanzamt E (Beklagter und Revisionsbeklagter --FA--) zusammengelegt.
- 6 Das Niedersächsische Finanzgericht (FG) wies die Klage ab. Seiner Auffassung nach hat das FA B den Grundbesitzwert rechtsfehlerfrei im Vergleichswertverfahren nach § 182 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, § 183 Abs. 1 BewG mit 186.000 € bewertet. Die vom Gutachterausschuss mitgeteilten Vergleichspreise seien im Steuerrechtsverhältnis grundsätzlich bindend und einer gerichtlichen Überprüfung nur eingeschränkt zugänglich. Der Gesetzgeber habe die Ermittlung von Vergleichspreisen und -faktoren mit § 183 Abs. 1 Satz 2 BewG explizit den Gutachterausschüssen aufgegeben. Ihnen komme wegen ihrer besonderen Sach- und Fachkenntnis wie auch ihrer größeren Ortsnähe eine vorgreifliche Kompetenz zu. Eine volle fachliche Überprüfung durch die Gerichte sei hiermit nicht vereinbar. Den Gerichten obliege lediglich die Prüfung, ob die Mitteilungen der Gutachterausschüsse "offensichtlich unrichtig" seien. Das Urteil ist in Entscheidungen der Finanzgerichte 2023, 760 veröffentlicht.
- 7 Mit ihrer Revision rügen die Kläger die Verletzung materiellen Rechts. Sie machen im Kern geltend, das FG gehe von einem falschen Maßstab aus, wenn es meint, die vom Gutachterausschuss mitgeteilten Vergleichswerte seien gerichtlich lediglich eingeschränkt überprüfbar; die Feststellungen der Gutachterausschüsse unterlägen vielmehr voller richterlicher Kontrolle. Prüfe man die vom Gutachterausschuss mitgeteilten Vergleichspreise vollumfänglich nach, so genügten diese nicht den Vorgaben des Vergleichswertverfahrens nach § 183 Abs. 1 BewG. Die Feststellung des Grundbesitzwerts durch das FA B sei demnach rechtswidrig. Die Eigentumswohnung könne mangels valider Vergleichswerte nur im Sachwertverfahren mit 78.493 € bewertet werden.
- 8 Die Kläger beantragen,  
die Vorentscheidung aufzuheben und den Bescheid über die gesonderte und einheitliche Feststellung des Grundbesitzwerts auf den 22.01.2017 für Zwecke der Erbschaftsteuer vom 10.04.2018 in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 25.02.2019 dahingehend zu ändern, dass der Wert der wirtschaftlichen Einheit auf 78.493 € herabgesetzt wird.
- 9 Das FA beantragt,  
die Revision als unbegründet zurückzuweisen.

## Entscheidungsgründe

II.

- 10 Die Revision ist als unbegründet zurückzuweisen (§ 126 Abs. 2 der Finanzgerichtsordnung --FGO--).
- 11 1. Gegenstand des Klage- und Revisionsverfahrens ist der Bescheid über die gesonderte und einheitliche Feststellung des Grundbesitzwerts auf den 22.01.2017 für Zwecke der Erbschaftsteuer.
- 12 a) Nach § 179 Abs. 1 der Abgabenordnung (AO) werden die Besteuerungsgrundlagen durch Feststellungsbescheid gesondert festgestellt, soweit dies in der Abgabenordnung oder sonst in den Steuergesetzen bestimmt ist. Nach § 12 Abs. 3 des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes i.V.m. § 151 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BewG sind Grundbesitzwerte gesondert und --bei mehreren Beteiligten-- einheitlich (§ 154 Abs. 1 Satz 2 BewG) festzustellen, wenn die Werte unter anderem für die Erbschaft- oder Schenkungsteuer von Bedeutung sind. Die Grundbesitzwerte sind nach § 157 Abs. 3 Satz 1 BewG für die wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens unter Anwendung der §§ 159 und 176 bis 198 BewG zu ermitteln.
