

# Aktuelle Gerichtsentscheidungen — Lateinamerika

*Aktuelle Gerichtsentscheidungen • The Valuation Engineer*

William Bert Craytor • Jahrgang 1, Ausgabe 1 • Sommer 2026

DOI: 10.67330/ywgzhg47

*Deutsche Übersetzung, mit KI-Unterstützung erstellt und redaktionell geprüft; die englische Fassung ist maßgeblich.*

---

## Umfang und Quellen

Dieser Überblick stützt sich, soweit zugänglich, auf öffentlich verfügbare Primärquellen — insbesondere auf die Entscheidungssammlung des Interamerikanischen Gerichtshofs für Menschenrechte ([corteidh.or.cr](http://corteidh.or.cr)), die Portale des brasilianischen Obersten Bundesgerichts (*Supremo Tribunal Federal*, STF) und des Obersten Gerichtshofs (*Superior Tribunal de Justiça*, STJ) ([portal.stf.jus.br](http://portal.stf.jus.br), [stj.jus.br](http://stj.jus.br)), das mexikanische *Semanario Judicial de la Federación* ([sjfsemanal.scjn.gob.mx](http://sjfsemanal.scjn.gob.mx)), die argentinische *Corte Suprema de Justicia de la Nación* ([csjn.gov.ar](http://csjn.gov.ar)), das Portal des chilenischen *Poder Judicial* ([poderjudicial.cl](http://poderjudicial.cl)) und *Diario Constitucional* sowie das kolumbianische *Corte Constitucional* ([corteconstitucional.gov.co](http://corteconstitucional.gov.co)) — und auf Sekundärkommentierung in berufsständischen und wissenschaftlichen Publikationen. Entscheidungen in spanischer und portugiesischer Sprache wurden im Original gelesen und werden hier zusammenfassend beschrieben; die Verfahrensbezeichnungen behalten ihre ursprüngliche Schreibweise und Diakritika bei.

Kostenpflichtige juristische Recherchedatenbanken (vLex, La Ley, Thomson Reuters Proview Latin America) werden nicht genutzt. Entscheidungen nationaler Gerichte unterhalb der höchstrichterlichen Ebene werden selektiv erfasst, wobei Entscheidungen von klarer präjudizieller oder methodischer Bedeutung Vorrang haben. Die hier angeführten Fundstellen sollten vor jeder Verwendung in der Praxis oder für weitere Veröffentlichungen anhand der amtlichen Entscheidungssammlung des jeweiligen Gerichts überprüft werden.

Diese Bestandsaufnahme behandelt Argentinien, Brasilien, Chile, Kolumbien und Mexiko als die wichtigsten nationalen Jurisdiktionen. Peru, Venezuela, Ecuador, Bolivien, Paraguay, Uruguay sowie die zentralamerikanischen und karibischen Jurisdiktionen werden in dieser Folge nicht gesondert erfasst, sollen aber in nachfolgenden vierteljährlichen Folgen ergänzt werden, sofern der Stoff es rechtfertigt. Die venezolanische Eigentumsrestitution und sanktionsbezogene Bewertungsarbeit mit Kuba-Bezug werden wegen ihrer methodischen Besonderheit und ihrer Bedeutung für die grenzüberschreitende Praxis in einer künftigen Folge behandelt.

## Regionaler Kontext

Anders als der Überblick zur Europäischen Union hat dieser lateinamerikanische Überblick keine unmittelbare Entsprechung zu jener supranationalen Regulierungsebene, die dort die KI-Verordnung der EU und die neu gefasste Gebäuderichtlinie bilden. Die Regulierung der Immobilienbewertung in Lateinamerika ist ganz überwiegend national; die wichtigsten supranationalen Einflüsse sind die grundrechtliche Rechtsprechung des Interamerikanischen Gerichtshofs für Menschenrechte zu Artikel 21 der Amerikanischen Menschenrechtskonvention (Recht auf Eigentum) sowie die Übernahme der International Financial Reporting Standards (insbesondere IFRS 13, Bemessung des beizulegenden Zeitwerts) durch die meisten Jurisdiktionen der Region für Zwecke der Rechnungslegung.

