

Präsentation eines vereinfachten Berechnungsmodells zur Kaufpreisaufteilung

von
Dr.-Ing. Jürgen Jacoby

Dr.-Ing. Jürgen Jacoby, MRICS

48 Jahre

verheiratet, 2 Töchter (18 und 14 Jahre)

Studium: Geodäsie (Universität der Bundeswehr in München) und
Immobilienökonomie (ADI in Leipzig)

Promotionsthema: Kaufpreisaufteilung für bebaute Grundstücke (KIT in Karlsruhe)

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Inhaber des Sachverständigenbüros Jacoby

Geschäftsführender Gesellschafter der Kaufpreisaufteilung.de GmbH

Lehrbeauftragter: Bundessteuerberaterkammer
Rechtsanwaltskammern München und Nürnberg
Akademie Bayerischer Genossenschaften (ABG GmbH)
Akademie der Immobilienwirtschaft (ADI Leipzig)
Gesellschaft für Juristen-Information (GJI)

Kaufpreisaufteilungen als Bestandteil notarieller Kaufverträge

Gliederung

1. **Status quo inkl. Arbeitshilfe des Bundesfinanzministeriums**
2. Handlungsoptionen in der Verkehrswertermittlung
3. modifiziertes umgekehrtes Ertragswertverfahren
4. vereinfachtes Berechnungstool für Kaufpreisaufteilungen
5. Zusammenfassung

1. Zweck von Kaufpreisaufteilungen

Bei einer vermieteten Immobilie kann die u.a. **Gebäude-AfA** (Absetzung für Abnutzung) als Werbungskosten abgezogen werden.

ebenso bei selbstgenutzten Immobilien, die
ggf. irgendwann später mal vermietet werden könnten,
z.B. bei Arbeitsplatzwechsel, Scheidung, Umzügen

am Kauf beteiligte Berufsgruppen:

Steuerberater / Wirtschaftsprüfer

Makler / Bauträger / Immobilienkäufer

Notare / Rechtsanwälte

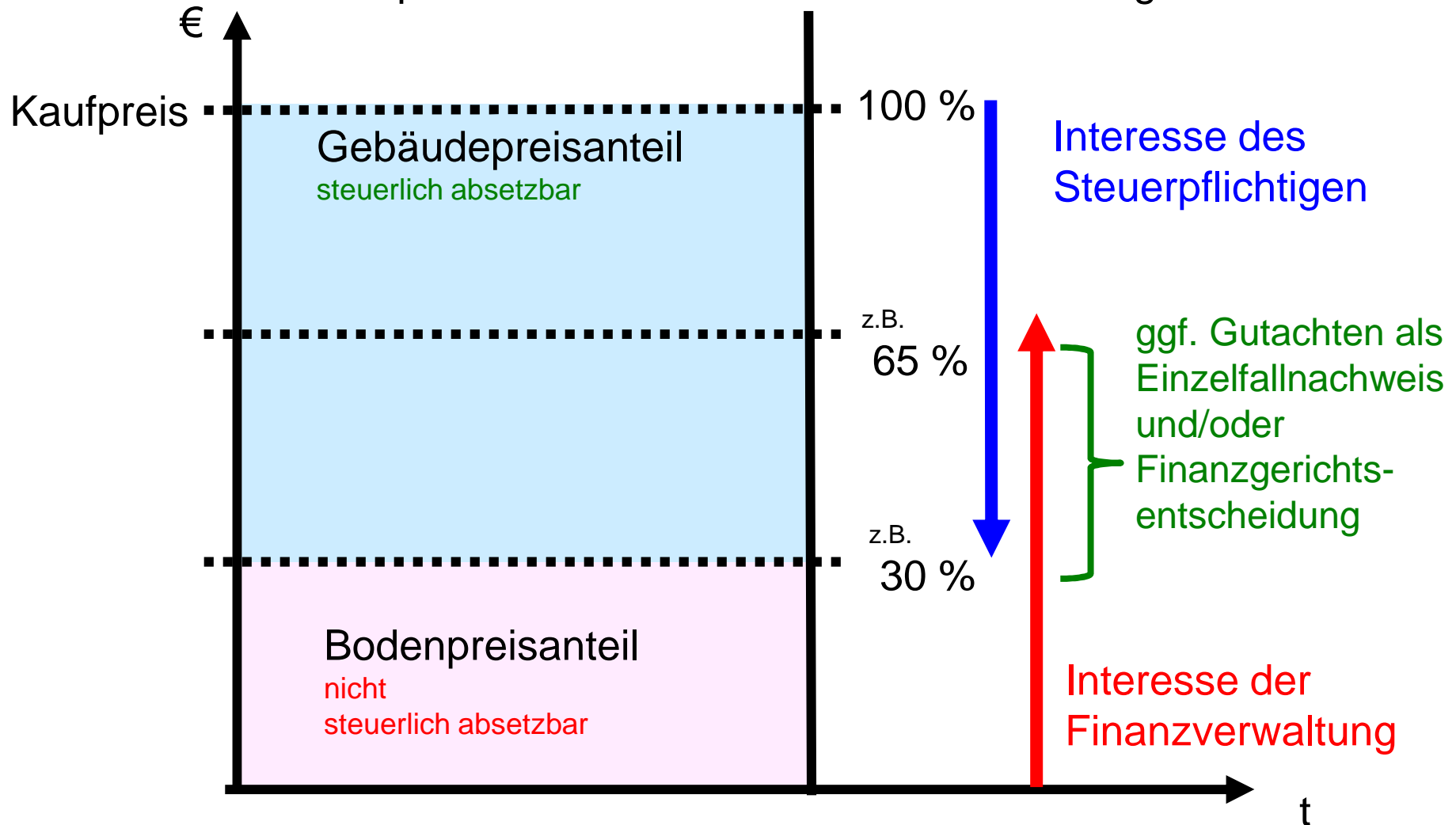
Finanzverwaltungs- und -gerichtsmitarbeiter

Geschäfts- und Privatkundenberater

u.v.m.

1. Zielgrößen bei der Aufteilung des Grundstückskaufpreises

ca. 750.000 Kauffälle p.a. von bebauten Grundstücken / Miteigentumsanteilen*



1. Status Quo: Anerkennung von Kaufpreisaufteilungen

BFH-Urteil vom 16. 09. 2015 – IX R 12/14:

Boden- und Gebäudewertanteile,
die **im notariellen Kaufvertrag vereinbart** wurden,
werden anerkannt,

sofern diese gem. ImmoWertV
nicht manipuliert
oder objektiv unzutreffend erscheinen.

Überprüfung anhand einer Arbeitshilfe des Bundesfinanzministeriums

(= BMF-Arbeitshilfe), **die**

kostenfrei im Internet zum Download bereitgestellt wird

und **auf einem verkürzten Sachwertverfahren beruht.**

Anerkennnismaßstab:

bis 10 % Abweichung

zwischen vereinbarten und überprüften Aufteilungen

1. BMF-Arbeitshilfe

Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

1) Lage des Grundstücks:

2) Grundstückart:

3) Datum des Kaufvertrages: 4) Kaufpreis in € (incl. Nebenkosten):

5) Baujahr: 6) Wohnfläche in m² (bei Geschäftsgrd.: Nutzfl.):

7) ggf. Anzahl Garagenstellplätze:

8) ggf. Anzahl Tiefgaragenstellplätze:

9) ggf. Miteigentumsanteil - Zähler:

10) ggf. Miteigentumsanteil - Nenner:

11) Grundstücksgröße in m²: 12) Bodenrichtwert in €/m²:

13) Grundstücksgröße in m²: 14) Wert in €/m²:

Eingabeteil

Berechnung:

Grund und Boden

Fläche in m²	x	Bodenrichtwert in €	=	
500	x	250	=	125.000 €
200	x	63	=	12.600 €
Bodenwert				137.600 €

Gebäude

THK* €/m²	x	Wohnfläche (bzw. Nutzfläche) in m²	=	
1.408	x	150	=	211.200 €
Gebäudewert				211.200 €

* gerundete Werte einschl. Alterswertminderung und Baupreisindex

Grundstückssachwert:

348.800 €

automatische
Berechnung
Teil 1

1. BMF-Arbeitshilfe

Kaufpreisaufteilung

	ermittelte Einzelwerte	Übertragung des Verhältnisses der ermittelten Einzelwerte auf den Kaufpreis	Kaufpreisanteile
Grund und Boden:	137.600 € (≈ 39,45 %)		138.073 € (≈ 39,45 %)
Gebäude:	211.200 € (≈ 60,55 %)		211.927 € (≈ 60,55 %)
Summe:	348.800 € (100 %)		350.000 € (100 %)

automatische
Berechnung
Teil 2

Der Kaufpreis für das vorbezeichnete Grundstück wurde auf den Grund und Boden sowie auf das Gebäude aufgeteilt. Der Aufteilung liegt ein vereinfachtes Verfahren zur Verkehrswertermittlung zu Grunde, das den von der Rechtsprechung aufgestellten Grundsätzen entspricht (vgl. BFH-Urteil vom 10. Oktober 2000 IX R 86/97, BStBl II 2001, 183).

Die typisierten Herstellungskosten (THK) 2010 werden auf Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK) 2010 ermittelt. Die NHK werden als Bundesmittelwerte nach der Sachwertrichtlinie angesetzt – SW-RL vom 5. September 2012 am 18.10.2012 im Bundesanzeiger veröffentlicht (BAnz AT 18.10.2012 B1, <http://www.bundesanzeiger-verlag.de/fileadmin/BIV-Portal/Dokumente/PDF/Sachwertrichtlinie.pdf>).