- 13 b) Inhaltsadressat der Feststellung des Grundbesitzwerts (§ 151 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BewG) ist der Erbe, weil die Feststellung für seine Besteuerung von Bedeutung ist. Daran ändert sich auch dann nichts, wenn die Feststellung gegenüber einer Erbengemeinschaft in Vertretung für die Miterben erfolgt. Inhaltsadressaten der Feststellung bleiben in diesem Fall die Miterben (Urteile des Bundesfinanzhofs --BFH-- vom 26.06.2019 - II R 58/15, BFH/NV 2019, 1222, Rz 19; vom 06.05.2021 - II R 34/18, BFHE 272, 521, BStBl II 2022, 712, Rz 25). Bei mehreren Miterben muss dem Bescheid klar und eindeutig entnommen werden können, gegen welche Beteiligten der Erbengemeinschaft sich die Feststellungen richten. Dabei ist es ausreichend, wenn sich die Beteiligten zwar nicht aus dem Adressfeld, wohl aber --wie im Streitfall-- aus dem weiteren Inhalt des Bescheids ergeben (BFH-Urteile

vom 26.06.2019 - II R 58/15, BFH/NV 2019, 1222, Rz 19; vom 06.05.2021 - II R 34/18, BFHE 272, 521, BStBl II 2022, 712, Rz 25).

- 14** 2. Das FG ist im Ergebnis zu Recht von der Zulässigkeit der Klage, insbesondere von der Klagebefugnis der Kläger, ausgegangen.
- 15** a) Gegen Bescheide über die gesonderte und einheitliche Feststellung von Besteuerungsgrundlagen können nur die in § 48 Abs. 1 FGO genannten Personen Klage erheben. Nach § 155 Satz 2 BewG ist § 48 FGO entsprechend anzuwenden, soweit der Gegenstand der Feststellung --wie im Streitfall-- einer Erbengemeinschaft in Vertretung der Miterben zuzurechnen ist. Maßgeblich für die Klagebefugnis ist § 48 FGO in der am 01.01.2024 in Kraft getretenen Fassung des Art. 27 des Kreditzweitmarktförderungsgesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411). Die Vorschrift gilt auch für im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängige Klageverfahren wie das vorliegende (vgl. BFH-Urteile vom 08.08.2024 - IV R 1/20, BFHE 286, 25, BStBl II 2025, 122, Rz 25, m.w.N.; vom 14.01.2025 - VIII R 36/23, BFH/NV 2025, 682, Rz 15). Nach § 48 Abs. 2 Satz 1 und 2 FGO ist vorrangig vor dem einzelnen Gesellschafter, Gemeinschaftler oder Mitberechtigten ein gemeinsamer Empfangsbevollmächtigter klagebefugt. Diese vorrangige Klagebefugnis greift allerdings nur, wenn die Beteiligten nach § 48 Abs. 2 Satz 3 FGO i.V.m. § 183a AO spätestens bei Erlass der Einspruchsentscheidung über die Klagebefugnis des Empfangsbevollmächtigten belehrt worden sind.
- 16** b) Danach kommt eine vorrangige Klagebefugnis eines gemeinsamen Empfangsbevollmächtigten mangels hinreichender Belehrung nicht in Betracht.
- 17** aa) Eine ordnungsgemäße Belehrung auf Grundlage des ab dem 01.01.2024 geltenden Rechts war schon vor dem Hintergrund der zeitlichen Abläufe --die Einspruchsentscheidung datiert vom 25.02.2019-- nicht möglich. Die Belehrung, die der angefochtenen Einspruchsentscheidung beigelegt war, gab den Inhalt von § 48 FGO a.F. wieder. Diese Belehrung ist angesichts der geänderten Rechtslage für Zwecke des nunmehr geltenden § 48 Abs. 2 Satz 3 FGO nicht ausreichend (vgl. ausführlich zum Ganzen BFH-Urteil vom 14.01.2025 - VIII R 36/23, BFH/NV 2025, 682, Rz 15 ff., m.w.N.).
