

immobilien & bewerten



**Bewertung jenseits der Gegenwart
Wenn der Sachverständige durch Zeit
und Raum reist**

von Erich Huber und Marco Richarz

**Neues Widerrufsrecht ab dem 19.06.2026 –
Was Immobiliensachverständige jetzt
prüfen und anpassen sollten**

von Sebastian Drießen

**Des Kaisers neue Kleider – aus GEG wird
GModG: Das Wichtigste aus dem Entwurf
des Gebäudemodernisierungsgesetzes**

von Kerstin Nell

**Indexklauseln in der Gewerbemiete:
Wenn die Wertsicherung wegfällt**

von Marius Kranzkowski

Abgelehnt! Ist das Gutachten für die Tonne?

von Anne Brakhoff und Patrick Beier

**Bewertungsmaßstab und
Wertminderungen im Erbfall**

von Laura Eckert-Rinallo

Bewertung jenseits der Gegenwart

...wenn der Sachverständige durch Zeit und Raum reist...

In diesem Artikel werden zentrale Herausforderungen einer rückwirkenden Bewertung beleuchtet. Im Fokus steht die Ermittlung des Verkehrswerts für ein Gebäude, das zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens bereits abgerissen wurde (zurückliegender Stichtag). Zwei Kernfragen begleiten die Ausführungen: Wie kann ein abgerissenes Objekt rechtssicher bewertet werden? Und wie lässt sich eine zeitgemäße und rechtlich hinreichend belastbare Kaufpreisaufteilung in der Praxis umsetzen?

1. BEWERTUNG EINES BEREITS ABGERISSENEN GEBÄUDES

Wenn der Sachverständige in der Vergangenheit ermitteln muss

Die Bewertung eines bereits abgerissenen Gebäudes gehört zu jenen Fällen der Verkehrswertermittlung, die den Sachverständigen aus der Routine des Alltäglichen herausführen. Sie zwingt dazu, das **Stichtagsprinzip als tragendes Element des Verkehrswertbegriffs nach § 194 BauGB** nicht nur formal anzuwenden, sondern gedanklich konsequent zu durchdringen – mit allen methodischen, tatsächlichen und rechtlichen Konsequenzen.

Der hier zugrunde liegende Bewertungsfall ist hierfür exemplarisch: Bewertet wird ein Wohn- und Geschäftshaus mit zugehöriger Garagenanlage zum **Wertermittlungsstichtag 28.04.2011**, während das Gutachten selbst erst **im Jahr 2024/2025** erstellt wurde – zu einem Zeitpunkt, zu dem die ursprüngliche Bebauung bereits vollständig abgerissen und durch eine neue Wohnanlage ersetzt war. Der Sachverständige ist damit gehalten, den Verkehrswert strikt aus der Perspektive des damaligen Marktge-

schehens abzuleiten und alle späteren Entwicklungen auszublenden, soweit sie zum Stichtag nicht mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen absehbar waren. Grundsätzlich sind retrospektive Betrachtungen bei Verkehrswertermittlungen nicht zulässig (Wurzeltheorie¹). Hierzu wird auf die höchstrichterliche Rechtsprechung des BGH verwiesen: *„Spätere Entwicklungen, deren Wurzeln in der Zeit nach dem Wertermittlungsstichtag liegen, müssen außer Betracht bleiben...“²*.

Der Sachverständige bewertet somit nicht nur „rückwirkend“, sondern an einem Ort, der in seiner damaligen Gestalt heute nicht mehr existiert. Damit verlässt die Bewertung den Bereich der unmittelbaren Anschauung und wird zu einer **rekonstruktiven Aufgabe im Sinne des § 194 BauGB**: Maßgeblich ist nicht das, was sich heute auf dem Grundstück befindet oder aus heutiger Sicht als folgerichtig erscheint, sondern ausschließlich das, was ein wirtschaftlich denkender und handelnder Marktteilnehmer zum Stichtag unter den damaligen rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten als wertbestimmend angesehen hätte.

