

Qualifikation.

Was das Finanzamt verlangt.

Immobiliensachverständige in Baden-Württemberg

Stand 10.2026



FACHINFORMATION | STEUERLICHE IMMOBILIENBEWERTUNG

QUALIFIKATION.

Was das Finanzamt verlangt.

Immobiliensachverständige in Baden-Württemberg

Eine öffentliche Bestellung und Vereidigung ist nicht generell erforderlich. Für bestimmte steuerliche Wertnachweise ist auch eine passende Personenzertifizierung durch eine akkreditierte Stelle vorgesehen. Entscheidend ist der Bewertungsanlass. [1, 2]

Bewertungsanlass	Maßgebliche Qualifikation
Erbschaft- und Schenkungsteuer Niedrigerer gemeiner Wert § 198 Abs. 2 BewG	Regelmäßig ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses oder einer Person, die für die **Grundstückswertermittlung** durch eine **staatliche, staatlich anerkannte oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierte Stelle** bestellt oder zertifiziert wurde. Die öffentliche Bestellung ist eine von mehreren Möglichkeiten. [1]
Grundsteuer B Niedrigerer Bodenwert § 38 Abs. 4 LGrStG BW	Die Finanzverwaltung nennt den **zuständigen Gutachterausschuss**, **öffentlich bestellte und vereidigte Grundstückssachverständige** sowie **nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Grundstückssachverständige** einer entsprechend akkreditierten Stelle. [2]
Nutzungsdauer-gutachten Kürzere Gebäude-AfA § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG	Keine entsprechende gesetzliche Beschränkung auf öffentlich bestellte oder ISO-zertifizierte Gutachter. Maßgeblich sind **fachliche Qualifikation** und ein geeigneter, nachvollziehbarer Nachweis. Das FG Münster hat dies ausdrücklich bestätigt. [4]

Zertifizierte Kompetenz bei EHRET-WEBER & PARTNER
Unsere Sachverständigen sind durch die nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Zertifizierungsstellen **DIAZert (DIA Consulting AG)** und **Sprengnetter Zertifizierung GmbH** zertifiziert. [6, 7]
Ein **gültiges persönliches Zertifikat mit Akkreditierungssymbol** des verantwortlichen Sachverständigen wird grundsätzlich dem Gutachten beigefügt.



FACHINFORMATION | NACHWEIS UND PRÜFUNG

Zertifizierung richtig nachweisen.

Für den Zertifizierungsweg bei §-198- und Grundsteuergutachten sind drei Punkte entscheidend: [3]

01 **Gültiges persönliches Zertifikat**
Die Zertifizierung muss den verantwortlichen Sachverständigen ausweisen und gültig sein.

02 **Passendes Sachgebiet**
Das Zertifikat muss die Grundstücks- bzw. Immobilienwertermittlung im passenden Umfang abdecken.

03 **Akkreditierte Zertifizierungsstelle**
Die Akkreditierung muss das betreffende Zertifizierungsprogramm umfassen. In Deutschland ist die DAkkS zuständig.

Entsprechende EU-Zertifizierungen können ebenfalls anerkannt sein; ihr Geltungsbereich muss die einschlägigen deutschen Bewertungsvorschriften umfassen. Die Angabe „ISO 17024 zertifiziert“ auf dem Briefkopf allein belegt die Voraussetzungen nicht. **Praktisch sinnvoll:** das persönliche Zertifikat mit Akkreditierungssymbol dem Angebot bzw. Gutachten beifügen. [3]

> **Nutzungsdauergutachten: aktuelle Verwaltungsregelung**
> Das BMF hat sein Schreiben vom 22.02.2023 mit den strengeren Nachweisanforderungen am **01.12.2025 aufgehoben**. Die damaligen Vorgaben sind deshalb keine aktuelle Verwaltungsregel mehr. Ein fachlich tragfähiger Nachweis bleibt erforderlich. [4, 5]

Die Qualifikation allein garantiert keine Anerkennung. Das Finanzamt prüft auch Bewertungsgrundlagen, Methodik und Schlüssigkeit. Mangelhafte Grundsteuergutachten können zurückgewiesen werden. [2]

QUELLEN

Anklickbare Originaldokumente | Recherche- und Rechtsstand: 04.10.2026

[1] Bewertungsgesetz, § 198 Abs. 2: Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts.
[2] Finanzverwaltung BW: Merkblatt zum tatsächlichen Bodenwert, 09.12.2024, S. 2-4.
[3] DAkkS: Amtliche Mitteilung zur Akkreditierung nach EN ISO/IEC 17024, 30.12.2024.
[4] FG Münster, Urteil vom 02.04.2025, 14 K 654/23 E, insbesondere Rn. 44-45.
[5] BMF-Schreiben vom 01.12.2025: Aufhebung des BMF-Schreibens vom 22.02.2023.
[6] DAkkS: Akkreditierungsurkunde DIA Consulting AG / DIAZert, D-ZP-16018-01-00.
[7] Sprengnetter Zertifizierung GmbH: Akkreditierung und institutionelle Anerkennungen.

Sechs akkreditierte Stellen.

Überblick für die Immobilienbewertung

Die veröffentlichten DAkkS-Unterlagen weisen folgende sechs Stellen für die **Personenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024** im Bereich der Immobilienbewertung aus.

Zertifizierungsstelle	Sitz	DAkkS-Nachweis
DIAZert DIA Consulting AG	Freiburg	**D-ZP-16018-01-00**
Sprengnetter Zertifizierung GmbH	Bad Neuenahr-Ahrweiler	**D-ZP-16061-01-00**
HypZert GmbH	Berlin	**D-ZP-16042-01-01**
EIPOSCERT GmbH	Dresden	**D-ZP-18667-01-02** Teilakkreditierung Immobilienbewertung
IQ-ZERT Institut für Qualitätssicherung und Zertifizierung GmbH & Co. KG	Sankt Augustin	**D-ZP-18541-04-00**
izert - Hochschule Anhalt Zertifizierungsstelle für Immobilienbewertung	Dessau-Roßlau	**D-ZP-19315-01-00**

Die Nummern sind mit den jeweiligen DAkkS-Urkundenanlagen verlinkt.

Für die Prüfung maßgeblich
Die Akkreditierung gilt für den in der Urkundenanlage beschriebenen Zertifizierungsumfang. Den jeweils aktuellen Status und Geltungsbereich weist die **DAkkS-Datenbank** aus. Die Zertifizierung des einzelnen Sachverständigen muss gültig sein und zum Bewertungsauftrag passen.

Auch das Finanzministerium Baden-Württemberg nennt diese sechs Stellen in seinem Merkblatt zum Nachweis eines niedrigeren Bodenwerts bei der Grundsteuer (Stand: 09.12.2024, Anlage auf Seite 6).

Original-Merkblatt der Finanzverwaltung Baden-Württemberg öffnen

Quellen: veröffentlichte DAkkS-Urkundenanlagen und amtliches Merkblatt BW. Recherche: 04.10.2026.



KONTAKT

EHRET-WEBER & PARTNER
Sachverständigenbüro Immobilienbewertungen

Inhaber
Wolfgang Ehret-Weber

Tullastraße 16
77955 Ettenheim
Telefon 07822 4 06 98 70

info@ehret-weber.de
www.ehret-weber.de

© EHRET-WEBER & PARTNER | Stand 10.2026