- 18** bb) Kommt eine vorrangige Klagebefugnis eines Klagebefugten nach § 48 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. a i.V.m. Abs. 2 FGO nicht in Betracht, ist jeder Gemeinschaftler klagebefugt, gegen den der Feststellungsbescheid ergangen ist oder zu ergehen hätte (§ 48 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. b FGO). Dies sind hinsichtlich der hier allein streitigen Feststellung des Grundbesitzwerts auf den 22.01.2017 die Miterben der Erbengemeinschaft nach F, somit die Kläger.
- 19** 3. In der Sache hat das FG ohne Rechtsfehler erkannt, dass das FA B den Grundbesitzwert zutreffend mit 186.000 € festgestellt hat.
- 20** a) Nach § 182 Abs. 2 Nr. 1 BewG ist Wohnungseigentum grundsätzlich im Vergleichswertverfahren zu bewerten. Nur wenn kein Vergleichswert oder keine Vergleichsfaktoren vorliegen, ist das Sachwertverfahren statthaft (§ 182 Abs. 4 Nr. 1 BewG). Dies ist vorliegend nicht der Fall, so dass das Vergleichswertverfahren Anwendung findet.
- 21** b) Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind nach § 183 Abs. 1 Satz 1 BewG 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 (BauGB) mitgeteilten Vergleichspreise (§ 183 Abs. 1 Satz 2 BewG). Jenseits des Grundbesitzwerts, der sich nach den typisierenden Bewertungsregelungen der §§ 179 und 182 bis 196 BewG ergibt, bleibt es dem Steuerpflichtigen unbenommen, einen niedrigeren gemeinen Wert nachzuweisen (§ 198 Abs. 1 BewG).
- 22** Dieser gemäß § 183 Abs. 1 Satz 2 BewG gesetzlich angeordnete Vorrang der Wertermittlung des Gutachterausschusses beruht auf dessen besonderer Sach- und Fachkenntnis, der größeren Ortsnähe sowie dessen Kompetenz bei der in hohem Maße von Beurteilungs- und Ermessenserwägungen abhängigen Wertfindung (ausdrücklich zu § 183 Abs. 1 BewG BFH-Urteil vom 24.08.2022 - II R 14/20, BFHE 277, 451, BStBl II 2023, 693, Rz 20; allgemeiner zur Ermittlung von Bodenrichtwerten BFH-Urteile vom 11.05.2005 - II R 21/02, BFHE 210, 48, BStBl II 2005, 686; vom 26.04.2006 - II R 58/04, BFHE 213, 207, BStBl II 2006, 793, unter III.2.b aa; vom 16.12.2009 - II R 15/09, BFH/NV 2010, 1085, unter II.1.; vom 25.08.2010 - II R 42/09, BFHE 230, 570, BStBl II 2011, 205, Rz 15; vom 12.11.2025 - II R 3/25, BStBl II 2026, 292, Rz 32).
- 23** c) Es ist rechtsstaatlich nicht bedenklich, dass die vorrangige Wertermittlungskompetenz den Gutachterausschüssen

zukommt. Bei ihnen handelt es sich um staatliche, auf gesetzlicher Grundlage (§§ 192 ff. BauGB) errichtete Behörden, die in Abhängigkeit von den Regelungen in den Ländern in unterschiedlichen Bereichen der Verwaltung verortet sind (vgl. Urteil des Bundesgerichtshofs vom 04.03.1982 - III ZR 156/80, Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht --NVwZ--1982, 395; Jacob, NVwZ 2011, 1419, 1420; Krumm/Paeßens, BewG, 2. Aufl., § 247 Rz 27). Die Gutachterausschüsse sind als selbständige und unabhängige Gremien eingerichtet (§ 192 Abs. 1 BauGB; BFH-Urteil vom 18.09.2019 - II R 13/16, BFHE 266, 51, BStBl II 2020, 760, Rz 14) und neben der Ermittlung der Bodenrichtwerte mit der Erstellung von Verkehrswertgutachten, der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und der Ermittlung sonstiger zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken erforderlicher Daten beauftragt (§ 193 Abs. 1 und 5 BauGB). Sie verfügen über gesetzliche Auskunftsbefugnisse (§ 197 Abs. 1 BauGB), Gerichte und Behörden haben ihnen Rechts- und Amtshilfe zu leisten (§ 197 Abs. 2 BauGB). Außerdem werden sie durch eine Geschäftsstelle personell unterstützt (§ 192 Abs. 4 BauGB). Dem steht nicht die Einbindung eines Finanzamtsvertreters entgegen. Sie beruht unter anderem auf dem legitimen Bestreben, steuerliche Bewertung und städtebauliche Wertermittlung miteinander zu harmonisieren und die Arbeitsergebnisse für steuerliche Zwecke nutzbar zu machen (vgl. Voß in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, § 192 Rz 35). Die Unabhängigkeit der Gutachterausschüsse bleibt hiervon unberührt. Auch der Vertreter der Finanzverwaltung ist im Rahmen seiner Tätigkeit im Ausschuss an keinerlei Weisungen gebunden (vgl. Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 16. Aufl., § 192 Rz 2; Krumm/Paeßens, BewG, 2. Aufl., § 247 Rz 27).

