Musterfirma

Musterstraße
12345 Musterort

Bearbeiter/-in

Max Mustermann

Kaufpreisaufteilung nach Jacoby®

Bewertungsobjekt

Adresse des Bewertungsobjekts			
Straße	**Mustergasse**	Hausnummer	**1a**
PLZ	**23456**	Ort	**Musterstadt**
Wohnungsr./Nr. des Teileigentums			
Grundstücks/Objektart	**Wohneigentum (soweit mitverkauft: inkl. Tief-, Garagen- und Stellplätzen)**		
Kaufpreis (ohne Nebenkosten)	**400.000 €**		
Nebenkosten insgesamt	**0 €**		
Miteigentumsanteil	Zähler: **1**	Nenner: **10**	
Datum des Kaufvertrags	**01.01.2025**		
ursprüngliches Baujahr	**2015**		
Liegenschaftszins			
gem. Bewertungsgesetz	**2,50 %**		
Reparatur- und sonstiger Investitionsbedarf	**0 €**		
Fläche des zum Gebäude gehörenden Grundstücksteils bzw. Grundstücksfläche insgesamt	**1.000 m²**		
Bodenrichtwert/m²	**85 €**		

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.

© 2025 Kaufpreisaufteilung.de GmbH. All rights reserved.

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 m²	x	85 €/m²	=	85.000,00 €
Summe					**85.000,00 €**
Bodenwert des Miteigentumanteils	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 Liegenschaftszins: 2,50 % und Restnutzungsdauer 70 Jahre	32,8979
=	
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	11.900,47 €
+	
Bodenwertverzinsungsbetrag	174,77 €

Nebenrechnung 2

Bodenwert des Miteigentumanteils (Hauptnutzungsfläche):	8.500,00 €
Diskontierungsfaktor gem. § 34 Abs. 3 ImmoWertV 2021: 0,1776 mit Liegenschaftszins: 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 6.990,79 € x 2,50 %	**174,77 €**

=	
jährlicher Reinertrag	12.075,24 €
vorläufiger Gebäudeanteil: 11.900,47 € / 12.075,24 €	98,5527 %
vorläufiger Bodenanteil: 174,77 € / 12.075,24 €	1,4473 %

© 2025 Kaufpreisaufteilung.de GmbH. All rights reserved.

Nebenrechnung 3

Kaufpreis:	400.000,00 €
wertermittlungsstichtagbezogener Bodenrestwert nach Ablauf der Restnutzungsdauer	- 1.509,21 €
bereinigter Kaufpreis der Hauptnutzungsfläche	**398.490,79 €**

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

© 2025 Kaufpreisaufteilung.de GmbH. All rights reserved.

Begründung der Verfahrensauswahl des umgekehrten Ertragswertverfahrens bei Kaufpreisaufteilungen anhand des Urteils des Finanzgerichts (FG) Berlin-Brandenburg vom 20. 03. 2024 – 3 K 3137/19 i.V.m. dem BFH-Urteil vom 20. 09. 2022, IX R 12/21, BStBl. 2024 II S. 61

Nach der Rückverweisung des BFH im Urteil vom 21. 07. 2020 IX R 26/19; BStBl II 2021, 373 hat das FG Berlin-Brandenburg im Urteil vom 20. 03. 2024 – 3 K 3137/19 in diesem Fall entschieden, dass

> neben dem Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren auch das in den Grundlagenwerken der Verkehrswertermittlung[1] beinhaltete umgekehrte Ertragswertverfahren gem. § 21 Abs. 2 i.V.m. § 11, § 40 Abs. 5 Nr. 3 und § 43 ImmoWertV, das als Kaufpreisaufteilung nach Jacoby®[2] bezeichnet wird, gleichwertig zur Kaufpreisaufteilung bei Grundstücksanschaffungen gem. § 6 Abs. 1 ImmoWertV ausgewählt und durchgeführt werden darf.

Keine Ablehnung der Kaufpreisaufteilung nach Jacoby® durch das Bundesfinanzministerium gem. BMF-Schreiben vom 10. 10. 2024, GZ IV D 4 – S 30102010001 003; DOK 20240860337

1. Das BMF verhält sich gegenüber der Kaufpreisaufteilung nach Jacoby® neutral und überlässt damit die Entscheidung im jeweiligen Einzelfall den Finanzämtern.
2. Das BMF erklärt damit das zuvor die Kaufpreisaufteilung nach Jacoby® grundlegend ablehnende BMF-Schreiben vom 31. 03. 2020 sowie die dazugehörige Stellungnahme der AG KPA und somit die darin enthaltenen vermeintlichen Zurückweisungsgründe für gegenstandslos.