¹) „Die Wurzeltheorie ist eine Methode bei der Bewertung eines Unternehmens, nach der nur solche zukünftigen Entwicklungen, die sich zum Bewertungszeitpunkt noch nicht realisiert haben, aber schon im Kern („in der Wurzel“) angelegt sind, zu berücksichtigen sind. Damit sind Tatsachen von der Berücksichtigung ausgeschlossen, die ihre Wurzeln erst in einem nach dem Bewertungsstichtag liegenden Zeitpunkt haben. Als Wurzel sind Maßnahmen wie ein Umsetzungsbeschluss der Geschäftsführung des Unternehmens zu verstehen. Angelegt ist eine Entwicklung, wenn sie für einen Sachverständigen schon erkennbar ist.“ (www.wikipedia.de)

²) BGH, Urteil vom 17.01.1973 – IV ZR 142/70 –, EzGuG 20.53a; Vgl. Kleiber, Simon, Weyers, „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 4. Aufl. 2002, Teil IV, § 195 BauGB, Rnd. 68 ff., S.420

Der Sachverhalt: Nutzung, Zustand und spätere Entwicklung

Zum Wertermittlungsstichtag stellte sich das Bewertungsobjekt als **funktional genutztes und wirtschaftlich etabliertes Wohn- und Geschäftshaus** dar. Das Gebäude wurde ursprünglich ca. 1975 errichtet, mit einer erdgeschossigen Ladeneinheit und vier Wohneinheiten in den Obergeschossen. Die Ladeneinheit war über viele Jahre als Nahversorgungsmarkt genutzt worden; nach einer zwischenzeitlichen Leerstandsphase war sie zum Stichtag erneut vermietet. Die Wohneinheiten waren vollständig vermietet und wiesen Grundrisse und Ausstattungen auf, die dem Baujahr entsprachen und vom Markt akzeptiert wurden.

Ergänzt wurde die Bebauung durch einen großen **Garagenhof auf einem direkt angrenzenden eigenen Flurstück** mit insgesamt 14 Garagen (ebenfalls Teil des Bewertungsauftrags). Aufgrund grundbuchlich gesicherter Mitbenutzungsrechte sowie bauordnungsrechtlicher Auflagen zur Feuerwehr und Warenanlieferung bildeten beide Flurstücke eine **wirtschaftliche Einheit**, was im Gutachten ausführlich begründet und für die Bewertung konsequent zugrunde gelegt wurde.

Der bauliche Zustand der Anlagen war – wie im Gutachten gewürdigt – **baujahrestypisch**: überwiegend normal, teilweise leicht vernachlässigt, jedoch ohne Hinweise auf gravierende Mängel oder einen außergewöhnlichen Instandhaltungsstau. Es handelte sich weder um eine überalterte, funktionslose Bebauung noch um ein Objekt, dessen wirtschaftliche Nutzung objektiv am Ende seiner Nutzungsdauer angekommen war. Gerade dieser Befund ist für die Bewertung von zentraler Bedeutung.

Die tatsächliche Entwicklung verlief später anders. Einige Jahre nach dem Stichtag wurden die Gebäude freigelegt, abgebrochen und durch eine neue Wohnanlage ersetzt. Aufgrund des zwingend einzuhaltenden Stichtagsprinzips ist diese Entwicklung jedoch grundsätzlich nicht zu berücksichtigen – außer der Umstand war bereits zum Stichtag erkennbar (Stichwort „Wurzeltheorie“). Genau dies war hier – nach den im Gutachten dokumentierten Erkenntnissen – **nicht der Fall**.

Eine Bewertung auf Zeitreise: Zurück ins Jahr 2011

Zwischen dem Wertermittlungsstichtag und der Erstellung des Gutachtens liegt ein Zeitraum von **rd. 14 Jahren**. Der Sachverständige begibt sich damit auf eine regelrechte Zeitreise – nicht nur in baulicher, sondern vor allem in **wirtschaftlicher und markt-systematischer Hinsicht**. Diese Rückverlagerung der Bewertung ist umso anspruchsvoller, als der betrachtete Zeitraum von einer außergewöhnlich dynamischen Entwicklung der Immobilienmärkte geprägt war. Es ist in diesen Jahren viel passiert – wirtschaftlich, geldpolitisch- und immobilienmarktbezogen.

