

Musterfirma  
 Musterstraße  
 12345 Musterort

Bearbeiter/-in

Max Mustermann

## Kaufpreisaufteilung nach Jacoby®

### Bewertungsobjekt

Adresse des Bewertungsobjekts

Straße	<b>Mustergasse</b>	Hausnummer	<b>1a</b>
PLZ	<b>23456</b>	Ort	<b>Musterstadt</b>
Wohnungs-/Nr. des Teileigentums			
Grundstücks/Objektart	<b>Wohneigentum (soweit mitverkauft: inkl. Tief-, Garagen- und Stellplätzen)</b>		
Kaufpreis (ohne Nebenkosten)	<b>400.000 €</b>		
Nebenkosten insgesamt	<b>0 €</b>		
Miteigentumsanteil	Zähler: <b>1</b>	Nenner: <b>10</b>	
Datum des Kaufvertrags	<b>01.01.2024</b>		
ursprüngliches Baujahr	<b>2014</b>		
Liegenchaftszins			
gem. Bewertungsgesetz	<b>2,50 %</b>		
Reparatur- und sonstiger Investitionsbedarf	<b>0 €</b>		
Fläche des zum Gebäude gehörenden Grundstücksteils bzw. Grundstücksfläche insgesamt	<b>1.000 m<sup>2</sup></b>		
Bodenrichtwert/m <sup>2</sup>	<b>85 €</b>		

#### Legende:

Die nachfolgenden Berechnungen erfolgen stets mit allen Nachkommastellen, wovon aber im PDF-Ausdruck aus Übersichtlichkeitsgründen jeweils nur vier Nachkommastellen bzw. Centbeträge kaufmännisch gerundet abgebildet werden, sodass es beim Nachrechnen der hier abgebildeten Rechenschritte ggf. zu geringen Rundungsungenauigkeiten kommen kann.

## Berechnung der Boden- und Gebäudeanteile

Kaufpreis (ohne Nebenkosten)

400.000 €

+

Reparatur- und sonstiger Investitionsbedarf  
(sofern diese Kosten den Kaufpreis gemindert haben)

0 €

-

Bodenwert insgesamt

8.500,00 €

### Nebenrechnung 1

Hauptnutzfläche: 1.000 m<sup>2</sup> x 85 €/m<sup>2</sup> = 85.000,00 €

**Summe 85.000,00 €**

**Bodenwert des Miteigentumsanteils** 85.000,00 € x 1 / 10 = **8.500,00 €**

=

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

391.500,00 €

/

Kapitalisierungsfaktor gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 2021 mit  
Liegenchaftszins: 2,50 % und Restnutzungsdauer 70 Jahre

32,8979

=

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

11.900,47 €

+

Bodenwertverzinsungsbetrag

174,77 €

### Nebenrechnung 2

Bodenwert des Miteigentumsanteils (Hauptnutzungsfläche): 8.500,00 €

Diskontierungsfaktor gem. § 34 Abs. 3 ImmoWertV 2021: 0,1776

mit Liegenchaftszins: 2,50 % und Restnutzungsdauer 70 Jahre  
wertermittlungsstichtagbezogener Bodenrestwert nach  
Ablauf der Restnutzungsdauer

8.500,00 € x 0,1776 - 1.509,21 €

Bodenwert während der Restnutzungsdauer der  
Hauptnutzungsfläche 6.990,79 €

Bodenwertverzinsungsbetrag während der  
Restnutzungsdauer **174,77 €**  
6.990,79 € x 2,50 %

=

jährlicher Reinertrag

12.075,24 €

vorläufiger Gebäudeanteil: 11.900,47 € / 12.075,24 €

98,5527 %

vorläufiger Bodenanteil: 174,77 € / 12.075,24 €

1,4473 %

**Nebenrechnung 3**

Kaufpreis:	400.000,00 €
wertermittlungsstichtagbezogener Bodenrestwert nach Ablauf der Restnutzungsdauer	- 1.509,21 €
<b>bereinigter Kaufpreis der Hauptnutzungsfläche</b>	<b>398.490,79 €</b>