- 24** d) Das FG als Tatsachengericht kann die von den Gutachterausschüssen ermittelten Vergleichspreise wie auch die dort ermittelten Bodenrichtwerte grundsätzlich ohne weitere Sachaufklärung zugrunde legen, ohne dabei gegen seine Verpflichtung zur Amtsermittlung aus § 76 Abs. 1 Satz 1 FGO zu verstoßen (vgl. § 82 FGO i.V.m. § 412 der Zivilprozessordnung).
- 25** aa) Anlass für eine (eingeschränkte) gerichtliche Überprüfung besteht nur dann, wenn gerichtlich überprüfbare Verstöße bei der Ermittlung der Vergleichspreise substantiiert geltend gemacht werden oder im jeweiligen Einzelfall konkrete Anhaltspunkte für solche Verstöße vorliegen. Gerichtlich überprüfbar ist dabei, ob die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen sowie die Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung zutreffend angewendet wurden, die gewählte Bewertungsmethodik mit den gesetzlichen Vorgaben übereinstimmt und die Verfahrensregeln eingehalten, also insbesondere die erforderlichen Tatsachen im Wesentlichen vollständig und zutreffend erfasst sowie keine sachfremden Erwägungen angestellt wurden (vgl. BFH-Urteil vom 12.11.2025 - II R 3/25, BStBl II 2026, 292, Rz 32).
- 26** bb) Dem steht die Spruchpraxis der Verwaltungsgerichte, nach der die Feststellungen der Gutachterausschüsse voller richterlicher Kontrolle unterliegen können (z.B. Beschlüsse des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.10.2012 - 4 B 29.12, Rz 9; vom 29.01.2019 - 4 B 73.17, Rz 20), nicht entgegen. Diese Rechtsprechung ist auf das steuerliche Bewertungsverfahren nicht zu übertragen. Zwar verweist das Bewertungsrecht in § 183 Abs. 1 Satz 2 BewG auf die von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. BauGB mitgeteilten Vergleichspreise. Dies bedeutet aber nicht, dass sämtliche Grundsätze aus dem Baugesetzbuch in gleicher Weise für das Bewertungsgesetz gelten. Die typisierende Grundbesitzwertfeststellung nach dem Bewertungsgesetz folgt vielmehr eigenen Maßstäben. So erklärt sich, weshalb § 183 BewG eine ausdrückliche Regelung fremd ist, wie sie § 193 Abs. 3 BauGB kennt, nämlich die fehlende Bindungswirkung der Gutachten der Ausschüsse, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist (vgl. dazu Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 16. Aufl., § 193 Rz 17 ff.; Voß in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, § 193 Rz 94 ff.). Auch ist das von den Klägern als Beispiel für die volle gerichtliche Überprüfbarkeit von Feststellungen der Gutachterausschüsse angeführte Entschädigungsverfahren für Enteignungen und Umlagen nach dem Baugesetzbuch mit der für Zwecke der Besteuerung erfolgenden typisierten Feststellung des Grundbesitzwerts nicht vergleichbar. Anders als die Verkehrswertfeststellung im Entschädigungsverfahren folgt die Grundbesitzwertfeststellung nach dem Bewertungsgesetz einem typisierten Verfahren und belässt den Steuerpflichtigen den --gerichtlich voll überprüfbaren-- Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts (§ 198 Abs. 1 BewG).