Das Jahr 2011 war noch deutlich von den Nachwirkungen der globalen Finanzkrise 2008/2009 beeinflusst. Die Europäische Zentralbank hatte die Leitzinsen auf historisch niedrige Niveaus gesenkt; eine Phase anhaltend günstiger Finanzierungsbedingungen zeichnete sich ab, ohne dass deren langfristige Auswirkungen bereits vollständig vom Markt antizipiert oder eingepreist waren. Die Immobilienmärkte befanden sich in einer **Erholungs- und Übergangsphase**: stabiler als in den unmittelbaren Krisenjahren, jedoch noch weit entfernt von jener

ausgeprägten Preis und Nachfragedynamik, die sich erst in den darauffolgenden Jahren einstellen sollte. Mietpreise, Kaufpreise und Renditeerwartungen bewegten sich auf einem Niveau, das aus heutiger Perspektive vielfach als moderat erscheint, zum damaligen Zeitpunkt jedoch den marktüblichen Rahmen markierte.

Gerade hierin liegt eine der größten Herausforderungen rückwirkender Bewertungen. Heute bekannte Entwicklungen wie anhaltender Wohnraumangel, stark gestiegene Bodenpreise, veränderte Investorenstrategien oder regulatorische Eingriffe waren in dieser Form weder absehbar noch handlungsleitend. Der Sachverständige ist daher gezwungen, sich bewusst von heutigen Marktintuitionen zu lösen und sich gedanklich in eine Marktphase zurückzusetzen, deren Rahmenbedingungen sich seither erheblich verändert haben.

Für die Bewertung bedeutet dies, dass Parameter wie **Mieten, Liegenschaftszinssätze, Marktgängigkeit und Investorenlogik strikt stichtagsbezogen herzuleiten** sind. Jede – auch unbewusste – Überlagerung durch heutige Markterfahrungen würde zu einer Verfälschung des Verkehrswerts führen.

Ein Ort, der nicht mehr existiert

Besonders anspruchsvoll wird der Bewertungsfall dadurch, dass das Bewertungsobjekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht mehr vorhanden war. An seiner Stelle befindet sich heute eine moderne Wohnanlage mit zeitgemäßer Architektur, höherer baulicher Ausnutzung und vollständig veränderter Nutzungsstruktur. Dieses heutige Gebäude teilt mit dem damaligen Bewertungsobjekt lediglich die **Lage** – sonst nichts.

Für die Wertermittlung ist das heutige Erscheinungsbild der Bebauung daher ohne unmittelbare Aussagekraft. Gleichzeitig birgt es eine methodische Gefahr: Wo heute eine dichte Wohnbebauung mit entsprechendem Nachfrageprofil steht, erscheint der Abriss des Bestands im Nachhinein beinahe zwangsläufig. Diese retrospektive Logik ist bewertungsrechtlich unzulässig. Sie ersetzt die stichtagsbezogene Marktbetrachtung durch eine nachträgliche Rechtfertigung späterer Entwicklungen.

Der Ortstermin verliert in solchen Fällen seine klassische Funktion der Bestandsaufnahme der baulichen Anlagen. Gleichwohl wird er nicht bedeutungslos. **Für die Topografie des Grundstücks** – etwa Geländeneigungen, Höhenunterschiede, Zuschnitte, Erschließungssituation oder die grundsätzliche räumliche Einbindung – bleibt der Ortstermin auch Jahre später von wesentlicher Bedeutung. Diese Merkmale sind regelmäßig dauerhaft und wirken stichtagsübergreifend wertbeeinflussend.