**Aufteilungsergebnisse**

**steuerlich absetzbarer Gebäudeanteil**

398.490,79 € x 98,5527 %

392.723,28 €

**prozentualer Gebäudeanteil**

392.723,28 € / 400.000 €

**98,1808 %**

**steuerlich absetzbarer Nebenkostenanteil**

0 € x 98,1808 %

0,00 €

**Bodenanteil**

100% - 98,1808 % = 1,8192 %

400.000 € x 1,8192 %

7.276,80 €

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

## **Prinzip des Berechnungstools „Kaufpreisaufteilung nach Jacoby®“, das gem. BFH-Urteil vom 20. 09. 2022, IX R 12/211, BStBl. 2024 II S. 61 bundesweit bei Kaufpreisaufteilungen angewendet werden kann.**

Die in den Grundlagenwerken der Verkehrswertermittlung<sup>1</sup> beinhaltete Kaufpreisaufteilung nach Jacoby® basiert auf der seit Jahrzehnten bei der Ermittlung von Kostenmiete, Liegenschaftszins gem. § 21 Abs. 2 ImmoWertV und Bodenwert bewährten Umkehrung des Verfahrensgangs des Ertragswertverfahrens<sup>2</sup>. Diese Vorgehensweise wurde im Rahmen einer Dissertation mit dem Thema „Kaufpreisaufteilung für bebaute Grundstücke – Problematik und Lösungsansatz“<sup>3</sup> gem. § 21 Abs. 2 i.V.m. § 11 ImmoWertV speziell für die besondere Aufgabenstellung modifiziert und unter [www.kaufpreisaufteilung.de](http://www.kaufpreisaufteilung.de) als Berechnungstool bereitgestellt.<sup>4</sup> Dieses speziell für Kaufpreisaufteilungen modifizierte umgekehrte Ertragswertverfahren unter der Bezeichnung „Kaufpreisaufteilung nach Jacoby®“, das im Gegensatz zur bisherigen BMF-Arbeitshilfe die jeweiligen „Gesamtumstände des Kaufobjekts“ berücksichtigt, entspricht, wie nachfolgend erläutert, als erste vereinfachte Berechnungsmethode den von der BFH-Rechtsprechung vorgegebenen Grundsätzen einschließlich der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. 07. 2021 (ImmoWertV)<sup>5</sup>. Daher hat das Finanzgericht Berlin-Brandenburg in einem noch zu veröffentlichenden Urteil das umgekehrte Ertragswertverfahren als Wertermittlungsmethode für die Vornahme einer Kaufpreisaufteilung anerkannt, das gem. den Kapiteln 2 und 3 der o.a. Dissertation (siehe Fußnote 3) im jeweiligen Einzelfall begründet ausgewählt werden kann und darf.

Die Kaufpreisaufteilung nach Jacoby® ist somit auch gem. den Vorgaben im BFH-Urteil vom 20. 09. 2022, IX R 12/21, BStBl. 2024 II S. 61 als sachverständige Begründung<sup>6</sup> und als aktueller Stand der Technik für ein steuerliches Massenverfahren bundesweit anzuerkennen.

### **Verfahrensgang<sup>7</sup>**

#### Schritt 1:

Entsprechend dem Verfahrensgang des allgemeinen Ertragswertverfahrens wird gem. §§ 27 – 34 ff. ImmoWertV der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen (Gebäude) des geeigneten, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreises, der gem. BFH-Urteil vom 20. 09. 2022, IX R 12/21, BStBl. 2024 II S. 61, Rz 47 die realen Wertverhältnisse widerspiegelt,<sup>8</sup> gem. § 12 i.V.m. § 9 § 21 ImmoWertV<sup>9</sup> ermittelt,<sup>10</sup> indem dieser um den gesamten Bodenwert gemindert und anschließend durch den Kapitalisierungsfaktor gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV dividiert wird.

#### Schritt 2:

Hiernach wird gem. §§ 27 – 34 ff. ImmoWertV der jährliche Reinertrag ermittelt, indem der Gebäudereinertrag mit dem Bodenwertverzinsungsbetrag während der Restnutzungsdauer des Gebäudes addiert wird. Da der Gebäudewert gem. § 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 i.V.m. § 7 Abs. 4 EStG nach Ablauf der Restnutzungsdauer jeweils 0 Euro beträgt und somit ab diesem Zeitpunkt definitionsgemäß kein in die Verhältnisbildung einzubeziehender Gebäudeanteil mehr vorhanden ist, wird bei der Bodenwertverzinsung demzufolge bis zu diesem Zeitpunkt von einem nutzungsabhängigen Bodenwert gem. § 40 Abs. 5 Nr. 3 und § 43 ImmoWertV ausgegangen.<sup>11</sup> Dieser ergibt sich aus der Differenz des gesamten Bodenwerts für die Hauptnutzfläche des bebauten Grundstücks und dem gem. § 34 Abs. 3 ImmoWertV abgezinsten Bodenwert, den das Grundstück nach Ablauf der Restnutzungsdauer ohne das jeweilige Gebäude haben würde (= gesamter Bodenwert x Abzinsungsfaktor).