Zwei methodische Themen ziehen sich gleichwohl durch die Rechtsprechung der Region und seien hier erwähnt:

**Bewertung indigenen Gemeinschaftseigentums.** Die eigentümlichste methodische Herausforderung der lateinamerikanischen Bewertungspraxis ist die Bewertung indigenen und afrostämmigen Gemeinschaftseigentums in Restitutions-, Enteignungs- und Entschädigungszusammenhängen. Die Rechtsprechung des Interamerikanischen Gerichtshofs hat durchgängig entschieden, dass indigenes Gemeinschaftseigentum verfassungsrechtlich ebenso geschützt ist wie individuelles Privateigentum; die Methoden, mit denen solches Eigentum bewertet wird — wo es typischerweise keine marktüblichen Transaktionen zwischen unabhängigen Dritten gibt, wo das Eigentum gemeinschaftlich und unveräußerlich gehalten wird und wo die kulturelle und spirituelle Bedeutung des Gebiets integraler Bestandteil seines Werts ist — bleiben jedoch unterentwickelt. Ende 2025 waren vierundzwanzig Urteile des Interamerikanischen Gerichtshofs zugunsten indigener Völker noch offen oder nur teilweise umgesetzt, mehrere davon mit ausstehenden Entschädigungsberechnungen, die von ungeklärter Bewertungsmethodik abhängen.

**Inflation, Währung und Indexierung bei der Enteignungsentschädigung.** Mehrere Jurisdiktionen der Region, allen voran Argentinien, verlangen, dass Bewertungsmethodik und Entschädigungsberechnung mit hoher Inflation, Fremdwährungs-*tasaciones* und komplexen Indexierungsregimen zurechtkommen. Der argentinische Oberste Gerichtshof hat entschieden, dass eine ursprünglich in Fremdwährung ausgedrückte Enteignungsentschädigung nicht zu einem künstlichen Paritätskurs in Landeswährung umgerechnet werden darf und dass die Bewertung den realen wirtschaftlichen Wert des Grundstücks im Zeitpunkt der Entschädigung abbilden muss. Ähnliche Fragen stellen sich in Venezuela (im Zusammenhang mit Restitutions- und sanktionsbezogenen Bewertungen) und zeitweise in Brasilien in Phasen erhöhter Inflation. Für Gutachter, die über mehrere Jurisdiktionen der Region hinweg tätig sind, sind diese Inflations- und Währungserwägungen in einer Weise integraler Bestandteil der Bewertungsmethodik, für die es in Europa oder den Vereinigten Staaten keine Entsprechung gibt.

## Hinweise für nachfolgende Folgen

Die auf diese Bestandsaufnahme folgenden vierteljährlichen Folgen konzentrieren sich auf Veränderungen: neue Entscheidungen des Interamerikanischen Gerichtshofs, die Erledigung der hier bezeichneten anhängigen Verfahren, Entwicklungen bei der Umsetzung der kolumbianischen *Jurisdicción Agraria y Rural* bis zu ihrem operativen Start 2027 sowie Entwicklungen in den Mitgliedstaaten zur Anwendung der Zeitwertbemessung nach IFRS 13. Peru, Venezuela, Ecuador und die zentralamerikanischen Jurisdiktionen werden ergänzt, sofern der Stoff es rechtfertigt. Besondere Aufmerksamkeit gilt der methodischen Fortentwicklung der Bewertung indigenen Gemeinschaftseigentums, wo die materiellen Entscheidungsgründe des Interamerikanischen Gerichtshofs der praktisch verfügbaren Bewertungsmethodik für Gutachter und Entschädigungsbehörden vorausgeeilt sind.

## Fallzusammenfassungen nach Jurisdiktion

### Interamerikanischer Gerichtshof für Menschenrechte

*Maya Q'eqchi' Agua Caliente vs. Guatemala* und *Comunidad Garífuna de San Juan y sus Miembros vs. Honduras*. Interamerikanischer Gerichtshof für Menschenrechte, Urteile von

2024, in der regionalen Rechtsprechung bis 2025 erörtert.