Demgegenüber ist bei allen **umfeldbezogenen Eindrücken** besondere Zurückhaltung geboten. Lärmimmissionen, Verkehrsbelastung, Bebauungsdichte, Nahversorgung, Nutzungsstruktur der Nachbarschaft oder die Präsenz bestimmter Infrastruktureinrichtungen dürfen nicht unreflektiert aus der heutigen Situation übernommen werden. Denn gerade über einen Zeitraum von rd. 14 Jahren können sich diese Rahmenbedingungen erheblich verändert haben. Was heute als verdichtete Wohnlage mit ausgeprägter Nahversorgung erscheint, kann zum Wertermittlungsstichtag noch eine deutlich andere Prägung aufgewiesen haben.

Der Ortstermin dient in solchen Fällen daher nicht der Bewertung des Vorgefundenen, sondern der **räumlichen Einordnung** und der **Plausibilisierung stichtagsbezogener Informationen**. Bewertet wird nicht das, was heute sichtbar, hörbar oder erlebbar ist, sondern ausschließlich das, was zum Stichtag vorhanden, genutzt und aus damaliger Sicht marktüblich war. Gerade diese bewusste Trennung zwischen heutiger Wahrnehmung und damaliger Bewertungsrealität ist eine der zentralen methodischen Herausforderungen rückwirkender Verkehrswertermittlungen.

Rekonstruktion statt Besichtigung – die Rolle der Datenrecherche

Wenn das Bewertungsobjekt nicht mehr existiert, tritt an die Stelle der klassischen Ortsbesichtigung die **rekonstruktive Wertermittlung**. Der Sachverständige bewertet nicht das Sichtbare, sondern das historisch Nachvollziehbare. Der Erkenntnisgewinn entsteht aus der systematischen Auswertung stichtagsnaher Informationen – nicht aus dem unmittelbaren Eindruck vor Ort.

Im vorliegenden Bewertungsfall stütze sich die Rekonstruktion auf eine Vielzahl belastbarer Datenquellen: Bauakten, Genehmigungsbescheide, Grundrisse, Schnitte und Lagepläne aus der Entstehungs- und Nutzungsphase des Gebäudes. Diese Unterlagen erlauben verlässliche Aussagen zur Kubatur, zur Nutzung, zur rechtlichen Situation und zur baulichen Ausführung.

Ergänzt wurden diese Primärquellen durch **Fotodokumentationen aus dem Jahr 2011**. Derartige Fotogra-

fien sind bei abgerissenen Gebäuden von besonderem Wert. Sie ermöglichen Rückschlüsse auf den baulichen Zustand, den Ausstattungsstandard und den Pflegezustand der Anlagen.

Einen weiteren wichtigen Baustein bilden **Mietunterlagen** ab. Sie dokumentieren nicht nur die Ertragssituation, sondern vor allem die Marktgängigkeit der Nutzung. Vollständige Vermietung, marktübliche Mieten und fehlender struktureller Leerstand sprechen gegen eine wirtschaftliche Überholung des Bestands und damit gegen eine zum Stichtag absehbare Aufgabe der Nutzung.

» Luftbilder als stichtagsbezogenes Korrektiv

Besondere Bedeutung kommt **historischen Luftbildern** zu. Luftaufnahmen aus der relevanten Zeit – etwa aus kommunalen Archiven, Landesvermessungsämtern oder GIS-Systemen – ermöglichen eine objektive Einordnung der Bebauung im städtebaulichen Kontext des Jahres 2011. Sie zeigen Gebäudestellung, Ausnutzung, Freiflächen und Erschließungssituation. Gerade im vorliegenden Fall, in dem die heutige Bebauung eine deutlich höhere Dichte aufweist, machen Luftbilder sichtbar, wie wenig selbstverständlich eine spätere Freilegung und Neubebauung aus damaliger Sicht erscheinen musste.

» Zeugenaussagen und zeitgenössische Informationen

Ergänzend können – mit der gebotenen Zurückhaltung – auch **Zeugenaussagen** eine Rolle spielen. Gemeint sind sachbezogene Auskünfte von Personen, die mit

der damaligen Nutzung vertraut waren, etwa Eigentümer, Verwalter, Kreisbaumeister oder langjährige Mieter. Solche Informationen können helfen, Nutzungskonzepte, Vermietungssituationen oder Entscheidungsprozesse zeitlich einzuordnen.