#### Schritt 3:

Im Anschluss werden die vorläufigen anteiligen Boden- und Gebäudewerte als Vomhundertsatz ermittelt, indem der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen bzw. der nutzungsabhängige Bodenwertverzinsungsbetrag gem. § 40 Abs. 5 Nr. 3 und § 43 ImmoWertV ins Verhältnis zum jährlichen Reinertrag gesetzt wird.

#### Schritt 4:

Der steuerlich absetzbare sowie der prozentuale Gebäudeanteil werden abschließend ermittelt, indem der vereinbarte, geeignete Kaufpreis<sup>12</sup> um den über die Restnutzungsdauer abgezinsten Bodenwert sowie – soweit vorhanden – um den Bodenwert weiterer Teilflächen, die definitionsgemäß jeweils zu 100 % dem Bodenanteil zuzuordnen sind, reduziert und mit dem vorläufigen Gebäudeanteil aus Schritt 3 multipliziert wird.

### **Positive Auswirkungen des BFH-Urteils vom 20. 09. 2022, IX R 12/21, BStBl. 2024 II S. 61 für die Anerkennung der Kaufpreisaufteilung nach Jacoby® als aktueller Stand der Technik sowohl durch die Finanzämter als auch durch die Finanzgerichte in Deutschland**

- I. Freie Verfahrensauswahl gem. ImmoWertV und Öffnungsklausel für Weiter- und Neuentwicklungen, wie z.B. die Kaufpreisaufteilung nach Jacoby®

II. Widerlegung aller bisherigen Gegenargumente aus der Finanzverwaltung gegenüber der Kaufpreisaufteilung nach Jacoby®

zu I.

Neben Bestätigung der bisherigen Rechtsprechung<sup>13</sup> wurde im BFH-Urteil vom 20. 09. 2022, IX R 12/21 (a. a. O.) festgelegt, dass neben den klassischen Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren auch deren Varianten sowie Weiter- und Neuentwicklungen zulässig sind, was somit auch die in den Grundlagenwerken der Verkehrswertermittlung<sup>14</sup> beinhaltetete Kaufpreisaufteilung nach Jacoby® gem. § 21 Abs. 2 i.V.m. § 11 ImmoWertV einschließt. Dies wurde durch das Finanzgericht Berlin-Brandenburg in noch zu veröffentlichenden Urteilen bestätigt.

zu II.

Des Weiteren werden anhand des BFH-Urteils vom 20. 09. 2022, IX R 12/21 (a. a. O.), Randziffer 41 und Randziffer 47 alle bisherigen Gegenargumente der Finanzverwaltung bzgl. der Kaufpreisaufteilung nach Jacoby® gem. § 21 Abs. 2 i.V.m. § 11 ImmoWertV geklärt bzw. widerlegt, wie z.B.:

1. Verstoß gegen Gebot der Einzelbewertung von Gebäude- und Bodenanteil gem. § 6 Abs. 1 EStG
2. ungeprüfte Verwendung von gezahlten Kaufpreisen vs. Verkehrswert des Immobilienobjekts sowie vs. mit der BMF-Arbeitshilfe berechneten Immobilienwerten<sup>15</sup>
3. Restwertmethode (= gezahlter Kaufpreis - Grundstückswert)
4. Die Abweichung vom „klassischen Ertragswertverfahren“ aufgrund der gem. § 6 Abs. 1 EStG erforderlichen zusätzlichen Berücksichtigung der Änderung des Grundstückszustands nach dem Ablauf der Restnutzungsdauer des jeweiligen Gebäudes gem. § 11 ImmoWertV wäre ein Verstoß gegen die Grundsätze der Verkehrswertermittlung gem. ImmoWertV.