Eckpunkte aus dem Urteil des FG Berlin-Brandenburg vom 20. 03. 2024 - 3 K 3137/19,
siehe GuG 2024, 309 - 319 NWB XAAAJ-71213:

Die im Rahmen dieses Gerichtsverfahrens von der vom FG beauftragten Sachverständigen im Gutachten angewendete Kaufpreisaufteilung nach Jacoby®[3] widerspricht im Grundsatz weder den Vorgaben der §§ 194 ff. BauGB und der ImmoWertV noch verlässt diese den gesteckten weiten Rahmen der höchstrichterlichen Rechtsprechung. Im vorliegenden Fall führt das Verfahren weder zu einem erkennbar nicht realitätsgerechten Ergebnis noch stellt das umgekehrte Ertragswertverfahren eine bloße Variante einer unzulässigen Restwertmethode dar.

Zwar gibt es dort einen Zwischenschritt, in dem vom Verkehrswert bzw. von einem geeigneten Kaufpreis der Bodenwert abgezogen wird. Allerdings ist der so ermittelte Gebäudeertragswert nur ein vorläufiger Wert, an dessen Ermittlung, sich eine getrennte Ermittlung des Gebäudeertrags und der Bodenwertverzinsung anschließt, und erst letztere werden miteinander und zum gesamten Verkehrswert (Boden und Gebäude) ins Verhältnis gesetzt.

Da diese sowie weitere nachfolgend erläuterte *„verallgemeinernde Erkenntnisse bereits der* [in diesem Urteil] *zitierten BFH-Rechtsprechung zu entnehmen sind, hat* [das FG demzufolge] *auch die Revision nicht zugelassen.“*[4] Demzufolge ist die Kaufpreisaufteilung nach Jacoby®[5] u.a. gem. den Vorgaben im BFH-Urteil vom 20. 09. 2022, IX R 12/21, BStBl. 2024 II S. 61[6] als sachverständige Begründung[7] bundesweit anzuerkennen und ist als aktueller Stand der Technik somit der Maßstab auch für alle anderen Fälle zur Kaufpreisaufteilung.

Denn im BFH-Urteil vom 20. 09. 2022, IX R 12/21 (a. a. O.), Randziffer 41 und 47 i.V.m. dem Urteil des FG Berlin-Brandenburg vom 20. 03. 2024 – 3 K 3137/19 wurden alle bisherigen Gegenargumente der Finanzverwaltung bzgl. der Kaufpreisaufteilung nach Jacoby® gem. § 21 Abs. 2 i.V.m. § 11, § 40 Abs. 5 Nr. 3 und § 43 ImmoWertV geklärt bzw. widerlegt.

Zur im konkreten Einzelfall jeweils individuell zu begründenden Verfahrensauswahl weist das FG ausdrücklich darauf hin, dass sich in der ImmoWertV generell nur Verfahren zur Ermittlung des Gesamtwerts bebauter Grundstücke einschließlich der baulichen Anlagen finden.

Somit ist bei der Verfahrensauswahl aufgrund des sog. Repartitionsproblems[8] bzgl. der bei Kaufpreisaufteilungen erforderlichen Ermittlung von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht separat gehandelten Boden- und Gebäudewertanteilen insbesondere zu berücksichtigen, dass ein Wertermittlungsverfahren für die Kaufpreisaufteilung ungeeignet ist, wenn damit ermittelte Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwerte die tatsächlichen, an einem angemessenen bzw. geeigneten Kaufpreis zu messenden Wertverhältnisse nicht einmal annähernd abbilden können. Dies ist bei einer Abweichung von mehr als 20 % mit hoher Wahrscheinlichkeit sachgerecht anzunehmen.

© 2025 Kaufpreisaufteilung.de GmbH. All rights reserved.

Demzufolge ist die ImmoWertV mit den darin beinhalteten Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren auch nicht abschließend, so dass gem. der höchstrichterlichen Rechtsprechung die Möglichkeit besteht, Wertermittlungsverfahren weiterzuentwickeln oder neue Verfahren zu entwickeln.[9] Hierzu zählt sicher auch das umgekehrte Ertragswertverfahren, das sich einer Berechnungsmethodik bedient, die aus der ImmoWertV abgeleitet wird.

Als Begründung für die Verfahrensauswahl schließt sich das FG den Sachvorträgen der Gerichtssachverständigen an, dass beim umgekehrten Ertragswertverfahren dem Grundsatz der BFH-Rechtsprechung Rechnung getragen wird, nämlich dass die für unbebauten Grund und Boden ermittelten Werte nicht ohne weiteres der Bewertung bebauten Grund und Bodens zugrunde gelegt werden können[10].