Bei der Ermittlung der typisierten Herstellungskosten (THK) wird hinsichtlich

- der Gebäudeart,
- der Standardmerkmale,
- der laufenden Instandhaltungsmaßnahmen,
- der Alterswertminderung und
- möglicher Sonderbauteile

jeweils von Durchschnittswerten ausgegangen.

Die Außenanlagen (einschl. Stellplätze) werden pauschal berücksichtigt.

Es handelt sich somit um eine qualifizierte Schätzung.

1. BMF-Arbeitshilfe: sichtbare und verborgene Bestandteile

Gebäudestandardstufe	2
Typ. 1.01	725 €
BGF-Faktor	2,3
Gebäudeherstellungskosten: $725 \text{ €/m}^2 \times 2,3 =$	(gerundet) 1.668 €
Außenanlagen	3 %
$1.668 \times 1,03 =$	1.718 €
Alterswertminderung	
$((80 - (2013 - 1994)) / 80 =$	76,25 %
$1.718 \text{ €} \times 76,25 \% =$	1.310 €
Baupreisindex	1,075
$1.310 \text{ €} \times 1,0750 =$	1.408 €
THK in €/m ² :	1.408 €
Wohnfläche in m ²	150
$1.408 \text{ €} \times 150 \text{ m}^2 =$	211.200 €
alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten, gerundet	211.200 €
Bodenwert: $500 \text{ m}^2 \times 250 \text{ €/m}^2 + 200 \text{ m}^2 \times 63 \text{ €/m}^2$	137.600 €
Summe (100 %)	348.800 €
Gebäudeanteil: $211.200 \text{ €} \times 100 / 348.800 \text{ €} =$ gerundet	60,55 %
Bodenanteil: $137.600 \text{ €} \times 100 / 348.800 \text{ €} =$ gerundet	39,45 %

Berechnung
nicht abgebildet.

in BMF-Arbeitshilfe
sichtbar

Gebäudeanteil am Kaufpreis inkl. Nebenkosten: $350.000 \text{ €} \times 60,56 \% = 138.073 \text{ €}$

1. Berechnungsprinzip bei der BMF-Arbeitshilfe

verkürztes Sachwertverfahren:

BFH-Rechtsprechung
fordert Gebäudewert.

bundes-
einheitlich

lokal

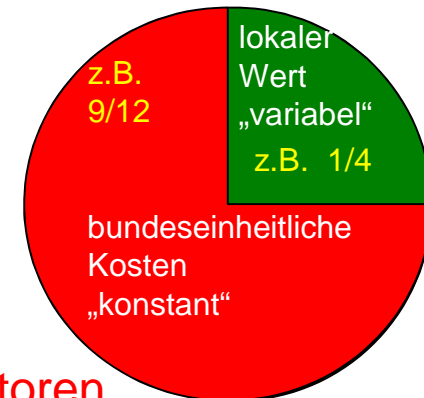
Rein mathematischer
Entfall des Sachwert-
faktors wegen
des Distributivgesetzes:
(A x C + B x C = [A + B] x C)

=> stets gleiche Gebäude-
und Bodenwertanteile

entfällt

Herstellungswert der baulichen Anlagen (NHK 2010) zzgl. Außen- und sonstige Anlagen	310.000 €
-	-
Wertminderung wegen Alters	100.000 €
=	=
alterswertgeminderte Herstellungskosten	210.000 €
+	+
Bodenwert (= Bodenrichtwert x Grundstücksfläche)	40.000 €
=	=
vorläufiger Sachwert	250.000 €
x	x
Sachwertfaktor (Marktanpassung): 0,80	0,80
=	=
vorläufiger, marktangepasster Sachwert	200.000 €
+/-	-
Objektspezifische Besonderheiten: Dachreparatur	8.000 €
=	=
Sachwert	192.000 €

Bruchrechnung: Addition und Verhältnisbildung (z.B. $\frac{9}{12} + \frac{1}{4}$)
erst nach **Erweiterung** (Umrechnung: $\frac{9}{12} \times \frac{3}{3} = \frac{3}{4}$)
auf **gemeinsamen Hauptnenner** (z.B. $[\frac{3}{4} + \frac{1}{4}]$)

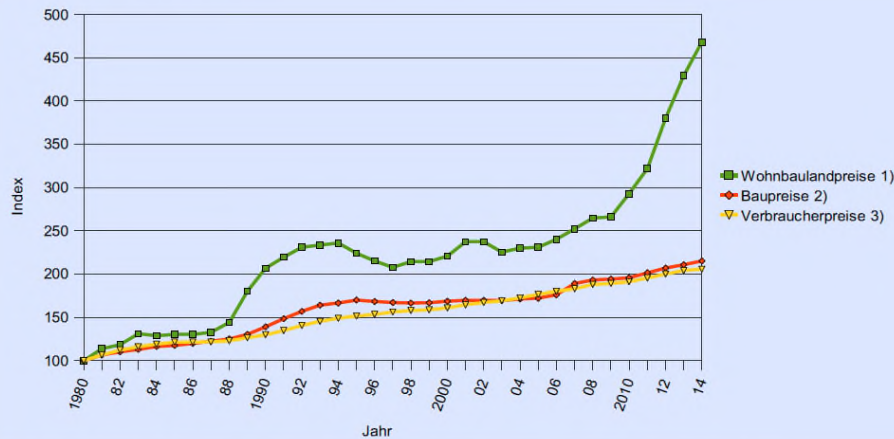


d. h. Anwendung erfordert Neukonzeption von Gebäudesachwertfaktoren

1. Entwicklungen von Bauland-, Bau- und Kaufpreisen

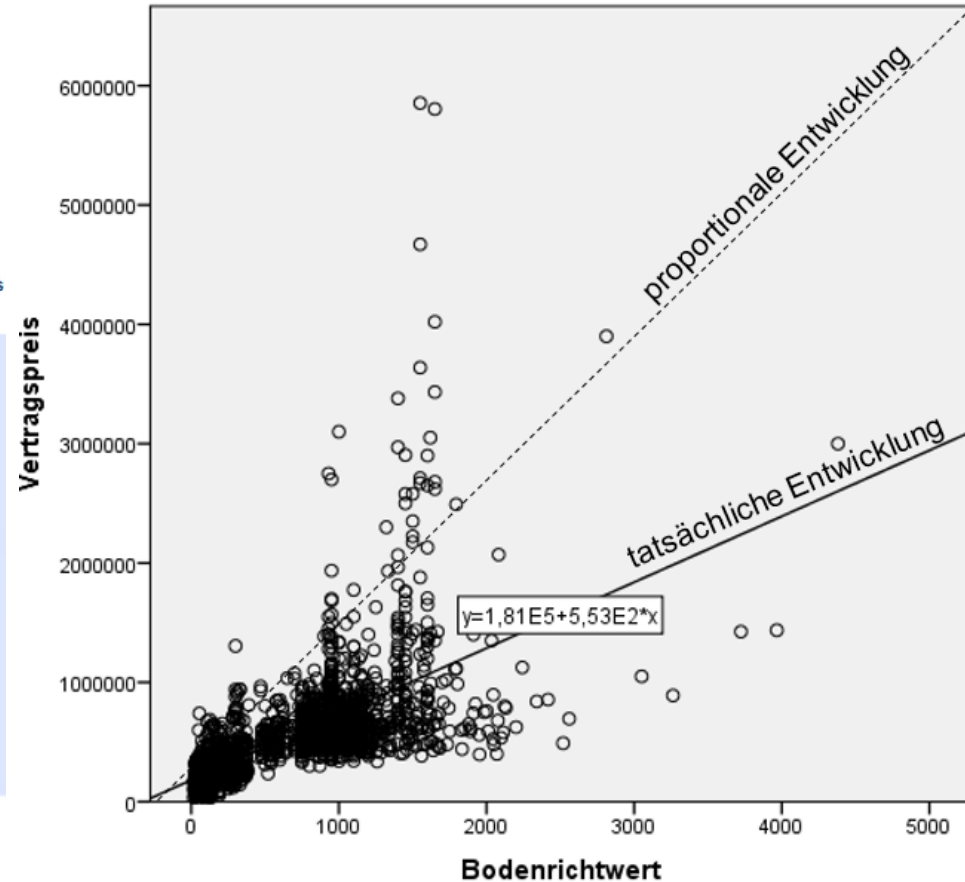
Bodenrichtwerte entwickeln sich im Vergleich zu Baupreisen und zu Kaufpreisen für bebaute Grundstücke nicht proportional, so dass beim Sachwertverfahren Gebäudesachwertfaktoren vor der Verhältnisbildung erforderlich sind.