Positive Folgen für die bundesweite Anerkennung:

Die Kaufpreisaufteilung nach Jacoby® gem. § 21 Abs. 2 i.V.m. § 11 ImmoWertV ist gem. dem BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 - IX R 26/19, BStBl II 2021, 372, Randziffer 15 und Randziffer 16 eine sachverständige Begründung,

- + deren Berechnung nachvollziehbar ist,
- + die ohne methodische Mängel den Vorgaben der ImmoWertV entspricht und
- + deren Wahl als Wertermittlungsverfahren im jeweiligen Einzelfall durch Beifügen der Doktorarbeit<sup>16</sup> als PDF und durch das Hinweisen auf das Grundlagenwerk der Verkehrswertermittlung<sup>17</sup> begründet werden kann.

**Voraussetzung für die Anerkennung durch die Finanzverwaltung und -gerichtsbarkeit ist daher, dass**

1. der Kaufpreis gem. § 12 i.V.m. § 9 und § 21 ImmoWertV<sup>18</sup> im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt wurde und folglich als geeignet gelten kann<sup>19</sup> und dass
2. die jeweiligen Objektangaben, Einflussgrößen und Wertansätze vom jeweiligen Bearbeiter zutreffend und möglichst objektiv in das Berechnungstool eingegeben werden, insbesondere das Baujahr und bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sowie Grundstücksfläche und der jeweilige Bodenwert.

Diese Öffnungsklausel und die Widerlegung aller bisherigen vermeintlichen Gegenargumente aus der Finanzverwaltung sind somit die von Ihnen zitierfähige Beurteilungsgrundlage für die Finanzgerichte, falls ein Finanzamt dieses zunächst zurückweisen möchte und diesbezüglich im Extremfall sogar eine weitere Klage für erforderlich halten sollte.

⇒ Zurückweisungen der Kaufpreisaufteilung nach Jacoby® durch die Finanzämter, die ohnehin „im Einzelnen“ nachvollziehbar und nachprüfbar zu konkretisieren sind,<sup>20</sup> sind gem. den BFH-Urteilen vom 21. 07. 2020 - IX R 26/19 und vom 20. 09. 2022, IX R 12/21, BStBl. 2024 II S. 61, demzufolge nur noch in den verbleibenden Fällen möglich, in denen die beiden o.a. Punkte 1. und 2. nicht erfüllt werden.<sup>21</sup>

**Empfehlung für die Überprüfung durch die Finanzverwaltung und -gerichtsbarkeit:**

Es empfiehlt sich gem. BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 - IX R 26/19 (a. a. O.), Randziffer 25<sup>22</sup> dem Finanzamt nachzuweisen, dass Ihr notariell vereinbarter Kaufpreis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb der für den jeweiligen Objekttyp angegebenen Spanne idealerweise mit einer Streubreite von +/- 10 %<sup>23</sup> oder gem. der aktuellen im August 2022 veröffentlichten Version der BMF-Arbeitshilfe<sup>24</sup> von maximal +/- 20 %<sup>25</sup> liegt und somit keinen Unter- oder Überpreis bzw.

keinen sog. Liebhaberpreis darstellt.

Hierfür bieten sich folgende Belege als zusätzliche Anlage zu diesem PDF-Ausdruck an:

1. Ihnen bekannte Vergleichspreise für ähnliche Objekte, z.B. aus der Nachbarschaft<sup>26</sup>
2. Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Mietfläche und/oder Preisspannen für die jeweilige Objektart aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses zum Kaufzeitpunkt<sup>27</sup> gem. § 20 und § 26 ImmoWertV
3. Hinweis auf die Teilwertvermutung:  
**„Es wird davon ausgegangen, dass ein Kaufmann für ein Wirtschaftsgut nicht mehr aufwendet, als es für seinen Vermietungsbetrieb wert ist.“<sup>28</sup>**
4. Nachweis der Einkünfteerzielungsabsicht<sup>29</sup>
5. Individuelle sachverständige Begründung, warum der Kaufpreis bei Ihrem Objekt vergleichsweise sehr hoch oder sehr niedrig vereinbart wurde.<sup>30</sup>

<sup>1</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023, Köln, Reguvis Fachmedien GmbH, S. 2110 ff., Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2022, Köln, Reguvis Fachmedien GmbH, S. 1787 ff. und Kleiber-digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online-Version des Standardwerks zur Wertermittlung, Teil IV, Nr. 2, Teil 4, Abschnitt 1, § 40, Kap. 4.3 (Stand Januar 2022)

<sup>2</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, (a. a. O.), u.a. S. 1278, Kap. 3, Rz. 68 ff. sowie S. 1692, Kap. 3.8, Rz. 291 ff.