Bewertungsrechtlich gilt jedoch: Zeugenaussagen ersetzen keine objektiven Daten. Sie dienen der Plausibilisierung, nicht der Beweisführung.

» **Ortskenntnis als nicht ersetzbarer Erfahrungsfaktor**

Ein im Gutachten nur implizit anklingender, für die Bewertungspraxis jedoch zentraler Aspekt ist die **langjährige Ortskenntnis des Sachverständigen**. Im konkreten Fall ist dem Sachverständigen das Quartier seit Jahrzehnten vertraut – lange vor der späteren Neubebauung, teilweise bereits aus der eigenen Schulzeit. Diese Erfahrung ersetzt keine Daten, bildet aber einen stillen Referenzrahmen, der hilft, Entwicklungen realistisch einzuordnen. Gerade in Zeiten zunehmender Digitalisierung und Künstlicher Intelligenz zeigt dieser Fall, dass **Erfahrung und Ortskenntnis** weiterhin ein eigenständiger Bestandteil sachverständiger Werturteile bleiben. Sie wirken dort, wo Akten schweigen: bei der Einschätzung gewachsener Lagen, bei der Einordnung von Mikrolagequalitäten und bei der Beurteilung dessen, was zu einem bestimmten Zeitpunkt als marktüblich galt.

Zusammenfassung

Die Bewertung eines bereits abgerissenen Gebäudes verdeutlicht in besonderer Weise die Bedeutung des

Stichtagsprinzips nach § 194 BauGB. Maßgeblich ist ausschließlich die Perspektive eines verständigen Marktteilnehmers zum Wertermittlungsstichtag – unabhängig davon, wie sich Objekt, Markt oder Umfeld in den Jahren danach entwickelt haben. Spätere Abrisse oder Neubebauungen dürfen nur dann berücksichtigt werden, wenn sie zum Stichtag bereits aufgrund konkreter Tatsachen und mit hinreichender Sicherheit absehbar waren.

Die zentrale Herausforderung solcher Fälle liegt in der Gefahr retrospektiver Verzerrungen. Heutige Marktverhältnisse, aktuelle Bebauungsdichten oder gegenwärtige Umfeldqualitäten dürfen nicht unreflektiert in die Bewertung einfließen. Der Ortstermin behält zwar seine Bedeutung für dauerhaft wirkende Merkmale wie Topografie und räumliche Einbindung, verliert jedoch seine Aussagekraft für nutzungs- und umfeldbezogene Eindrücke.

An die Stelle der klassischen Besichtigung tritt die rekonstruktive Wertermittlung. Bauakten, historische Pläne, Fotodokumentationen, Mietunterlagen und Luftbilder bilden die tragende Grundlage der Bewertung. Ergänzend zeigt der Fall, dass Erfahrung und Ortskenntnis des Sachverständigen – trotz zunehmender Digitalisierung und Künstlicher Intelligenz – weiterhin eine wichtige Rolle bei der Einordnung gewachsener Lagen und marktüblicher Zustände spielen.

Der Bewertungsfall macht deutlich: Rückwirkende Verkehrswertermittlungen sind keine reine Rechenaufgabe, sondern erfordern methodische Disziplin, saubere Stichtagsorientierung und ein hohes Maß an bewertungstheoretischem Bewusstsein.

Praxistipps» **Rekonstruktion systematisch aufbauen (Datenquellen)**

Zentrale Erkenntnisquellen sind insbesondere:

Bauakten (Genehmigungen, Pläne), historische Grundrisse/Schnitte, zeitnahe Fotodokumentationen, historische Luftbilder (kommunale GIS-Systeme, Landesvermessung), Mietaufstellungen und Vertragsunterlagen sowie ggf. Auskünfte von Eigentümern/Verwaltern (plausibilisierend) und den Genehmigungsbehörden.

» **Ortstermin funktional begrenzen**

Der Ortstermin dient der Beurteilung dauerhaft wirkender Merkmale (Topografie, Grundstückszuschnitt, Erschließung). Aktuelle Umfeldfaktoren (Lärm, Nutzung, Nahversorgung) sind kritisch zu hinterfragen und regelmäßig nicht stichtagsrelevant.