Abb. 21 Entwicklung der Wohnbaulandpreise sowie der Bau- und Verbraucherpreise nach Indizes (Basis 1980 = 100)



- 1) Wohnbaulandpreise in München; seit 1993 wird die Preisentwicklung ohne gewerbliche Grundstücke ermittelt.
- 2) Baupreise für Wohngebäude in Bayern insgesamt, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung
- 3) Verbraucherpreisindex (VPI) für Bayern (früher Lebenshaltungskostenindex - LKI), Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Auszug aus dem Jahresbericht 2014 „Der Immobilienmarkt in München“



Entwicklung von Kaufpreisen und Bodenrichtwerten in den Landkreisen Schwandorf, Landshut und München sowie in den kreisfreien Städten Landshut und München

1. BMF-Arbeitshilfe

Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

1) Lage des Grundstücks:	Musterstr. 1, XXXXX Musterstadt		
2) Grundstückart:	gemischt genutzte Grundstücke, Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% bis 75% Wohnen)		
3) Datum des Kaufvertrages:	05.08.2010	4) Kaufpreis in € (incl. Nebenkosten):	5.000.000
5) Ursprüngliches Baujahr:	2010	6) Wohn- bzw. Nutzfläche in m²:	1000
7) ggf. Anzahl Garagenstellplätze:		8) ggf. Anzahl Tiefgaragenstellplätze:	
9) ggf. Miteigentumsanteil - Zähler:		10) ggf. Miteigentumsanteil - Nenner:	
11) Grundstücksgröße in m²:	1500	12) Bodenrichtwert in €/m²: <small>Bodenrichtwert</small>	800
13) Grundstücksgröße in m²:		14) Wert in €/m²:	

Berechnung:

Grund und Boden

Fläche in m²	1.500	x	Bodenrichtwert in €	=	1.200.000 €
		x	800		
Bodenwert					1.200.000 €

Gebäude

THK* €/m²	2.235	x	Wohnfläche (bzw. Nutzfläche) in m²	=	2.235.000 €
		x	1000		
Gebäudewert					2.235.000 €

* gerundete Werte einschl. Alterswertminderung und Baupreisindex

Grundstückssachwert: 3.435.000 €

Kaufpreisaufteilung

	ermittelte Einzelwerte	Übertragung des Verhältnisses der ermittelten Einzelwerte auf den Kaufpreis	Kaufpreisanteile
Grund und Boden:	1.200.000 € (≈ 34,93 %)		1.746.500 € (≈ 34,93 %)
Gebäude:	2.235.000 € (≈ 65,07 %)		3.253.500 € (≈ 65,07 %)
Summe:	3.435.000 € (100 %)		5.000.000 € (100 %)

Seite 1

1. BMF-Arbeitshilfe, Textteil

Kaufpreisaufteilung

	ermittelte Einzelwerte	Übertragung des Verhältnisses der ermittelten Einzelwerte auf den Kaufpreis	Kaufpreisannteile
Grund und Boden:	1.200.000 € (≈ 34,93 %)		1.746.500 € (≈ 34,93 %)
Gebäude:	2.235.000 € (≈ 65,07 %)		3.253.500 € (≈ 65,07 %)
Summe:	3.435.000 € (100 %)		5.000.000 € (100 %)

Der tatsächliche Kaufpreis von 5.000.000 € bleibt bei der Berechnung der Anteile unberücksichtigt.

Der Kaufpreis für das vorbezeichnete Grundstück wurde auf den Grund und Boden sowie auf das Gebäude aufgeteilt. Der Aufteilung liegt ein vereinfachtes Verfahren zur Verkehrswertermittlung zu Grunde, das den von der Rechtsprechung aufgestellten Grundsätzen entspricht (vgl. BFH-Urteil vom 10. Oktober 2000 IX R 86/97, BStBl II 2001, 183).

Die typisierten Herstellungskosten (THK) 2010 werden auf Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK) 2010 ermittelt. Die NHK werden als Bundesmittelwerte nach der Sachwertrichtlinie angesetzt – SW-RL vom 5. September 2012 am 18.10.2012 im Bundesanzeiger veröffentlicht (BAnz AT 18.10.2012 B1, <http://www.bundesanzeiger-verlag.de/fileadmin/BIV-Portal/Dokumente/PDF/Sachwertrichtlinie.pdf>).

Bei der Ermittlung der typisierten Herstellungskosten (THK) wird hinsichtlich

- der Gebäudeart,
- der Standardmerkmale,
- der laufenden Instandhaltungsmaßnahmen,
- der Alterswertminderung und
- möglicher Sonderbauteile

jeweils von Durchschnittswerten ausgegangen.

Die Außenanlagen (einschl. Stellplätze) werden pauschal berücksichtigt.

Es handelt sich somit um eine qualifizierte Schätzung.

Vermischung der Begriffe
„Wert“ und „Kosten“

BFH-Urteil vom 10.10.2000, IX R 86/97, Leitsatz:

„...ist grundsätzlich der Sachwert des Grund und Bodens sowie des Gebäudeanteils nach der WertV 88 zu ermitteln;“

sowie Entscheidungsgründe II., 2., S. 2, (Nr. 27)

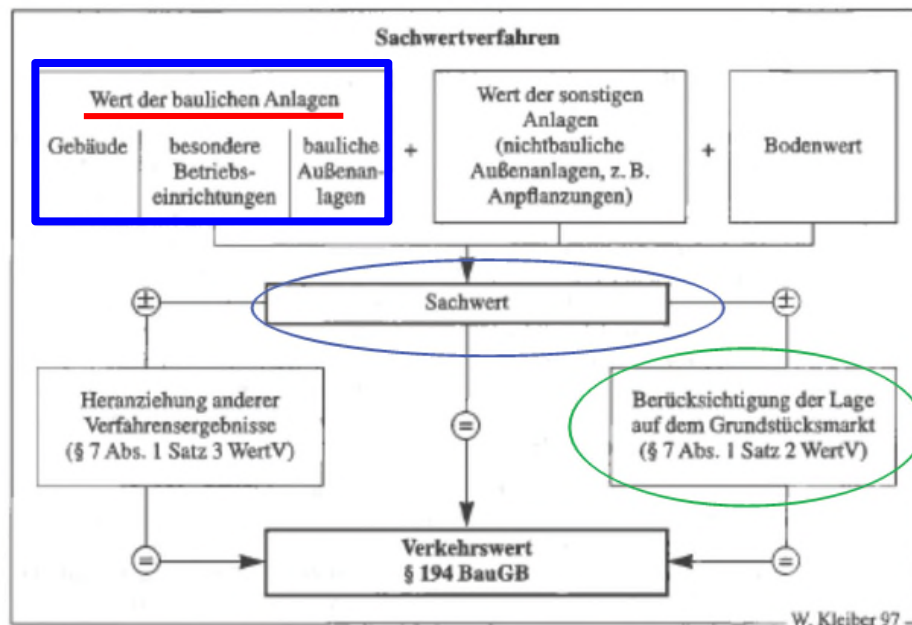
„Zunächst ist der Bodenwert und der Gebäudewert gesondert zu ermitteln.“

1. Anwendbarkeit des Sachwertverfahrens und der BMF-Arbeitshilfe für Kaufpreisaufteilungen

Das Sachwertverfahren gem. WertV 88, auf das sich die frühere BFH-Rechtsprechung bezieht, hat sich mit Einführung der ImmoWertV grundlegend verändert.

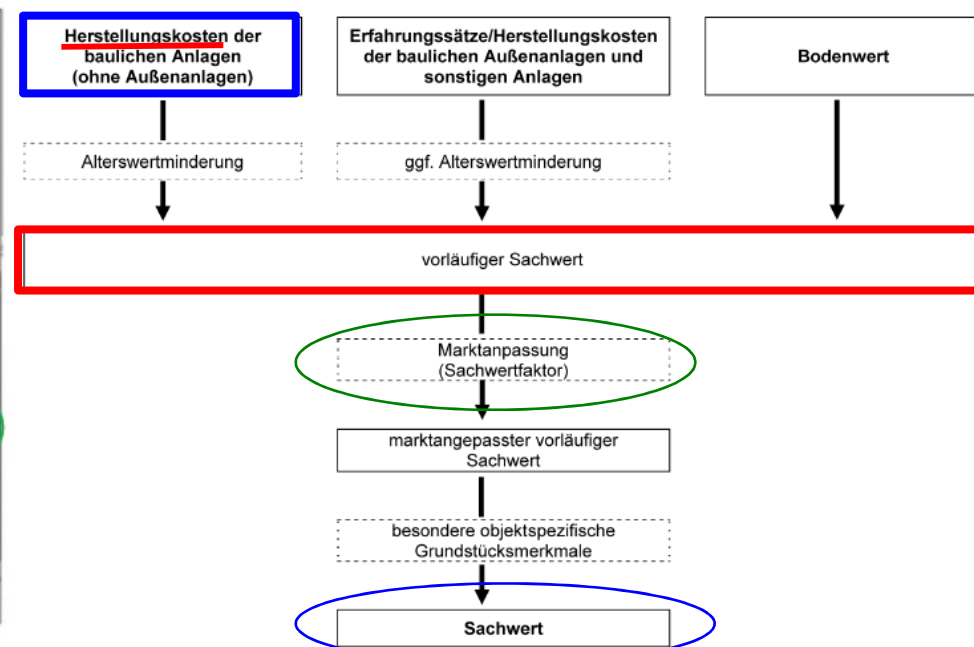
Sachwertverfahren gem. WertV 88:

Abb. 307: Systematik des Sachwertverfahrens



Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage, 1998, S. 1052

Sachwertverfahren gem. ImmoWertV:



Unter dem Begriff „vorläufiger Sachwert“ sind gem. ImmoWertV tatsächlich alterswertgeminderte Sachkosten mit Bodenwertanteil zu verstehen!

1. Anwendbarkeit des Sachwertverfahrens und der BMF-Arbeitshilfe für Kaufpreisaufteilungen

Die BMF-Arbeitshilfe:

- ist zudem nicht für alle Gebäudetypen anwendbar,
- koppelt den Ausstattungsstandard an 3 bestimmte Baujahreskategorien
 - Stufe 2: bis 1994
 - Stufe 3: 1995 bis 2004
 - Stufe 4: ab 2005
- enthält überschlägige pauschale Umrechnung von Miet- in Bruttogrundfläche (BGF)
- begrenzt Alterswertminderung auf max. 70 % (Mindestrestnutzungsdauer)
- berechnet Anteile unabhängig von der Höhe des Kaufpreises
- u.v.m.