In zwei zeitgleichen Urteilen entschied der Interamerikanische Gerichtshof über die Pflichten Guatemalas und Honduras', angestammte Gebiete indigener und afrostämmiger Gemeinschaften zu demarkieren, mit Titeln zu versehen und vor Entzug zu schützen. Die Gemeinschaft Maya Q'eqchi' Agua Caliente hatte einen endgültigen Eigentumstitel an ihrem Gebiet erst nach fünfundvierzig Jahren behördlicher und gerichtlicher Bemühungen erlangt; die Garífuna-Gemeinschaft von San Juan in Honduras sah sich dem fortdauernden Entzug angestammter Küstenländereien ausgesetzt. Beide Urteile befassten sich mit den Pflichten des Staates aus Artikel 21 (Recht auf Eigentum) der Amerikanischen Menschenrechtskonvention, indigenes Gemeinschaftseigentum anzuerkennen, zu demarkieren und zu schützen. Kommentatoren aus der Region haben beobachtet, dass der Restitutionsrahmen des Interamerikanischen Gerichtshofs in diesen Entscheidungen etwas restriktiver ausfällt als in früheren Urteilen, insbesondere in der Behandlung „gutgläubiger Dritter“ (*terceros inocentes*), die ohne Kenntnis des indigenen Anspruchs überlappende Rechte erworben haben.

*Bedeutung für Gutachter.* Die Entscheidungen bekräftigen, dass indigenes und afrostämmiges Gemeinschaftseigentum im gesamten interamerikanischen System verfassungsrechtlich geschützt ist und dass sich die Bewertung solchen Eigentums in Restitutions- oder Entschädigungszusammenhängen nicht ohne methodische Ergänzung auf herkömmliche Vergleichspreise aus Transaktionen zwischen unabhängigen Dritten stützen kann — die es typischerweise gar nicht gibt. Gutachter, die in indigenen Restitutionsverfahren beauftragt werden, sollten damit rechnen, dass die Bewertung drei verschiedene Bestandteile zusammenführen muss: den zugrunde liegenden Marktwert von Land vergleichbarer physischer Beschaffenheit in der Region; die Opportunitätskosten und Verbesserungen, die der indigenen Nutzung zuzurechnen sind; und die nichtökonomische kulturelle und spirituelle Bedeutung des Gebiets, die der Interamerikanische Gerichtshof in seiner Rechtsprechung als entschädigungsfähige Dimension des Eigentumsrechts behandelt. Die Methodik für den dritten Bestandteil bleibt unterentwickelt und ist fortdauernder Gegenstand der Erwägungen des Gerichtshofs.

**Mapuche / Consejo de Todas las Tierras vs. Chile.** Interamerikanischer Gerichtshof für Menschenrechte, Urteil von 2024 (in der Rechtsprechung 2025 erörtert).

Der Interamerikanische Gerichtshof verurteilte den chilenischen Staat wegen Menschenrechtsverletzungen gegenüber 135 Angehörigen des Mapuche-Volkes im Zusammenhang mit den territorialen Rückforderungsaktionen des Consejo de Todas las Tierras (1989–1992) und der Anwendung der Antiterrorgesetzgebung auf indigene Gebietsansprüche. Das Urteil führt die Doktrin aus *Norín Catrimán und andere vs. Chile* (2014) fort und erkennt ausdrücklich das Recht indigener Völker auf Selbstbestimmung im Zusammenhang mit Gebietsansprüchen an.

*Bedeutung für Gutachter.* Zwar betreffen die tragenden Entscheidungsgründe strafverfahrensrechtliche Schutzrechte und nicht unmittelbar die Bewertungsmethodik; die Anerkennung indigener Selbstbestimmung im Zusammenhang mit dem Gebiet schafft jedoch eine verfahrensrechtliche Überlagerung, die Bewertungsarbeiten für die Restitution indigener Gebiete in Chile und verwandte Zusammenhänge berührt. Gutachter, die in solchen Zusammenhängen beauftragt werden, sollten sicherstellen, dass die Methodik angemessene Konsultationsverfahren einbezieht und die Selbstbestimmung der Gemeinschaft darüber anerkennt, wie ihre territorialen Werte charakterisiert werden.