Dies hat zur Folge, dass im Rahmen von Kaufpreisaufteilungen die gegebenen Nutzungsverhältnisse als sog. aufgeschobene Liquidation gem. § 40 Abs. 5 Nr. 3 i.V.m. § 43 ImmoWertV für die Dauer der Nutzung (Restnutzungsdauer) durch den Ansatz eines nutzungsspezifischen Bodenwerts zu beachten sind, so wie dies u.a. beim umgekehrten Ertragswertverfahren im Gegensatz zum Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren modellbedingt bereits berücksichtigt wird. Diese Vorgehensweise wurde im BMF-Schreiben vom 10. 10. 2024 bestätigt (GZ IV D 4 – S 30102010001 003; DOK 20240860337).

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

1. der Kaufpreis gem. § 12 i.V.m. § 9 und § 21 ImmoWertV[11] im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt wurde und folglich als geeignet gelten kann[12]
   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.

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[13] 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 %[14] oder gem. der aktuellen im August 2022 veröffentlichten Version der BMF-Arbeitshilfe[15] von maximal +/- 20 %[16] 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[17]
2. Kaufpreis/m² Wohn- bzw. Mietfläche und/oder Preisspannen für die jeweilige Objektart aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses zum Kaufzeitpunkt[18] 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.“[19]
4. Nachweis der Einkünfteerzielungsabsicht[20]
5. Individuelle sachverständige Begründung, warum der Kaufpreis bei Ihrem Objekt vergleichsweise sehr hoch oder sehr niedrig vereinbart wurde.[21]
6. u.v.m.

[1] *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)

[2] Diese Vorgehensweise wurde im Rahmen der Dissertation von *Jacoby*, Kaufpreisaufteilung für bebaute Grundstücke – Problematik und Lösungsansatz, 12/2018, Karlsruhe, Karlsruher Institut für Technologie (KIT), Fakultät der Wirtschaftswissenschaften gem. § 21 Abs. 2 i.V.m. § 11 ImmoWertV speziell für die besondere Aufgabenstellung modifiziert und unter www.kaufpreisaufteilung.de als Berechnungstool bereitgestellt. Die *Kaufpreisaufteilung nach Jacoby*® basiert auf der seit Jahrzehnten bei der Ermittlung von Kostenmiete, Liegenschaftszins gem. § 21 Abs. 2 ImmoWertV und Bodenwert

© 2025 Kaufpreisaufteilung.de GmbH. All rights reserved.

bewährten Umkehrung des Verfahrensgangs des Ertragswertverfahrens, siehe hierzu *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. Siehe auch *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

[3] Verfahrensgang: siehe *Kleiber*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken (a. a. O.) S. 2110, Rn. 140 ff. sowie *Grootens*, BBK 2021, 209 – 210

[4] Schreiben des FG Berlin-Brandenburg vom 01. 07. 2024, Az. 3 K 3137/19

[5] *Kleiber*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Aufl. 2023, § 40 ImmoWertV, Rn. 138 ff.

[6] Siehe auch 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. *Kleiber*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken (a. a. O.), *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.

[7] BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 – IX R 26/19 (a. a. O.) Rz. 15 und Rz. 16

[8] *Kleiber*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Aufl. 2023, § 40 ImmoWertV Rn. 82

[9] BFH-Urteil vom 20. 09. 2022, IX R 12/21, BStBl 2024 II S. 61, II. 2. b). der Gründe

[10] BFH-Urteil vom 15. 01. 1985 - IX R 81/83, BStBl II 1985, 252, 1. b) Rz. 21 Satz 3

[11] *Kleiber*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, (a. a. O.), u.a. S. 1543 ff i.V.m. der stetigen BFH-Rechtsprechung (siehe Fußnote 9)

[12] 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“

[13] i.V.m. BFH-Beschluss vom 04. 12. 2008 - IX B 149/08 (a. a. O.)

[14] BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 – IX R 26/19 (a. a. O.), Rz. 24 – Rz. 27 ff. sowie Rz. 33 – Rz. 35

[15] Siehe KPA 2 – Anleitung zur Kaufpreisaufteilung – 2022, S. 4: Die maximale Abweichung zwischen der tatsächlichen Miete und der üblichen Miete beträgt 20 Prozent.

[16] 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.

[17] *Jardin / Roscher*, „Die Immobilienwertermittlung aus steuerlichen Anlässen“, 1. Auflage, 2019, Herne, NWB-Verlag, 274 – 275, Rz. 622 – 624 ff.

[18] *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

[19] *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

[20] BFH-Urteil vom 06. 11. 2001 – IX R 97/00, BStBl II 2002, 726

[21] BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 – IX R 26/19 (a. a. O.), Rz. 15 und Rz. 16

© 2025 Kaufpreisaufteilung.de GmbH. All rights reserved.