1. Auswirkungen unterschiedlicher Gebäudestandardstufen

Gebäudewert	Gebäudestandardstufe				
	1	2	3	4	5
Typ 1.01 ²⁷⁸	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €
BGF-Faktor	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
	1.507 €	1.668 €	1.921 €	2.312 €	2.898 €
Außenanlagen pauschal	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
x 1,03	1.552 €	1.718 €	1.978 €	2.381 €	2.985 €
Alterswertminderung	76,25 %	76,25%	76,25 %	76,2 5%	76,25 %
	1.183 €	1.310 €	1.508 €	1.815 €	2.276 €
Baupreisindex	1,0750	1,0750	1,0750	1,0750	1,0750
	1.272 €	1.408 €	1.621 €	1.952 €	2.447 €
Wohnfläche in m ²	150	150	150	150	150
Gebäude	190.786 €	211.175 €	243.215 €	292.732 €	367.008 €
Gebäude gerundet	190.800 €	211.200 €	243.200 €	292.700 €	367.000 €
Bodenwert	<u>137.600 €</u>	<u>137.600 €</u>	<u>137.600 €</u>	<u>137.600 €</u>	<u>137.600 €</u>
Summe (100 %)	328.400 €	348.800 €	380.800 €	430.300 €	504.600 €
Gebäudeanteil	58 %	61 %	64%	68 %	73 %
Bodenanteil	42 %	39 %	36 %	32 %	27 %

Je höher die Gebäudekosten, desto mehr kann der Käufer steuerlich geltend machen.

1. Auswirkungen unterschiedlicher Bodenwerte

	Gebäudestandardstufe		
Gebäudewert		2	
Typ 1.01		725 €	
BGF-Faktor		2,3	
		1.668 €	
Außenanlagen		3 %	
	x 1,03	1.718 €	
Alterswertminderung		76,25 %	
		1.310 €	
Baupreisindex		1,0750	
		1.408 €	
Wohnfläche in m ²		150	
Gebäude		211.175 €	
Gebäude gerundet	211.200 €	211.200 €	211.200 €
Bauplatz in m ²	500	500	500
Bodenrichtwert	40 €/m ²	250 €/m ²	600 €/m ²
Bodenwert Bauplatz	20.000 €	125.000 €	300.000 €
Hinterland in m ²	200	200	200
Bodenrichtwert Hinterland: jeweils 25 %	10 €/m ²	63 €/m ²	150 €/m ²
Bodenwert Hinterland	2.000 €	12.600 €	30.000 €
Bodenwert	<u>22.000 €</u>	<u>137.600 €</u>	<u>330.000 €</u>
Summe (100 %)	233.200 €	348.800 €	541.200 €
Gebäudeanteil gerundet³¹³	91 %	61 %	39 %
Bodenanteil	9 %	39 %	61 %

1. Fazit zur BMF-Arbeitshilfe

Die BMF-Arbeitshilfe

und

addiert pauschal **bundeseinheitliche** Gebäudeherstellungskosten

individuelle, **lokale Bodenrichtwerte** je Bodenrichtwertzone

und leitet auch deren Summe das Verhältnis ab.



Ohne Gebäudesachwertfaktoren

sinkt der Gebäudewertanteil automatisch

je nach Standort mit zunehmenden Bodenrichtwert

und umgekehrt anlog

bei ansonsten gleichgroßen Grundstücken und Gebäuden desselben Typs
bei gleichem Baujahr und gleichem Ausstattungsstandard.



Auch die beabsichtigte Einführung von Regionalfaktoren für
Gebäudekosten je Bundesland
wird die Aufteilungsgenauigkeit nicht wesentlich verbessern.

Kaufpreisaufteilungen als Bestandteil notarieller Kaufverträge

Gliederung

1. Status quo inkl. Arbeitshilfe des Bundesfinanzministeriums
2. **Handlungsoptionen in der Verkehrswertermittlung**
3. modifiziertes umgekehrtes Ertragswertverfahren
4. vereinfachtes Berechnungstool für Kaufpreisaufteilungen
5. Zusammenfassung

2. Anwendbarkeit anderer Verfahren

Restwertmethode:

Gebäudewert = Kaufpreis – Bodenwert (i.d.R. Bodenrichtwert)
mit anschließender Verhältnisbildung

Die Anwendung ist gem. BFH-Rechtsprechung **nicht zulässig**, weil

- **der Gebäudewert in Abhängigkeit vom Bodenwert berechnet wird**, was gegen den **Grundsatz der Einzelbewertung gem. § 6 EStG** verstößt und
- sich Reparatur- und Investitionskosten einseitig zu Lasten des Gebäudewertanteils auswirken.

Vergleichswertverfahren:

Gebäudewert = **Vergleichswert** – Boden**vergleichswert**
mit anschließender Verhältnisbildung

Die BFH-Rechtsprechung setzt dieses bisher mit der Restwertmethode gleich.

Anwendbarkeit ist auf wenige Gebäudetypen beschränkt, i.d.R. in Gutachten.

2. Anwendbarkeit des Ertragswertverfahren

Jahresrohertrag		20.000 €
Bewirtschaftungskosten: 20.000 € x 15 % =	-	3.000 €
Jahresreinertrag	=	17.000 €
Verzinsung des Bodenwertes: 100.000 € x 3 % =	-	3.000 €
Gebäudereinertrag	=	14.000 €
Vervielfältiger:	x	25,73
Restnutzungsdauer: 50 Jahre Liegenschaftszins: 3,0 %		
Gebäudeertragswert	=	360.220 €
Bodenwert	+	100.000 €
vorläufiger Ertragswert	=	460.220 €
Objektspezifische Besonderheiten: Dachreparatur	+/-	- 10.000 €
Ertragswert	=	450.220 €

Wie können Nicht-Sachverständige bzw. Laien marktüblich erzielbaren **Mieten** inkl. Differenzierung zu den jeweiligen Vertragsmieten (over und under rent) im jeweiligen Einzelfall **möglichst genau selbst bestimmen?**

im vereinfachten Verfahren (ohne boG):
Gebäudeanteil am Ertragswert:
$$\frac{360.220 \text{ €} \times 100 \%}{460.220 \text{ €}} = 78,27 \%$$

2. Anwendbarkeit des Ertragswertverfahren

Kritikpunkte der bisherigen BFH-Rechtsprechung:

1. Die Vorgehensweise

Gebäudereinertrag = Reinertrag – Verzinsung des **Bodenwerts**

wäre eine vom **Bodenwert** abhängige **Gebäudewertermittlung** (Restwertmethode)

=> **Widerspruch** zur Definition des **zweigleisigen Ertragswertverfahrens** mit Differenzierung zwischen Erträgen, die während und nach Ablauf der Restnutzungsdauer erzielt werden (§ 17 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV).

2. **Zukünftige Wertsteigerungen könnten nicht berücksichtigt werden.**

=> **Widerspruch** zur Definition des **Liegenschaftszinssatzes** (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Kaufpreisaufteilungen als Bestandteil notarieller Kaufverträge

Gliederung

1. Status quo inkl. Arbeitshilfe des Bundesfinanzministeriums
2. Handlungsoptionen in der Verkehrswertermittlung
3. **modifiziertes umgekehrtes Ertragswertverfahren**
4. vereinfachtes Berechnungstool für Kaufpreisaufteilungen
5. Zusammenfassung

3. § 6 Abs. 1 Nr. 1 Einkommensteuergesetz (EStG)

„Für die Bewertung der **einzelnen Wirtschaftsgüter**, die nach § 4 Abs. 1 oder nach § 5 als Betriebsvermögen anzusetzen sind, gilt das Folgende:

1. Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die der Abnutzung unterliegen, **sind mit den Anschaffungs-** oder Herstellungskosten oder dem an deren Stelle tretenden Wert, vermindert um die Absetzungen für Abnutzung, erhöhte Absetzungen, Sonderabschreibungen, Abzüge nach § 6b und ähnliche Abzüge, **anzusetzen.**

Ist der Teilwert auf Grund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung niedriger, so kann dieser angesetzt werden.

Teilwert ist der Betrag, den ein Erwerber des ganzen Betriebs im Rahmen des Gesamtkaufpreises für das einzelne Wirtschaftsgut ansetzen würde; dabei ist davon auszugehen, dass der Erwerber den Betrieb fortführt.

Wirtschaftsgüter, die bereits am Schluss des vorangegangenen Wirtschaftsjahres zum Anlagevermögen des Steuerpflichtigen gehört haben, sind in den folgenden Wirtschaftsjahren gemäß Satz 1 anzusetzen, es sei denn, der Steuerpflichtige weist nach, dass ein niedrigerer Teilwert nach Satz 2 angesetzt werden kann.“

⇒ **Anschaffungskosten** (= Kaufpreis + Nebenkosten) **sind die Ausgangsbasis.**

⇒ **Teilpreis** ist die tatsächlich gesuchte Zielgröße **und nicht der Verkehrswert !**

⇒ **Gesamtkaufpreis = Bodenpreis + Gebäudepreis**

3. Teilwertvermutung gem. Jardin / Roscher¹

„Nach der höchstrichterlich Rechtsprechung **gilt für die Bestimmung der Teilwerts die Vermutung, dass der Teilwert** eines Wirtschaftsguts **zum Zeitpunkt der Anschaffung** bzw. der Fertigstellung **den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten** und zu einem späteren Zeitpunkt den um die Abschreibungen geminderten Anschaffungs- und Herstellungskosten **entspricht**, die sich mit den Wiederbeschaffungskosten decken.“²

„**Da** die Teilwertvermutung auf der Annahme beruht, dass **der Kaufmann für ein Wirtschaftsgut nicht mehr aufwendet, als es für seinen Betrieb wert ist, und dass ein fiktiver Erwerber ebenso handeln würde**, gilt die Teilwertvermutung **grundsätzlich auch für überhöhte und erzwungene Aufwendungen**.“³

 **Die Differenz zwischen**

einem individuell und notariell vereinbarten **Kaufpreis**
und dem Verkehrswert
ist bei Kaufpreisaufteilungen
grundsätzlich nicht relevant !