## Argentinien

**Argentinische Doktrin zum Tribunal de Tasaciones de la Nación.** Gefestigt durch die Rechtsprechung bis 2025.

Der argentinische Oberste Gerichtshof (*Corte Suprema de Justicia de la Nación*, CSJN) und die unteren Bundesgerichte haben die Doktrin zu Bewertungen des Tribunal de Tasaciones de la Nación (TTN) in Enteignungssachen und in Verfahren der *expropiación inversa* (umgekehrte Enteignung) fortentwickelt. Nach gefestigter CSJN-Doktrin (Fallos 313:82, in den Jahren 2024–2025 wiederholt angewandt) kommt TTN-Bewertungen wegen der fachlichen Qualifikation der Mitglieder des Tribunals, der Beweisgrundlage, auf der sie beruhen, und der Einheitlichkeit der Praxis eine Vermutungswirkung zu; ein Abweichen von einer TTN-Bewertung setzt den Nachweis eines offensichtlichen Fehlers oder einer Auslassung voraus. Bundesgerichte, die diese Doktrin in den Jahren 2024–2025 angewandt haben — darunter das Juzgado Federal de Oberá in *Sosa v. Entidad Binacional Yacyretá* (Juni 2024, *expropiación inversa* aufgrund des Yacyretá-Stausees) —, stützen sich weiterhin auf TTN-Bewertungen als maßgeblichen Anker der Entschädigung.

*Bedeutung für Gutachter.* Für argentinische Gutachter folgt daraus praktisch, dass private Gutachten, die gegen TTN-Bewertungen vorgelegt werden, eine erhebliche Beweislast tragen. Um eine TTN-Bewertung zu verdrängen oder abzuändern, muss das private Gutachten einen methodischen Fehler oder eine Auslassung in der Arbeit des TTN aufzeigen, nicht bloß eine abweichende Bewertungsschlussfolgerung. Gutachter, die solche Gutachten erstellen, sollten die methodische Kritik auf die Auswahl der Vergleichsobjekte, die Herleitung der Anpassungen und die Behandlung der örtlichen Marktverhältnisse durch das TTN richten und nicht allein auf das Ausmaß der Wertdifferenz.

**Fremdwährungs-tasaciones und Entschädigungsparität.** Die CSJN-Doktrin, dass eine ursprünglich in Fremdwährung ausgedrückte Enteignungsentschädigung nicht zu einer künstlichen Parität von eins zu eins in argentinische Pesos umgerechnet werden darf, gilt bis 2025 fort. Die Doktrin schützt enteignete Eigentümer vor Entschädigungen, die aufgrund von Inflation oder Währungspolitik den realen wirtschaftlichen Wert des Grundstücks im Zeitpunkt der Entschädigung verfehlen. Der Grundsatz ist in den Jahren 2024–2025 im Zusammenhang mit langlaufenden Enteignungsverfahren wiederholt bestätigt worden.

*Bedeutung für Gutachter.* Argentinische Gutachter, die Bewertungen für Enteignungssachen erstellen, die Zeiträume erheblicher Inflation oder währungspolitischer Änderungen umfassen, sollten die Währungsgrundlage der Bewertung ausdrücklich dokumentieren und die angemessene Indexierungsmethodik zwischen dem Wertermittlungstichtag und dem voraussichtlichen Zahlungszeitpunkt erwägen. Gutachten, die Inflations- und Währungsrisiken nicht behandeln, werden Gerichte, die die CSJN-Entschädigungsdoktrin anwenden, kaum überzeugen.

## Brasilien

**Supremo Tribunal Federal, RE 922.144 (Tema 865 der *repercussão geral*).** Brasilianisches Oberstes Bundesgericht, Urteil von 2024 mit fortdauernder Anwendung im Jahr 2025.

Der STF entschied, dass die Entschädigung in Verfahren der *desapropriação* (Enteignung) verfassungsrechtlich mit dem durch Artikel 100 der Bundesverfassung eingerichteten *precatório*-Regime vereinbar ist. Konkret ist die Differenz zwischen dem von der öffentlichen Hand zunächst hinterlegten Betrag (zum Zweck der *imissão provisória na posse*, der vorläufigen Besitzeinweisung) und dem letztlich durch gerichtliches Sachverständigengutachten festgestellten Wert über das *precatório*-

System zu zahlen und nicht als sofortige Ergänzungshinterlegung. Die Entscheidung wägt das Verfassungsgebot einer *justa, prévia e em dinheiro* (gerechten, vorherigen und in Geld zu leistenden) Entschädigung (Artikel 5 Ziffer XXIV) gegen die Anforderungen an eine geordnete Zahlungsabwicklung im *precatório*-System ab.