<sup>3</sup> Jacoby, Kaufpreisaufteilung für bebaute Grundstücke – Problematik und Lösungsansatz, 12/2018, Karlsruhe, Karlsruher Institut für Technologie (KIT), Fakultät der Wirtschaftswissenschaften

<sup>4</sup> Jacoby (a. a. O.) i.V.m. Jacoby / Geiling, Kaufpreisaufteilung bei Grundstücksanschaffungen – Quo vadis?, DStR 2020, 481 ff. sowie Jacoby / Geiling, Kaufpreisaufteilung bei Grundstücksanschaffungen 2.0 – das Ende der BMF-Arbeitshilfe, DStR 2021

<sup>5</sup> Siehe u.a. BFH-Urteile vom 21. 07. 2020 – IX R 26/19, BStBl II 2021, 372, vom 16. 09. 2015 – IX R 12/14, BStBl II 2016, 397 und vom 15. 01. 1985 – IX R 81/83, BStBl II 1985, 252 bzgl. der Vorgängerversion „Wertermittlungsverordnung (WertV)“ i.V.m. Grootens, Kaufpreisaufteilung bei Grundstücken nach der BFH-Entscheidung zum vereinfachten Sachwertverfahren, BBK 24/2020, 1178 ff. und Grootens, Kaufpreisaufteilung bei Grundstücken anhand des umgekehrten Ertragswertverfahrens, BBK 2021, 209 – 210.

<sup>6</sup> BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 – IX R 26/19 (a. a. O.) Rz. 15 und Rz. 16

<sup>7</sup> Kleiber und Kleiber-digital (siehe Fußnote 2) sowie Grootens, BBK 2021, 209 – 210

<sup>8</sup> Alternativ können, soweit vorhanden, der Verkehrs-, Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwerts berücksichtigt werden.

<sup>9</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, (a. a. O.), u.a. S. 1543 ff i.V.m. BFH-Urteilen vom 21. 07. 2020 – IX R 26/19 (a. a. O.), vom 29. 10. 2019 – IX R 38/17, DStR 2020, 1033, vom 30. 01. 2019 – II R 9/16, BFHE 263, 267 - 273, vom 15. 03. 2017 – II R 10/15, BFH/NV 2017, 1153 Rz. 1153, m.w.N, vom 22. 07. 2004 – II B 176/02, BFH/NV 2004 S. 1628, vom 08. 10. 2003 – II R 27/02, BFHE 204, 306 - 311, vom 02. 07. 2001 – II R 55/01, BStBl II 2004, 703, vom 16. 12. 1981 – I R 131/78, BFHE 135, 185, BStBl II 1982, 320 bzgl. Aufteilung von „Überpreisen“ (sog. Liebhaberzuschlägen), vom 03. 06. 1965 – IV 351/64 U, BFHE 83, 207 = BStBl III 1965, 576 = EzGuG 4.24 sowie vom 28. 03. 1966 – VI 320/64, BStBl III 1966, 456: Liegt ein unaufgeteilter Gesamtkaufpreis vor, ist der vermutliche Konsenspreis für den einzelnen Vermögensgegenstand zu ermitteln.

<sup>10</sup> BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 – IX R 26/19 (a. a. O.), Randziffer 25 i.V.m. BFH-Beschluss vom 04.12.2008 – IX B 149/08, BFH/NV 2009, 365. Vergleiche analog: Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 07. 12. 2022 bzgl. des Nachweises des niedrigeren gemeinen Werts, Rz. 11. Siehe auch unten „Empfehlung für die Überprüfung durch die Finanzverwaltung und -gerichtsbarkeit“

<sup>11</sup> Kleiber (a. a. O.) 2082, Rz. 36, 2086, Rz. 53, 2099, Rz. 104 ff. sowie 2110, Rz. 138 ff. i.V.m. Schaper, GuG 2017, 100 ff., Seitz, GuG 2017, 142 ff und Budzinski / Dalhoefer / Sanftenberg, GuG 2023, 155 ff.