1 Andreas Jardin und Michael Roscher „Die Immobilienwertermittlung aus steuerlichen Anlässen, S. 24

2 BFH-Urteile vom 20. 05. 1988 – III R 151/86, BStBl 1989 II, S. 269 und vom 29. 04. 1999 – IV R 63/97, BStBl 2004 II, S. 639

3 BFH-Urteil vom 11. 01. 1966 – I 99/63, BStBl 1966 III, S. 310

3. § 7 Abs. 1, S. 1 und 2 Einkommensteuergesetz (EStG)

Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung:

„**Bei Wirtschaftsgütern**, deren Verwendung oder Nutzung durch den Steuerpflichtigen zur Erzielung von Einkünften sich erfahrungsgemäß auf einen Zeitraum von mehr als einem Jahr erstreckt, **ist jeweils für ein Jahr der Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzusetzen, der bei gleichmäßiger Verteilung dieser Kosten auf die Gesamtdauer** der Verwendung oder Nutzung **auf ein Jahr entfällt** (Absetzung für Abnutzung in gleichen Jahresbeträgen [AfA]).

Die Absetzung bemisst sich hierbei nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer des Wirtschaftsguts.“

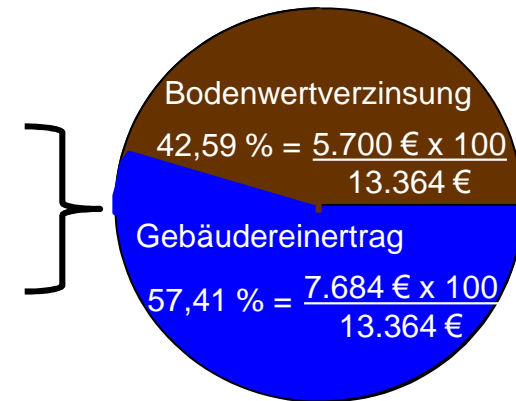
...

⇒ **Umrechnung des Kaufpreises in einen Kaufpreis p.a.**
unter Zuhilfenahme der Verfahren aus der ImmoWertV (d.h. ohne Nebenkosten) zur Vermeidung willkürlich gewählter Aufteilungen durch die Parteien **mit anschließender Verhältnisbildung**, die abschließend auch bei den Nebenkosten angesetzt wird.

⇒ **umgekehrtes Ertragswertverfahren**

3. Vorgehensweise beim umgekehrten Ertragswertverfahren

Vergleichskaufpreis (z.B. vom Gutachterausschuss)	390.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, z.B. Reparaturen (+/-)	10.000 €
vorläufiger Ertragswert: 390.000 + 10.000 € =	400.000 €
Bodenwert	190.000 €
vorläufiger Gebäudewert: 400.000 € - 190.000 € =	210.000 €
Restnutzungsdauer (= Gesamtnutzungsdauer gem. Anl. 3 u. 4 SW-RL – Gebäudealter)	58
Liegenschaftszins (z.B. gem. § 193 BewG)	3,00%
Vervielfältiger (gem. Anlage der ImmoWertV)	27,33
Reinertrag des Gebäudes p.a.: 210.000 € / 27,33 € =	7.684 €
Verzinsung des Bodenwertanteils p.a. (190.000 € x 3,0 % =) +	5.700 €
Jahresreinertrag (= Vergleichskaufpreis p.a.): 7.684 € + 5.700 € =	13.384 €
Nebenrechnung Bewirtschaftungskosten: 13.384 € / (1 - 20 %) = 16.730 €	
Jahresrohertrag: 13.384 € + 3.346 € =	16.730 €
Monatsmiete: 16.730 € / 12 =	1.394 €



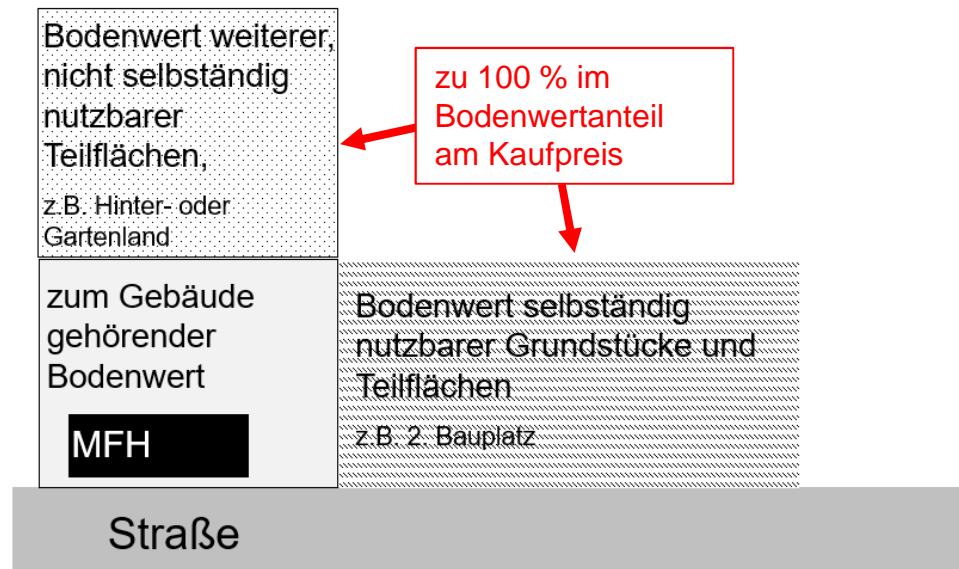
Genauigkeitsanforderung an vereinfachte Verfahren: Verkehrswert +/- 20 % *
=> Kaufpreis darf i.d.R. die Ausgangsbasis sein.

Keine Ermittlung von Mieten und Bewirtschaftungskosten notwendig !

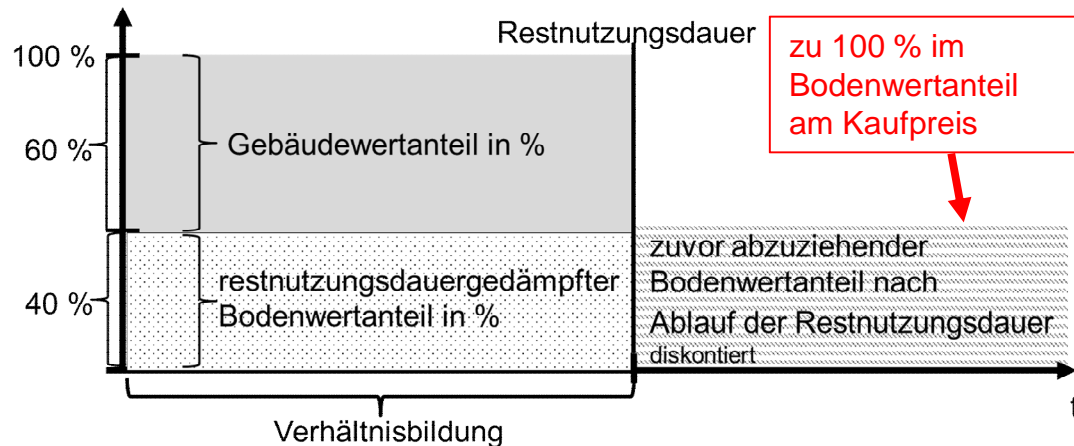
* Urteil des Bundesverfassungsgerichts; Beschluss des Ersten Senats vom 7. November 2006 - 1 BvL 10/02, Leitsatz 2a und Rn. 137

3. Bodenwertverzinsung beim umgekehrten Ertragswertverfahren

1. Räumliche Aufspaltung des Bodenwerts:



2. Zeitliche Aufspaltung des Bodenwerts:



3. Vorgehensweise beim umgekehrten Ertragswertverfahren

Rechenschritt 1: Jahresreinertrag (RE)

$$RE = \underbrace{(KP + boG - BW) / V}_{\text{Gebäudereinertrag (RE}_{\text{Gebäude}})} + \underbrace{p \times BW_{\text{RND}}}_{\text{Bodenwertverzinsungsbetrag}}$$

Rechenschritt 2: Gebäudewertanteil (GWA)

$$GWA \text{ in \%} = \left[KP - \underbrace{BW_{\text{Restfläche}}}_{\substack{\uparrow \\ \text{räumliche} \\ \text{Aufspaltung}}} - \frac{(BW - BW_{\text{Restfläche}})}{(1 + p)^n} \times \frac{RE_{\text{Gebäude}}}{RE} \right] / KP$$

↑ zeitliche Aufspaltung

} Gebäudewertanteil (GWA) in €

Rechenschritt 3: Aufteilung der Nebenkosten

$$\text{Nebenkosten}_{\text{absetzbar}} = \text{Nebenkosten in €} \times \text{Gebäudewertanteil in \%}$$

3. Ergebnisvergleich mit der BMF-Arbeitshilfe

Beispiel: Einfamilienwohnhaus

Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

1) Lage des Grundstücks:	Musterstr. 1, XXXXX Musterstadt		
2) Grundstückart:	EFH: freistehend, KG, EG, DG voll ausgebaut		
3) Datum des Kaufvertrages:	30.12.2013	4) Kaufpreis in € (incl. Nebenkosten):	350.000 €
5) Ursprüngliches Baujahr:	1994	6) Wohn- bzw. Nutzfläche in m ² :	150
7) ggf. Anzahl Garagenstellplätze:		8) ggf. Anzahl Tiefgaragenstellplätze:	
9) ggf. Miteigentumsanteil - Zähler:		10) ggf. Miteigentumsanteil - Nenner:	
11) Grundstücksgröße in m ² :	500	12) Bodenrichtwert in €/ m ² : Bodenrichtwert	250
13) Grundstücksgröße in m ² :	200	14) Wert in €/ m ² :	63