*Bedeutung für Gutachter.* Die Entscheidung hat unmittelbare praktische Folgen für die Bewertung der Ersthinterlegung, die Gutachter im Auftrag enteignender Stellen erstellen. Da jede Unterschätzung bei der Ersthinterlegung später über das *precatório*-System ausgeglichen wird (was mit erheblichen Verzögerungen verbunden sein kann), besteht für Kläger ein struktureller Anreiz, Erstbewertungen als zu niedrig anzugreifen. Gutachter, die Bewertungen für die Ersthinterlegung erstellen, sollten die Methodik mit besonderer Sorgfalt dokumentieren, um die Bewertung gegen ein späteres gerichtliches Sachverständigengutachten zu verteidigen, und dabei berücksichtigen, dass die Lücke zwischen der Ersthinterlegung und der schließlich gerichtlichen Festsetzung nach der Rechtsprechung des STF und dem Rahmen des Decreto-Lei 3.365/1941 der Ausgleichszinspflicht (*juros compensatórios*) unterliegt.

**Superior Tribunal de Justiça, REsp 2.129.162 (*tema repetitivo*).** Brazilianischer Oberster Gerichtshof, Urteil vom Mai 2025.

Der STJ entschied eine Serienstreitfrage zu Anwaltshonoraren in Fällen, in denen die enteignende Stelle von der *desapropriação*-Klage Abstand nimmt. Das Gericht stellte fest, dass sich die Honorare in Fällen der Klagerücknahme nach Artikel 27 § 1 des Decreto-Lei 3.365/1941 richten und nicht nach den allgemeinen Verfahrensvorschriften des *Código de Processo Civil*. Der Fall ging aus einer Klage von Cemig (Companhia Energética de Minas Gerais) hervor, mit der eine Verwaltungsdienstbarkeit für eine Stromverteilungsleitung erstrebt wurde.

*Bedeutung für Gutachter.* Die Entscheidung ist verfahrensrechtlicher und nicht methodischer Natur, hat aber Auswirkungen auf die Ausgestaltung der Beauftragung von Gutachtern in Verfahren über Verwaltungsdienstbarkeiten und *desapropriação*. Gutachter, die in solchen Verfahren als gerichtliche Sachverständige (*peritos judiciais*) herangezogen werden, sollten sicherstellen, dass Honorarvereinbarungen unter Bezugnahme auf den einschlägigen Rahmen des Decreto-Lei und nicht auf die allgemeinen Verfahrensvorschriften dokumentiert werden.

**Superior Tribunal de Justiça, Doktrin zu den *juros compensatórios*.** Fortdauernde Anwendung 2025.

Der STJ hält an seiner Doktrin fest, dass Ausgleichszinsen (*juros compensatórios*) in *desapropriação*-Sachen erst nach der gerichtlichen Entscheidung über das Eigentum am enteigneten Grundstück anfallen. Die Zinsen betreffen die Differenz zwischen der Ersthinterlegung und dem endgültigen Entschädigungsbetrag, und zwar zu dem historisch festgelegten Satz von zwölf Prozent jährlich (Súmula 618 des STF); sie dienen dazu, den enteigneten Eigentümer für den vorzeitigen Besitzverlust vor Zahlung der endgültigen Entschädigung zu entschädigen.

*Bedeutung für Gutachter.* Brasilianische Gutachter sollten damit rechnen, dass die von ihnen im gerichtlichen Sachverständigengutachten festgestellte Bewertungslücke — zwischen der Ersthinterlegung der öffentlichen Hand und dem ermittelten Marktwert — zur Bemessungsgrundlage der Ausgleichszinsen wird. Die wirtschaftliche Bedeutung dieser Lücke ist daher größer, als es die nominale Differenz nahelegt, insbesondere in langen Verfahren.