- 27** cc) Aus einem Vergleich mit der Bewertung unbebauter Grundstücke nach § 179 Satz 3 BewG, wonach in diesem Fall "stets" der mitgeteilte Bodenrichtwert anzusetzen ist, folgt nicht, dass der Rechtsschutz bei § 183 Abs. 1 Satz 2 BewG wegen der dort abgeschwächten Formulierung weitreichender sein müsste. Die "Vorrangigkeit" des § 183 Abs. 1 Satz 2 BewG soll lediglich ausdrücken, dass das zuständige Finanzamt auch Vergleichspreise aus anderen Kaufpreissammlungen als nach § 195 BauGB berücksichtigen kann, sofern den Gutachterausschüssen keine Vergleichspreise vorliegen (vgl. Mannek in von Oertzen/Loose/Stalleiken, Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz, 3. Aufl., § 183 BewG Rz 18; Schnitter in Wilms/Jochum, BewG, § 183 Rz 22; s.a. R B 183 Abs. 2 Satz 7 der Erbschaftsteuer-Richtlinien --ErbStR-- 2019).

- 28 e) Ausgehend von diesen Grundsätzen ist das angefochtene Urteil revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.
- 29 aa) Das FG hat angenommen, die richterliche Kontrolle der Mitteilungen der Gutachterausschüsse beschränke sich auf offensichtliche Unrichtigkeiten. Letztere seien im Streitfall nicht festzustellen. Der Ausschuss sei von der hier zu bewertenden Eigentumswohnung und damit vom richtigen Sachverhalt ausgegangen. Er habe aus einer großen Stichprobe 20 durchschnittliche Vergleichspreise gebildet, die mit der Eigentumswohnung hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Umstände (insbesondere Baujahr, Wohnfläche, Lage, Kaufzeit, Bodenrichtwert, Miteigentumsanteil) am besten vergleichbar seien. Hierfür seien die Objekte, die in der Summe der einzelnen Kriterien die geringsten Abweichungen aufwiesen, als Vergleichsobjekte ausgewählt worden. Insbesondere auch das Maß der baulichen Nutzung sei über die Wohnfläche der Eigentumswohnung hinreichend einbezogen worden. Von Anfang an seien Eigentumswohnungen als Vergleichsobjekte herangezogen worden. Die hierbei aus der Automatisierten Kaufpreissammlung abgeleiteten Werte seien anschließend in einem vom Gutachterausschuss im Einzelnen beschriebenen, mathematisch-statistischen Verfahren --dem indirekten Vergleichswertverfahren mit Regressionsanalyse-- an das Bewertungsobjekt angepasst worden. Bei einer Gesamtschau unter Einbeziehung ergänzender im Klageverfahren eingeholter Stellungnahmen des Gutachterausschusses kam das FG zu dem Ergebnis, dass dem FA B demnach Vergleichspreise in der Spanne von 114.000 € bis 254.000 € mitgeteilt worden seien, die mit der zu bewertenden Einheit im Sinne des § 183 Abs. 1 Satz 1 BewG "hinreichend übereinstimmen" - eine absolute Übereinstimmung verlange das Gesetz ausdrücklich nicht. Im Durchschnitt ergebe sich daraus ein Wert von 186.000 €, mit dem das FA B die Eigentumswohnung zu Recht bewertet habe. Die von den Klägern geltend gemachten Einwände gegen die Mitteilungen des Gutachterausschusses griffen nicht durch, jedenfalls führten sie nicht dazu, dass die Feststellungen, was das FG ausführlich begründet (FG-Urteil, S. 22 bis 28), als offensichtlich unrichtig zu bewerten seien.