» **Marktphasenbewusstsein erzwingen**

Rückwirkende Bewertungen erfordern die bewusste Abkehr heutiger Marktintuitionen. Maßgeblich ist

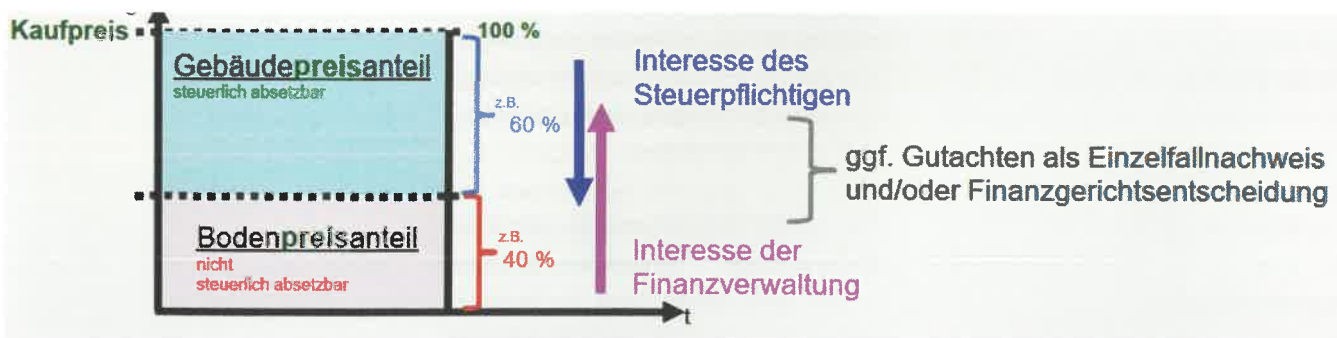
die Investoren- und Marktsicht zum Stichtag, nicht die heutige Preis- oder Nachfrageentwicklung.

» **Datenlücken transparent behandeln**

Plausibilisierte Annahmen sind zulässig, spekulative Ergänzungen nicht. Unsicherheiten sind offen zu benennen – dies erhöht Nachvollziehbarkeit und Verteidigungsfähigkeit des Gutachtens.

2. KAUFPREISAUFTEILUNG NACH JACOBY® IN DER PRAXIS**Ausgangslage: Warum die Kaufpreisaufteilung zum Kernproblem wird**

Die Aufteilung eines Gesamtkaufpreises in einen Boden- und einen Gebäudeanteil ist in der Bewertungspraxis kein Randthema, sondern von erheblicher steuerlicher Tragweite. Während der Grund und Boden nicht abschreibbar ist, bildet der Gebäudeanteil die Grundlage für die lineare AfA. Entsprechend konflikträchtig ist dieser Schritt – insbesondere bei rückwirkenden Bewertungsfällen, wie er dem vorliegenden Gutachten zugrunde liegt.



Quelle: LVS Bayern, Dr.-Ing. Jürgen Jacoby;
Aktuelles zur Kaufpreisaufteilung
in steuerlichen Belangen, 23.10.2023

Im konkreten Fall war eine Kaufpreisaufteilung für einen bereits lange zurückliegenden Übertragungszeitpunkt vorzunehmen. Damit verschärfen sich die Anforderungen zusätzlich: Die Aufteilung muss nicht nur rechnerisch nachvollziehbar, sondern methodisch sauber, marktorientiert und rechtlich belastbar sein. Vereinfachende Ansätze oder pauschale Quoten verbieten sich bereits aufgrund der einschlägigen höchstrichterlichen Rechtsprechung. Die Kaufpreisan- teile sind so zu ermitteln, wie wenn es dafür einen Markt entsprechend der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB gäbe. Soweit die normierten Verfahren nicht unmittelbar angewendet werden können, obliegt es den Sachverständigen, die Verfahren anzupassen oder alternative, geeignete Methoden zu entwickeln. Die Möglichkeit dafür hat die höchstrichterliche Finanzrechtsprechung³ des

BFH, Urt. v. 20.09.2022 – IX R 12/21 – BStBl II, S. 61, eröffnet.