## Chile

**Corte Suprema, Rol N° 31.423-2025.** Chilenischer Oberster Gerichtshof, Urteil vom September 2025.

Der chilenische Oberste Gerichtshof wies die Kassationsbeschwerde eines Immobilienentwicklers (*inmobiliaria*) gegen den Staatsfiskus (*Fisco de Chile*) in einem besonderen Enteignungsverfahren nach Artikel 12 des Decreto-Ley N° 2.186 zurück. Der Kläger hatte geltend gemacht, die von der Sachverständigenkommission (*Comisión de Peritos*) festgesetzte Bewertung bilde die höchste und beste Nutzung (*mayor y mejor uso*) des Grundstücks sowie den Wert vorhandener Bauten und Nebenanlagen nicht ab; zusätzlich hatte er eine Entschädigung für entgangenen Gewinn (*lucro cesante*) unter Berufung auf einen bestehenden Mietvertrag verlangt, der künftige Mieteinnahmen erbracht hätte. Das Gericht entschied, das Vorbringen des Klägers laufe auf eine Meinungsverschiedenheit über die Beweiswürdigung der Vorinstanz hinaus und nicht auf eine tatsächliche Verletzung der für die Bewertung maßgeblichen Rechtsnormen; die Begründung der Vorinstanz — die sich auf die Nachweise der Sachverständigenkommission in Verbindung mit Urkunden- und Zeugenbeweisen stützte — sei hinreichend fundiert.

*Bedeutung für Gutachter.* Die Entscheidung veranschaulicht die erhebliche Zurückhaltung, die die Doktrin des chilenischen Obersten Gerichtshofs der Bewertung der Sachverständigenkommission in Enteignungsverfahren entgegenbringt, sowie den begrenzten Raum für eine Kassationsüberprüfung von Bewertungsergebnissen allein wegen methodischer Meinungsverschiedenheiten. Gutachter, die in chilenischen Enteignungssachen gegenläufige Bewertungen erstellen, sollten sich auf nachweisbare methodische Fehler in der Arbeit der Kommission konzentrieren statt auf eine alternative Bewertungsargumentation, und sich bewusst sein, dass Ansprüche auf *lucro cesante* aus bestehenden Mietverhältnissen erhebliche Beweisanforderungen zu erfüllen haben.

**Corte Suprema (Enteignung in Coquimbo).** Chilenischer Oberster Gerichtshof, Urteil vom 17. Juli 2025.

Der chilenische Oberste Gerichtshof bestätigte eine Berufungsentscheidung, die die Entschädigung in einer Enteignungssache in Coquimbo auf UF 2.969,75 (auf Grundlage des Gutachtens eines privaten Gutachters) gegenüber dem vom Staat vertretenen Betrag von UF 2.349,07 (auf Grundlage eingetragener Verkäufe aus dem *Conservador de Bienes Raíces*) an hob. Das Gericht betonte, dass die Heranziehung des privaten Gutachtens durch das Berufungsgericht — gewürdigt zusammen mit Zeugenbeweisen und einem weiteren Wertgutachten zu einem nahe gelegenen Grundstück — eine zulässige Ausübung der *sana crítica* (begründeten Beweiswürdigung) darstelle und dass sich die Kassationsüberprüfung nicht auf eine Nachprüfung dieser Beweiswürdigung erstrecke.

*Bedeutung für Gutachter.* Die Coquimbo-Entscheidung ist das Gegenstück zu Rol N° 31.423-2025: Ebenso wie sich die Bewertung der Kommission durchsetzt, wenn ein Entwickler sie angreift, kann sich auch die höhere Bewertung eines privaten Gutachters durchsetzen, wenn sie von einer angemessenen methodischen Begründung und bestätigenden Nachweisen getragen wird. Die praktische Lehre für chilenische Gutachter lautet, dass Methodik und Belegunterlagen eines privaten Gutachtens ausschlaggebend sind und dass Nachweise aus eingetragenen Verkäufen allein nicht genügen, um ein gut begründetes privates Gutachten zu verdrängen, das auf zusätzliche Vergleichsobjekte und Kontextnachweise gestützt ist.

**Tribunal Constitucional, Oktober 2025.** *Tasación* von *bienes raíces* nach dem Steuergesetzbuch.

Das chilenische Tribunal Constitucional wies eine verfassungsrechtliche Rüge gegen die Vorschriften des *Código Tributario* über die *tasación* von Grundstücken (*bienes raíces*) für Zwecke des *impuesto territorial* (Grundsteuer) zurück. Abweichende Richter hielten die angegriffenen Normen für unzureichend, soweit es die Möglichkeiten der vollstreckten Partei betrifft, gegen die *tasación* Einwendungen zu erheben; dies beeinträchtigt die verfassungsrechtliche Garantie eines rationalen und gerechten Verfahrens.