Einfamilienwohnhaus Kaufpreis: 350.000 €	umgekehrtes Ertragswertverfahren	gem. BMF-Arbeitshilfe
Gebäudewertanteil gerundet	62,19 %	60,55 %
abschreibungsfähiger Gebäudewertanteil:	217.670 €	211.927 €

3. Ergebnisvergleich mit der BMF-Arbeitshilfe

Beispiel: Wohn- und Geschäftshaus mit Kaufpreis von 5. Mio. €

Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

1) Lage des Grundstücks:	Musterstr. 1, XXXXX Musterstadt		
2) Grundstückart:	gemischt genutzte Grundstücke, Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% bis 75% Wohnen)		
3) Datum des Kaufvertrages:	05.08.2010	4) Kaufpreis in € (incl. Nebenkosten):	5.000.000
5) Ursprüngliches Baujahr:	2010	6) Wohn- bzw. Nutzfläche in m²:	1000
7) ggf. Anzahl Garagenstellplätze:		8) ggf. Anzahl Tiefgaragenstellplätze:	
9) ggf. Miteigentumsanteil - Zähler:		10) ggf. Miteigentumsanteil - Nenner:	
11) Grundstücksgröße in m²:	1500	12) Bodenrichtwert in €/ m²: <small>Bodenrichtwert</small>	800
13) Grundstücksgröße in m²:		14) Wert in €/ m²:	

Berechnung:

<u>Grund und Boden</u>				
Fläche in m²		x	Bodenrichtwert in €	
1.500		x	800	= 1.200.000 €
Bodenwert				1.200.000 €
<u>Gebäude</u>				
THK* €/m²		x	Wohnfläche (bzw. Nutzfläche) in m²	
2.235		x	1000	= 2.235.000 €
Gebäudewert				2.235.000 €
Grundstückssachwert:				3.435.000 €

* gerundete Werte einschl. Alterswertminderung und Baupreisindex

Seite 1

3. Ergebnisvergleich mit der BMF-Arbeitshilfe

Beispiel: Wohn- und Geschäftshaus mit Kaufpreis von 5. Mio. €

Kaufpreisaufteilung	ermittelte Einzelwerte	Übertragung des Verhältnisses der ermittelten Einzelwerte auf den Kaufpreis	Kaufpreisanteile
Grund und Boden:	1.200.000 € (≈ 34,93 %)	→	1.746.500 € (≈ 34,93 %)
Gebäude:	2.235.000 € (≈ 65,07 %)		3.253.500 € (≈ 65,07 %)
Summe:	3.435.000 € (100 %)		5.000.000 € (100 %)

Mehrfamilienwohnhaus Kaufpreis: 5.000.000 €	umgekehrtes Ertragswertverfahren	gem. BMF-Arbeitshilfe
Gebäudewertanteil gerundet	75,16 %	65,07 %
abschreibungsfähiger Gebäudewertanteil:	3.758.125 €	3.253.500 €
Bodenwertanteil gerundet	24,84 %	34,93 %

überschlägige Berechnung anhand des Bodenwerts von 1.200.000 €:

$$\frac{1.200.000 \text{ €} \times 100}{5.000.000 \text{ €}} = 24 \%$$

3. Ergebnisvergleich mit der BMF-Arbeitshilfe

Beispiel: Wohn- und Geschäftshaus mit **Kaufpreis von 1,5 Mio. €**

Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

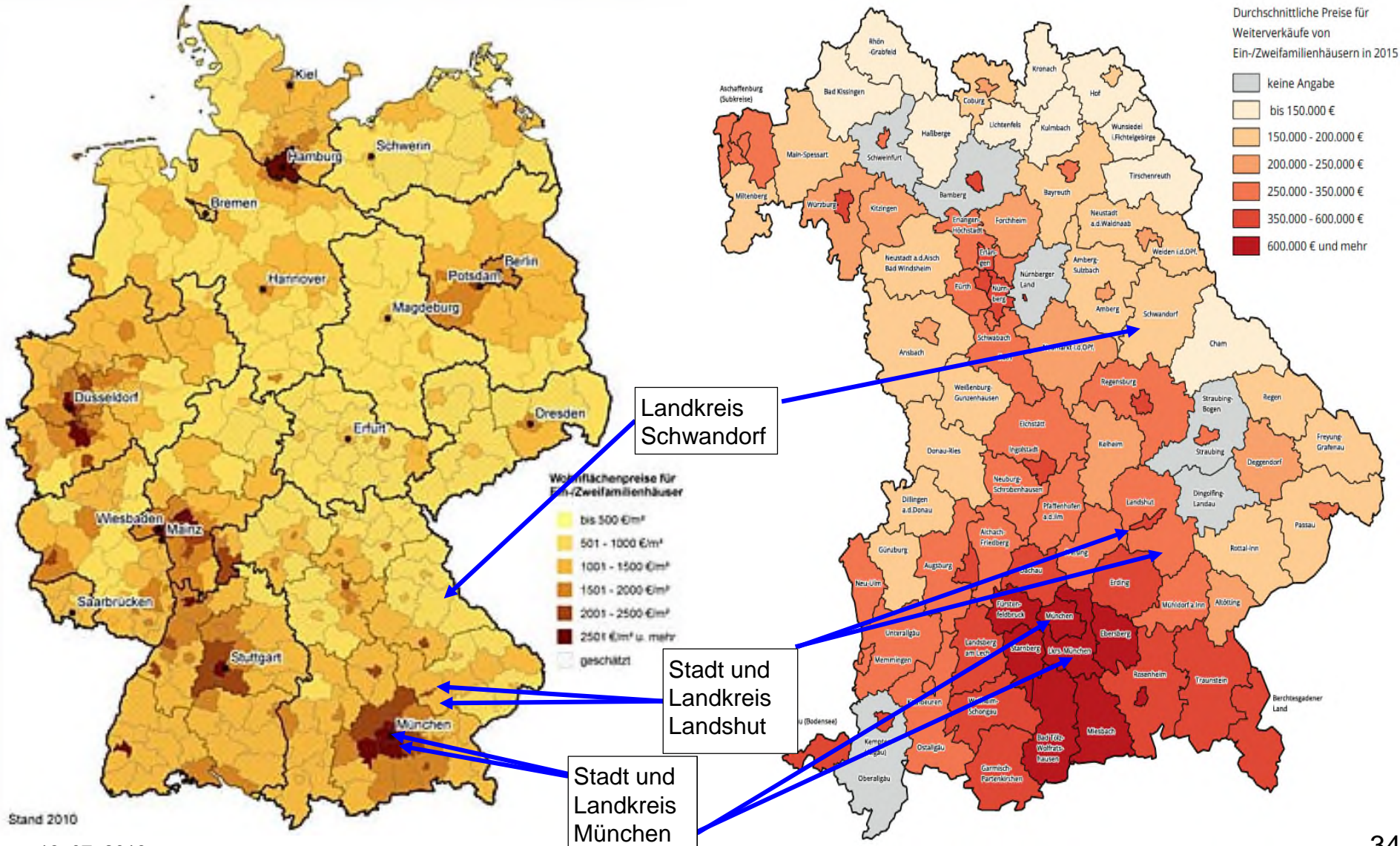
1) Lage des Grundstücks:	Musterstr. 1, XXXXX Musterstadt		
2) Grundstückart:	gemischt genutzte Grundstücke, Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% bis 75% Wohnen)		
3) Datum des Kaufvertrages:	05.08.2010	4) Kaufpreis in € (incl. Nebenkosten):	1.500.000
5) Ursprüngliches Baujahr:	2010	6) Wohn- bzw. Nutzfläche in m²:	1000
7) ggf. Anzahl Garagenstellplätze:		8) ggf. Anzahl Tiefgaragenstellplätze:	
9) ggf. Miteigentumsanteil - Zähler:		10) ggf. Miteigentumsanteil - Nenner:	
11) Grundstücksgröße in m²:	1500	12) Bodenrichtwert in €/ m²: <small>Bodenrichtwert</small>	800
13) Grundstücksgröße in m²:		14) Wert in €/ m²:	

Mehrfamilienwohnhaus Kaufpreis: 1.500.000 €	umgekehrtes Ertragswertverfahren	gem. BMF-Arbeitshilfe
Gebäudewertanteil gerundet	16,10 %	65,07 %
abschreibungsfähiger Gebäudewertanteil:	241.548 €	976.050 €
Bodenwertanteil gerundet	83,90 %	34,93 %

überschlägige Berechnung anhand des unveränderten Bodenwerts von 1.200.000 €:

$$\frac{1.200.000 \text{ €} \times 100}{1.500.000 \text{ €}} = 80 \%$$

3. Empirischer Beleg anhand von Ein- / Zweifamilienhäusern



3. repräsentative Beispiele für Gebäudeanteile in Bayern

	Landkreis Schwandorf	Landkreis Landshut	Stadt Landshut	Landkreis München	Stadt München
Anzahl der Kauffälle	319	754	218	791	303
Liegenschaftszins	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Zielgröße: Gebäudewertanteil in %					
Mittelwert	67,83%	70,51%	64,85%	55,00%	48,77%
Durchschnitt	61,39%				
Standardabweichung σ +/-	18,27%	15,48%	18,06%	19,14%	14,09%
Durchschnitt	17,01%				
Mittelwert - σ	49,55%	55,03%	46,80%	35,86%	34,68%
Mittelwert + σ	86,10%	85,99%	82,91%	74,14%	62,86%
Fälle innerhalb des σ-Streuintervalls	226	566	141	563	211
in %	70,85%	75,07%	64,68%	71,18%	69,64%
Durchschnitt	70,28%				
Mittelwert - ($2 \times \sigma$)	31,29%	39,55%	28,73%	16,72%	20,59%
Mittelwert + ($2 \times \sigma$)	104,37%	101,47%	100,97%	93,28%	76,95%
Fälle im Bereich zwischen dem σ und dem 2σ -Streuintervall	79	140	68	183	80
in %	24,76%	18,57%	31,19%	23,14%	26,40%
Summe der Fälle im 2σ-Bereich	95,61%	93,64%	95,87%	94,32%	96,04%
Durchschnitt	95,10%				
gewichteter Durchschnitt	94,64%				
restliche Kauffälle außerhalb des 2σ -Bereichs	14	48	9	45	12
in %	4,39%	6,37%	4,13%	5,69%	3,96%
Durchschnitt	4,91%				
Summe	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