<sup>12</sup> BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 – IX R 26/19 (a. a. O.), Randziffer 25 i.V.m. BFH-Beschluss vom 04.12.2008 – IX B 149/08 (a. a. O.): Ansonsten wird bei der Kaufpreisaufteilung nach Jacoby® der Vergleichs-, Ertrags-, Sach- oder Verkehrswert bzw. der gemeine Wert i.V.m. Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 07. 12. 2022 (a. a. O.) berücksichtigt. Siehe auch unten „Empfehlung für die Überprüfung durch die Finanzverwaltung und -gerichtsbarkeit“

- <sup>13</sup> BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 - IX R 26/19, BStBl II 2021, 372
- <sup>14</sup> *Kleiber und Kleiber-digital* (siehe Fußnote 2)
- <sup>15</sup> Siehe unten „Empfehlung für die Überprüfung durch die Finanzverwaltung und -gerichtsbarkeit“
- <sup>16</sup> *Jacoby* (a. a. O.)
- <sup>17</sup> *Kleiber und Kleiber-digital* (siehe Fußnote 2)
- <sup>18</sup> *Kleiber*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, (a. a. O.), u.a. S. 1543 ff i.V.m. der stetigen BFH-Rechtsprechung (siehe Fußnote 9)
- <sup>19</sup> BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 - IX R 26/19 (a. a. O.), Randziffer 25 i.V.m. BFH-Beschluss vom 04.12.2008 - IX B 149/08 (a. a. O.). Vergleiche analog: Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 07. 12. 2022 (a. a. O.). Siehe auch unten „Empfehlung für die Überprüfung durch die Finanzverwaltung und -gerichtsbarkeit“
- <sup>20</sup> BFH-Urteil vom 28. 07. 2021 - IX R 25/19, Randziffer 26,  
<https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202150198/>
- <sup>21</sup> Dies gilt insbesondere, da das BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 - IX R 26/19 (a. a. O.) in den Rz. 37 und Rz. 45 ausdrücklich darauf hinweist, dass bzgl. einer möglichen Zurückweisung von eingereichten Aufteilungen durch das jeweils zuständige Finanzamt sowohl die BMF-Arbeitshilfe als auch ein Gutachten eines Bausachverständigen der Finanzverwaltung lediglich ein Parteivortrag des FA bzw. ein Parteigutachten sind. Siehe auch *Grootens*, BBK 24/2020 (a. a. O.) und *Grootens*, BBK 2021, 209 - 210.
- <sup>22</sup> i.V.m. BFH-Beschluss vom 04.12.2008 - IX B 149/08 (a. a. O.)
- <sup>23</sup> BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 - IX R 26/19 (a. a. O.), Rz. 24 - Rz. 27 ff. sowie Rz. 33 - Rz. 35
- <sup>24</sup> Siehe KPA 2 - Anleitung zur Kaufpreisaufteilung - 2022, S. 4: Die maximale Abweichung zwischen der tatsächlichen Miete und der üblichen Miete beträgt 20 Prozent.
- <sup>25</sup> BVerfG-Urteil vom 07. 11. 2006 - 1 BvL 10/02, Leitsatz 2a und Rz. 137. In einem vereinfachten steuerlichen Massenverfahren ist eine Streubreite von +/- 20 % für ein vertretbares lokales Marktniveau akzeptabel.
- <sup>26</sup> *Jardin / Roscher*, „Die Immobilienwertermittlung aus steuerlichen Anlässen“, 1. Auflage, 2019, Herne, NWB-Verlag, 274 - 275, Rz. 622 - 624 ff.
- <sup>27</sup> *Kleiber*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, (a. a. O.), u.a. S. 1543 ff und S. 1547 ff. i.V.m. *Grootens*, BBK 24/2020 1188 - 1189 sowie *Jardin / Roscher* (a. a. O.) 167 - 182, 274 - 275 und 473 - 490
- <sup>28</sup> *Jardin / Roscher* (a. a. O.) 24 i.V.m. BFH-Urteilen vom 20. 05. 1988 - III R 151/86, vom 29. 04. 1999 - IV R 63/97 und vom 11. 01. 1966 - I 99/63
- <sup>29</sup> BFH-Urteil vom 06. 11. 2001 - IX R 97/00, BStBl II 2002, 726
- <sup>30</sup> BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 - IX R 26/19 (a. a. O.), Rz. 15 und Rz.16