*Bedeutung für Gutachter.* Die Entscheidung erhält den bestehenden administrativen Rahmen der *tasación* für die chilenische Grundsteuer, doch die abweichende Begründung benennt eine Schwachstelle, die in künftigen verfassungs- oder verwaltungsrechtlichen Angriffen erneut aufgegriffen werden kann. Chilenische Gutachter, die Bewertungen im Zusammenhang mit Grundsteuerstreitigkeiten erstellen, sollten das politische Umfeld nach der Entscheidung beobachten, da administrative Reformen zur Verbesserung der Einwendungsmöglichkeiten der Steuerpflichtigen plausibel erscheinen.

## Kolumbien

**Corte Constitucional, Billigung der *Jurisdicción Agraria y Rural*.** Kolumbianisches Verfassungsgericht, Entscheidung von 2025.

Das kolumbianische Verfassungsgericht billigte in der Normenkontrolle die Gesetzgebung zur Schaffung der neuen *Jurisdicción Agraria y Rural*, einer spezialisierten Gerichtsbarkeit für ländlichen Grundbesitz innerhalb der kolumbianischen Judikative. Das Gericht billigte die Kernvorschriften über den Gegenstand der Reform, ihre Eingliederung in die Judikative, die Errichtung spezialisierter Gerichte und Kammern sowie die Haushaltsaspekte. Die neue Gerichtsbarkeit soll 2027 ihre Arbeit aufnehmen und ist darauf ausgelegt, Streitigkeiten über Landrestitution, agrarische Eigentumsstreitigkeiten und Fragen aus der Umsetzung des Friedensabkommens von 2016 zu entscheiden. Zum Zeitpunkt der Billigung waren im bestehenden Verwaltungs- und Gerichtssystem agrarische Streitigkeiten über mehr als 61.000 Hektar anhängig.

*Bedeutung für Gutachter.* Die neue Gerichtsbarkeit wird zum wichtigsten Forum für Bewertungsstreitigkeiten aus Landrestitutionsverfahren und ländlichen Eigentumssachen in Kolumbien werden. Kolumbianische Gutachter, die im Restitutionsbereich tätig sind (einschließlich derjenigen, die für die *Unidad de Restitución de Tierras* und das *Instituto Geográfico Agustín Codazzi* arbeiten), sollten damit rechnen, dass die neuen Gerichte eine eigene Bewertungsrechtsprechung entwickeln und dass sich die methodischen Standards aus dem gegenwärtig verwaltungsgeprägten Rahmen fortentwickeln. Praktiker sollten den operativen Start 2027 und die Entwicklung des anfänglichen Geschäftsanfalls der Gerichte beobachten.

**Bestehender IGAC-gestützter Bewertungsrahmen für die Landrestitution.** Fortdauernde Anwendung 2025.

Die kolumbianische Restitutionspraxis stützt sich weiterhin auf den vom *Instituto Geográfico Agustín Codazzi* (IGAC) erstellten *avalúo comercial* (Verkehrswertgutachten) als wesentliche Grundlage der Entschädigung in Restitutions- und Ersatzkonstellationen, ergänzt, soweit erforderlich, durch *avalúos* der *Lonjas de Propiedad Raíz*. Der Rahmen ist in der Entscheidung SU-034 von 2018 des Verfassungsgerichts (zu den Verfahrensanforderungen der Umsetzung) sowie in nachfolgenden Entscheidungen einschließlich T-120 von 2024 (zum Verhältnis zwischen IGAC-Bewertung und individuellen Präferenzen der Begünstigten bei Entschädigung in Natur) niedergelegt.