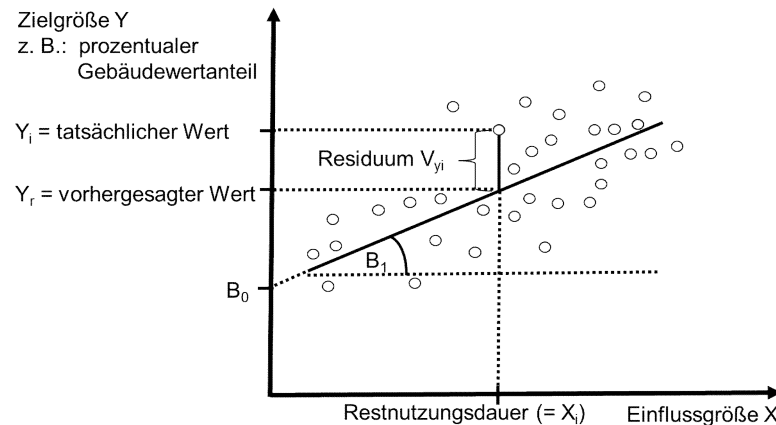
Je höher das Bodenrichtwertniveau ist, desto geringer sind die Gebäudeanteile.

3. Ausgangslage für den empirischen Beleg

Zielgröße: **prozentualer Gebäudewertanteil**

- Einflussgrößen:**
1. Kaufvertragspreis
 2. Grundstücksgröße
 3. Bodenrichtwert
 4. Liegenschaftszins
 5. Restnutzungsdauer (Baujahr / fiktives Baujahr)

Statistisches Testverfahren:
multiple lineare Regression



Datengrundlage: anonymisierte Auszüge aus Kaufpreissammlungen
am Beispiel des Gebäudetyps: Ein- und Zweifamilienhäuser
aus den Jahren 2013 und 2014
ohne Kenntnis des tatsächlichen Zustands (Boden und Gebäude)
d.h. ggf. erforderliche Investitionskosten sind nicht bekannt.

3. Regressionsanalyse als empirischer Beleg

	Liegenschaftszins
Stadt München	1,75 %
Landkreis München (interpoliert)	2,00 %
Stadt Landshut	2,25 %
Landkreis Landshut (interpoliert)	2,50 %
Landkreis Schwandorf	2,75 %

gem. Gutachter-
ausschuss

Ergebnisse der Regressionsanalyse:

Korrelations- koeffizient r	Bestimmtheitsmaß r ²	Standardfehler des Schätzers	F-Test	Sig.
,784	,615	11,73361	718,120	,000

$$r^2 = \frac{\text{erklärte Abweichungsquadratsumme}}{\text{zu erklärende Gesamtabweichungsquadratsumme}} = \frac{494.345,501}{804.257,782} = 0,615$$

Bestimmtheitsmaß r²: ,602 bei einheitlichem Liegenschaftszins von 2,5 %

3. Besonderheiten der anonymisierten Stichprobe und die Folgen für den empirischen Beleg

1. Verwendung von individuell vereinbarten Kaufpreisen
z.B. persönliche Verhältnisse / Verhandlungsgeschick
Wurde erforderlicher Investitionsbedarf hierin berücksichtigt oder nicht?
regional unterschiedliche Wertentwicklung innerhalb der Jahre 2013/14
2. nicht überprüfbare Verwendung von i.d.R. aus Fragebögen recherchierten
Objekteigenschaften
z.B. tatsächliches Baujahr bzw. fiktives Baujahr
Reparaturbedarf
3. keine Aufteilung in Grundstücksteilflächen mit unterschiedlich hohen
Bodenwerten
=> **Bodenrichtwert für unbebaute Grundstücke** für gesamte Grundstücksfläche
=> keine Berücksichtigung individueller Objekteigenschaften im Bodenwert

Folge aufgrund der fehlenden Ortsbesichtigungsmöglichkeit:

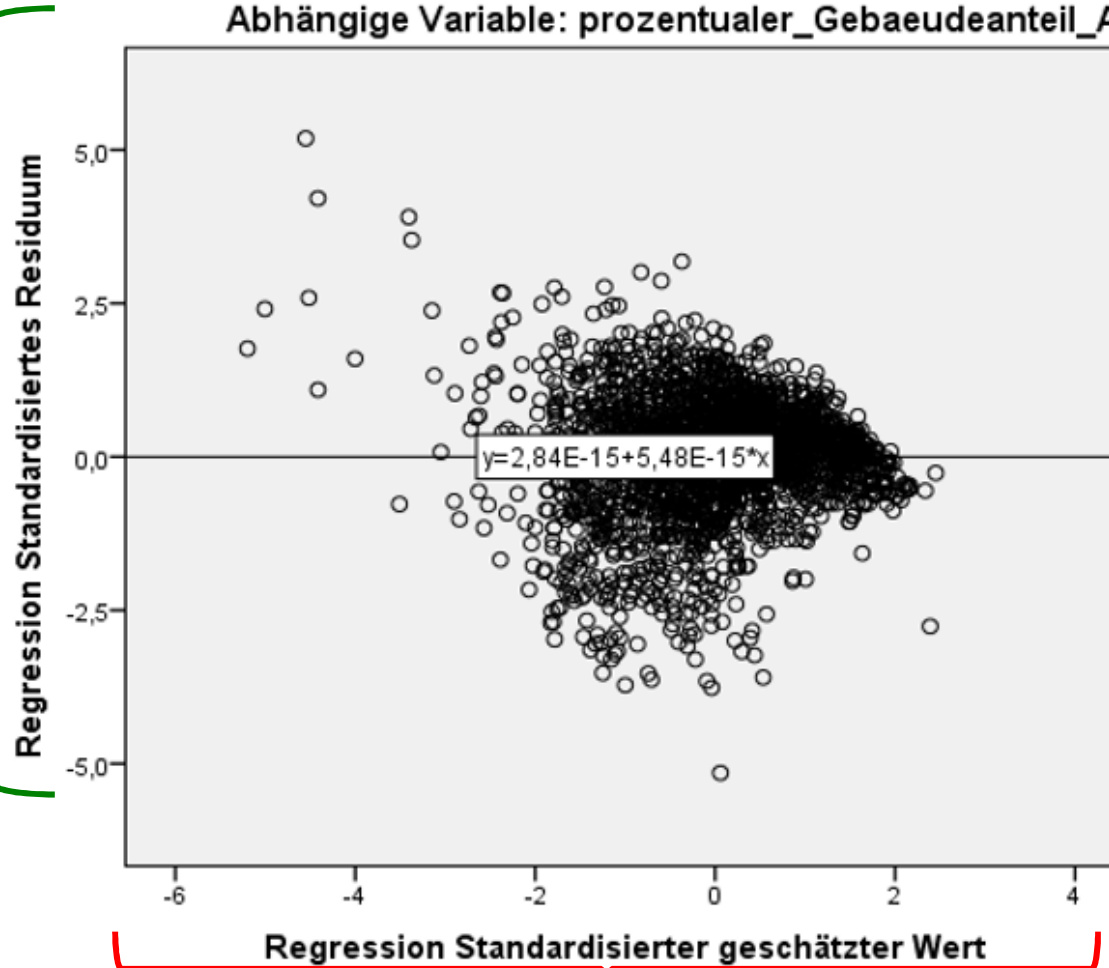
➔ **Automatisches Einfließen von Streuungen und Unsicherheiten in den empirischen Beleg**, deren tatsächliches Ausmaß u.a. bzgl. dem Bestimmtheitsmaß r^2 weder ermittelbar noch anderweitig quantifizierbar ist.