- 30 bb) Ausgehend von diesen Grundsätzen ist das FG zu dem Ergebnis gelangt, dass der Gutachterausschuss die Vergleichswerte im Rahmen seines Beurteilungsspielraums zutreffend festgestellt hat. Anhaltspunkte für Beurteilungs- oder Verfahrensfehler hat es ebenso wenig erkennen können wie sachfremde Erwägungen. Diese tatrichterliche Würdigung bindet gemäß § 118 Abs. 2 FGO den Senat; denn sie ist möglich und verstößt nicht gegen die Grundsätze der Vertragsauslegung, Denkgesetze oder Erfahrungssätze (vgl. BFH-Urteile vom 25.09.2024 - II R 49/22, BFHE 288, 1, BStBl II 2025, 493, Rz 26; vom 30.10.2024 - II R 14/23, BFHE 286, 474, Rz 34).
- 31 cc) Soweit die Kläger geltend machen, die vom Gutachterausschuss herangezogenen Vergleichsobjekte stimmten nicht im Sinne des § 183 Abs. 1 Satz 1 BewG mit der geerbten Eigentumswohnung hinreichend überein, kann dies keinen Erfolg haben. Denn die Kläger beachten nicht, dass die tatsächliche Würdigung des FG, nach der die für die Bewertung herangezogenen Vergleichsobjekte mit der Eigentumswohnung im Sinne des § 183 Abs. 1 Satz 1 BewG hinreichend übereinstimmen, für den BFH als Revisionsgericht nach § 118 Abs. 2 FGO auch dann bindend ist, wenn die Würdigung des FG nicht zwingend, aber --wie hier-- möglich ist (vgl. z.B. BFH-Urteil vom 25.09.2024 - II R 49/22, BFHE 288, 1, BStBl II 2025, 493, Rz 26).
- 32 dd) Ohne Erfolg bleibt die Rüge, es hätte nicht der sich aus den 20 mitgeteilten Vergleichspreisen ergebende Durchschnittswert in Höhe von 186.000 € (so auch R B 183 Abs. 2 Satz 5 ErbStR 2019), sondern lediglich der geringste Einzelwert der Bewertung zugrunde gelegt werden dürfen. Für den Senat ist nicht ersichtlich, weshalb die festgestellten Werte, bei denen es sich nicht um Preisspannen, sondern um Einzelwerte handelt, hinsichtlich ihrer Aussagekraft jeweils unterschiedlich belastbar sein sollten (ebenso Schnitter in Wilms/Jochum, BewG, § 183 Rz 21; vgl. auch Mannek in von Oertzen/Loose/Stalleiken, Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz, 3. Aufl., § 183 BewG Rz 17). Der von den Klägern befürwortete Ansatz des jeweils geringsten Einzelwerts ist nicht sachgerecht. Anders als die Kläger meinen, beruhen nicht nur sehr hohe Preise auf einem besonderen Verhandlungsgeschick.
- 33 ee) Soweit die Kläger geltend machen, der Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts gemäß § 198 Abs. 1 BewG sei wegen der Notwendigkeit, ein Gutachten einholen zu müssen, mit Kosten verbunden, die zu der eintretenden Steuerersparnis in unangemessenem Verhältnis stünden, haben sie dies nicht näher substantiiert oder nachgewiesen. In der BFH-Rechtsprechung ist geklärt, dass es zulässig ist, die Nachweislast für einen niedrigeren gemeinen Wert dem Steuerpflichtigen aufzuerlegen (vgl. z.B. BFH-Urteile vom 10.11.2004 - II R 69/01, BFHE 207, 352, BStBl II 2005, 259, unter II.1.; vom 11.05.2005 - II R 21/02, BFHE 210, 48, BStBl II 2005, 686, unter II.1.b). Ungeachtet dessen fehlen schon tatrichterliche Feststellungen (§ 118 Abs. 2 FGO) dazu, in welcher ungefähren Höhe den Klägern Kosten durch das Führen eines Nachweises entstehen könnten. Nach den Feststellungen des FG behaupten die Kläger auch nicht, dass der gemeine Wert der Eigentumswohnung niedriger wäre als der vom FA B festgestellte Grundbesitzwert. Vielmehr beschränken sie ihr Vorbringen in diesem Zusammenhang auf die Forderung, die Wohnung müsse im Sachwertverfahren mit 78.493 € bewertet werden.

**34** 4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 135 Abs. 2 FGO.

Quelle: [www.bundesfinanzhof.de](http://www.bundesfinanzhof.de)