*Bedeutung für Gutachter.* Für Gutachter, die in der kolumbianischen Landrestitution tätig sind,

rückt der institutionelle Rahmen die IGAC-Bewertungen in das operative Zentrum der Entschädigungsberechnung, wobei die *avalúos* der *Lonja de Propiedad Raíz* als ergänzender Mechanismus oder als Mittel der Streitbeilegung dienen. Die kommende *Jurisdicción Agraria y Rural* kann diese institutionelle Architektur verändern, und das relative Gewicht von IGAC- gegenüber Lonja-Bewertungen gehört zu den Fragen, die die neuen Gerichte voraussichtlich fortentwickeln werden.

## Mexiko

**Suprema Corte de Justicia de la Nación, ISR-Pflicht auf die Differenz zwischen *avalúo* und Kaufpreis.** Mexikanischer Oberster Gerichtshof, Entscheidung Anfang 2026 bekannt gegeben.

Das Plenum des mexikanischen Obersten Gerichtshofs (SCJN) erklärte die Artikel 125, 130 Ziffer IV und 132 der *Ley del Impuesto sobre la Renta* (ISR, Einkommensteuergesetz) für verfassungsgemäß. Diese sehen vor, dass die Differenz als steuerpflichtiges Einkommen des Erwerbers zu behandeln und damit der ISR zu unterwerfen ist, wenn der *avalúo* beim Erwerb einer Immobilie den vertraglichen Kaufpreis um mehr als zehn Prozent übersteigt. Das Gericht entschied, dass die Regelung nicht gegen die verfassungsrechtlichen Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und der Gleichmäßigkeit der Besteuerung verstößt, weil der Erwerb einer Immobilie zu einem Preis wesentlich unterhalb des Marktwerts eine objektive Vermehrung des Vermögens des Erwerbers darstellt und daher zu Recht einen steuerbaren wirtschaftlichen Vorteil bildet.

*Bedeutung für Gutachter.* Die Entscheidung hat erhebliche praktische Folgen für mexikanische Immobilientransaktionen und für die sie begleitende Bewertungspraxis. *Avalúos*, die von *corredores públicos* oder anderen dazu befugten Berufsträgern erstellt werden, haben nunmehr unmittelbare steuerliche Folgen für Erwerber, wenn der *avalúo* den vertraglichen Preis um mehr als zehn Prozent übersteigt. Gutachter sollten mit einer verschärften Prüfung der Methodik in Transaktions-*avalúos* und mit einer steigenden Nachfrage nach *avalúos* rechnen, die die Grundlage der Vergleichspreise besonders sorgfältig dokumentieren. Die Entscheidung erhöht zudem mittelbar das Gewicht der methodischen Wahl zwischen alternativen Bewertungsverfahren, da diese Wahl nunmehr die Steuerlast des Erwerbers beeinflussen kann.

**Suprema Corte de Justicia de la Nación, Amparo en revisión 391/2024.** Zweite Kammer des mexikanischen Obersten Gerichtshofs, Urteil vom 25. Juni 2025.

Die Zweite Kammer des mexikanischen Obersten Gerichtshofs entschied über eine Verfassungsfrage eines Bergbauunternehmens gegen ein Dekret, das den rechtlichen Rahmen für die Enteignung von Bergbaufeldern und damit verbundene Nebenrechte betrifft (vorübergehende Inanspruchnahme, Dienstbarkeiten, Vorrechte bei Wasserkonzessionen und Regelungen zur Verlängerung von Pachtverhältnissen). Das Gericht entschied, dass das Dekret nicht gegen das Rückwirkungsverbot verstößt, weil die betroffenen Vorschriften bloße Anwartschaften auf künftige Rechte und nicht erworbene Rechte betreffen.

*Bedeutung für Gutachter.* Die Entscheidung ist für die Bewertung mineralischer Rechte und von Bergbauimmobilien in Mexiko bedeutsam. Die Einordnung von Rechten auf Verlängerung von Bergbaufeldern und verwandter Regelungen als „bloße Anwartschaften“ statt als erworbene Rechte wirkt sich auf die Bewertung von Bergbaukonzessionen und auf die Einschätzung des regulatorischen Risikos in deren Bewertung aus. Gutachter, die Bewertungen von Bergbauobjekten oder verwandten Rechten in Mexiko erstellen, sollten die regulatorische Risikodimension der Bewertung ausdrücklich behandeln und es vermeiden, bedingte oder von einer Verlängerung abhängige Werte so zu

behandeln, als seien sie voll erworben.