3. Vergleich der berechneten mit den geschätzten Werten

Streudiagramm

Abhängige Variable: prozentualer_Gebaeudeanteil_A

R^2 Linear = 2,220E-16



mit dem umgekehrten
Ertragswertverfahren
berechnete Werte

empirisch geschätzte Werte

Kaufpreisaufteilungen als Bestandteil notarieller Kaufverträge

Gliederung

1. Status quo und Arbeitshilfe des Bundesfinanzministeriums
2. Handlungsoptionen in der Verkehrswertermittlung
3. modifiziertes umgekehrtes Ertragswertverfahren
4. **vereinfachtes Berechnungstool für Kaufpreisaufteilungen**
5. Zusammenfassung

4. vereinfachtes Berechnungstool für Kaufpreisaufteilungen

Kaufpreisaufteilung.de

Berechnungstools

Mitgliedschaft

Aktuelles

Wissenswertes

FAQ

Grundstücks- / Objektart

Miteigentumsanteil	steuerlich absetzbarer Gebäudeanteil	192.626,10 € (77,05 %)
Zähler <input type="text" value="126"/>	steuerlich absetzbare Nebenkosten	13.869,08 €
Nenner <input type="text" value="1000"/>	Bodenanteil	57.373,90 € (22,95 %)

Kaufpreis ohne Nebenkosten €

Nebenkosten insgesamt €

Datum des Kaufvertrags (Tag, Monat, Jahr)

ursprüngliches Baujahr

Liegenschaftszins gem. Bewertungsgesetz ⓘ 3 %

Grundstücksfläche ⓘ 1.000 m²

Bodenrichtwert/m² ⓘ €

4. vereinfachtes Berechnungstool für Kaufpreisaufteilungen

steuerlich absetzbarer Gebäudeanteil	192.626,10 € (77.05 %)	Variante erstellen
steuerlich absetzbare Nebenkosten	13.869,08 €	
Bodenanteil	57.373,90 € (22.95 %)	

Grundstücks- / Objektart:

Miteigentumsanteil

Zähler:

Nenner:

Kaufpreis ohne Nebenkosten: €

Nebenkosten insgesamt: €

Datum des Kaufvertrags (Tag, Monat, Jahr): Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

ursprüngliches Baujahr:

bei Objekten mit durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen

fiktives Baujahr gem. BMF-Arbeitshilfe

fiktives Baujahr gem. Anlage 4 SW-RL

Liegenschaftszins gem. Bewertungsgesetz %

mittlerer Liegenschaftszins (Direkteingabe)

Reparatur- und sonstiger Investitionsbedarf €

Grundstücksfläche m²

Bodenrichtwert/m² €

nur im Bedarfsfall

[weitere Grundstücksfläche hinzufügen](#)

PDF erzeugen

4. vereinfachtes Berechnungstool für Kaufpreisaufteilungen

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante löschen
steuerlich absetzbarer Gebäudeanteil	192.626,10 € (77,05 %)	195.878,68 € (78,35 %)	214.075,57 € (85,63 %)	
steuerlich absetzbare Nebenkosten	13.869,08 €	14.103,27 €	15.413,44 €	
Bodenanteil	57.373,90 € (22,95 %)	54.121,32 € (21,65 %)	35.924,43 € (14,37 %)	

Grundstücks- / Objektart: Wohneigentum (soweit mitverkauft: inkl. Tief-, Garagen- und Ste...

Miteigentumsanteil

Zähler: 126

Nenner: 1000

Kaufpreis ohne Nebenkosten: 250.000 €

Nebenkosten insgesamt: 18.000 €

Datum des Kaufvertrags (Tag, Monat, Jahr): 2 4 2019 Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

ursprüngliches Baujahr: 1981

bei Objekten mit durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen

fiktives Baujahr gem. BMF-Arbeitshilfe:

fiktives Baujahr gem. Anlage 4 SW-RL:

Liegenschaftszins gem. Bewertungsgesetz: 3 %

mittlerer Liegenschaftszins (Direkteingabe): 2 %

Reparatur- und sonstiger Investitionsbedarf: 0 €

Grundstücksfläche: 1.000 m²

Bodenrichtwert/m²: 550 €

nur im Bedarfsfall

+ weitere Grundstücksfläche hinzufügen

PDF erzeugen PDF erzeugen PDF erzeugen

Veränderte Eingaben
führen zu anderen
Aufteilungen in den
Varianten 2 und 3.

„PDF erzeugen“ für
Variante 1:
siehe nächste Folie.

4. vereinfachtes Berechnungstool für Kaufpreisaufteilungen

kaufpreisaufteilung.de

PDF-Ausdruck für Variante 1:
Aufteilungsergebnisse
Seite 3

Nebenrechnung 3

Kaufpreis:	250.000,00 €
abgezinsten Bodenwert nach Ablauf der Restnutzungsdauer	- 20.024,87 €
bereinigter Kaufpreis der Hauptnutzungsfläche	229.975,13 €

Aufteilungsergebnisse

steuerlich absetzbarer Gebäudeanteil 192.626,10 €
229.975,13 € x 83,7595 %

prozentualer Gebäudeanteil 77,0504 %
192.626,10 € / 250.000 €

steuerlich absetzbarer Nebenkostenanteil 13.869,08 €
18.000 € x 77,0504 %

Bodenanteil
100% - 77,0504 % = 22,9496 %
250.000 € x 22,9496 % 57.373,90 €

Jahresrohertragsverfältiger 27,06
250.000 € / (770 € x 12 Monate)

Durchschnittsmiete/m² pro Monat 9,39 €/m²
770 € / 82 m²

Ich erkläre hiermit, dass ich sämtliche Eingaben nach bestem Wissen und Gewissen gemacht, auf Korrektheit geprüft und dabei alle mir bis dato bekannten Objektinformationen, Umstände und Gegebenheiten einbezogen habe.

Ort, Datum

Unterschrift
Bearbeiter/-in

ggf. Stempel

Kaufpreisaufteilungen als Bestandteil notarieller Kaufverträge

Gliederung

1. Status quo und Arbeitshilfe des Bundesfinanzministeriums
2. Handlungsoptionen in der Verkehrswertermittlung
3. modifiziertes umgekehrtes Ertragswertverfahren
4. vereinfachtes Berechnungstool für Kaufpreisaufteilungen
5. **Zusammenfassung**

4 Zusammenfassung

Da Boden- und Gebäudeanteile an bebauten Grundstücken bzw. Miteigentumsanteilen nicht separat verkauft werden und somit für diese kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr besteht,

ist die Kaufpreisaufteilung ein **Spezialfall der Teilwertermittlung, bei der** gem. § 6 Abs. 1 EStG im Rahmen des jeweiligen Gesamtkaufpreises (= 100 %) die objektiv anhand der ImmoWertV zu ermittelnden

Teilpreise für den Boden- und den Gebäudeanteil zu bestimmen sind.

In notariellen Kaufverträgen vereinbarte Kaufpreisaufteilungen

werden gem. BFH-Urteil vom 16. 09. 2015 – IX R 12/14

bei zutreffendem Ansatz der Objekteigenschaften i.d.R. **anerkannt;**

es sei denn, dass diese der Finanzverwaltung und der Finanzgerichtsbarkeit **manipuliert oder unzutreffend erscheinen,**

wofür aber die mit der BMF-Arbeitshilfe berechneten Aufteilungsergebnisse

kein Anhalt sind (siehe BFH-Urteil vom 16. 09. 2015 – IX R 12/14, Entscheidungsgründe).

Diese **Beweislastumkehr** sollte somit auch bei eingereichten Gutachten gelten.

4. Zusammenfassung

Das umgekehrte Ertragswertverfahren ist empirisch belegt
bereits in der vereinfachten Version (Stufe 1)
für die Durchführung und Überprüfung von Kaufpreisaufteilungen
für jeden geeignet und **voraussichtlich auch für alle anderen Gebäudetypen anwendbar**,
unter den Bedingungen, dass:

$$\begin{array}{l} \text{und} \\ \text{Bodenwert} < \text{Kaufpreis} \quad (\text{ggf. zzgl. Investitionskosten}) \\ \text{Gebäudealter} < \text{Gesamtnutzungsdauer} \end{array}$$

Im Bedarfsfall kann die Stufe 1 nach derselben Vorgehensweise durch
sachverständige Begründungen (Stufe 2) und
entsprechende Verkehrswertgutachten (Stufe 3)
ergänzt werden,
wie z.B. beim Bodenrichtwert in Hochpreis- und Verdichtungs-zonen, fiktivem Baujahr o.ä.

 Sofern das Vergleichswertverfahren nicht durchführbar ist, **ist das umgekehrte Ertragswertverfahren auch eine Alternative für Verkehrswertgutachten.**

Kontakt Daten

Sachverständigenbüro Jacoby
Waldschmidtstr. 10
93413 Cham

Tel. 09971 / 392020

Fax: 09971 / 803580

www.kaufpreisaufteilung.de

E-Mail: info@kaufpreisaufteilung.de

Kaufpreisaufteilungen als Bestandteil notarieller Kaufverträge

Gliederung

1. Status quo und Arbeitshilfe des Bundesfinanzministeriums
2. Handlungsoptionen in der Verkehrswertermittlung
3. modifiziertes umgekehrtes Ertragswertverfahren
4. vereinfachtes Berechnungstool für Kaufpreisaufteilungen
5. Zusammenfassung

Anhänge

Übersicht aller in der Stichprobe enthaltenen Kauffälle

	Landkreis Schwandorf	Landkreis Landshut	Stadt Landshut	Landkreis München	Stadt München
2.385 Kauffälle in 2013 und 2014	319	754	218	791	303
davon					
Ein- / Zweifamilienhäuser ¹	263	545	166	182	43
Doppelhaushälften	43	162	0	321	103
Reihenhäuser	13	47	52	288	157
Kaufpreise					
Durchschnittspreis	178.645 €	251.539 €	354.260 €	808.971 €	730.760 €
Minimum	35.000 €	25.000 €	108.000 €	235.000 €	336.000 €
Maximum	508.000 €	900.000 €	940.000 €	13.300.000 €	3.900.000 €
zweithöchster Kaufpreis	470.000 €	740.200 €	939.000 €	5.854.400 €	3.050.000 €
Bodenrichtwert²					
Durchschnitt/m² der Kauffälle	84 €	133 €	290 €	942 €	1.338 €
Minimum/m² der Kauffälle	15 €	16 €	200 €	200 €	519 €
Maximum/m² der Kauffälle	150 €	310 €	390 €	1.650 €	4.381 €
Grundstücksfläche					
Durchschnitt in m ² (gerundet)	769	740	494	420	339
Bodenwert					
Durchschnitt der Kauffälle	61.680 €	81.808 €	144.818 €	423.090 €	434.752 €

insgesamt 2.257 Kauffälle
mit allen benötigten
Objektangaben mit
Kaufpreis > Bodenwert
sowie
Gebäudealter ≤ 80 Jahre