Warum klassische Verfahren scheitern

In der Bewertungspraxis wurde die Kaufpreisaufteilung über viele Jahre hinweg häufig mittels sogenannter Restwertmethoden vorgenommen. Dabei wird zunächst ein Bodenwert – regelmäßig auf Grundlage von Bodenrichtwerten – ermittelt und vom Gesamtkaufpreis abgezogen; der verbleibende Betrag wird dem Gebäude zugerechnet. Dieses Vorgehen ist rechnerisch einfach, verkennet jedoch die bewertungsrechtlichen Anforderungen an eine sachgerechte Aufteilung. Die höchstrichterliche Rechtsprechung hat diese Vorgehensweise bereits früh und eindeutig zurückgewiesen.

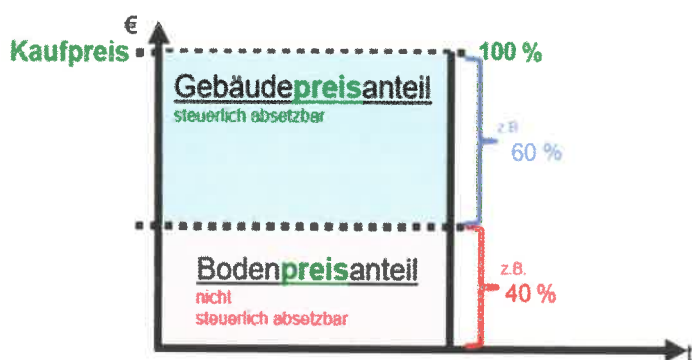
³⁾ Vgl. BFH, Urt. v. 20.09.2022 – IX R 12/21: „...die Wahl der Ermittlungsmethode einer Verallgemeinerung schon dem Grunde nach entzieht (BFH-Urteil in BFHE 270, 133, BStBl II 2021, 372, Rz 38, m.w.N. zur älteren Rechtsprechung) und auch nicht auf ein „fallgruppenspezifisch vorrangiges“ Wertermittlungsverfahren beschränkt werden kann; denn einen von der Beurteilung im Einzelfall unabhängigen „Vorrang“ einzelner Bewertungsmethoden bei bestimmten Objektarten kann es entgegen den dahin gehenden Formulierungen im angefochtenen Urteil des FG schon von Gesetzes wegen (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV, s. nachfolgend bb) nicht geben. Soweit aus einzelnen Formulierungen älterer Senatsentscheidungen (einengend s. etwa BFH-Urteil in BFHE 143, 61, BStBl II 1985, 252, unter 1.b) etwas Gegenteiliges gefolgert werden könnte, hält der Senat hieran nicht fest; insbesondere besteht auch keine Rechtfertigung für eine vorrangige Anwendung des Sachwertverfahrens...“

„...Die ImmoWertV ist auch nicht abschließend; es besteht die Möglichkeit, Wertermittlungsverfahren weiterzuentwickeln oder neue Verfahren zu entwickeln (vgl. Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 16.01.1996 - 4 B 69/95, Baurecht 1996, 522, zur WertV 1972). Diese (baurechtliche) Ausgangslage schließt es aus, dass die finanzgerichtliche Rechtsprechung ein bestimmtes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts eines bebauten Grundstücks bindend vorgibt. Eine Rechtfertigung, von dem (baurechtlichen) Grundsatz der Gleichwertigkeit der Bewertungsverfahren aus steuerrechtlichen Gründen abzuweichen, besteht nicht. Nach Ansicht des Senats verbietet es insbesondere der Grundsatz der Einzelbewertung nicht, einen einheitlichen Kaufpreis nach dem Verhältnis der Ertragswerte auf Grund und Boden einerseits sowie Gebäude andererseits aufzuteilen“.

Der BFH⁴ stellte klar, dass ein Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück nicht nach der sogenannten Restwertmethode, sondern nach dem Verhältnis der Verkehrswerte bzw. Teilwerte von Grund und Boden einerseits sowie des Gebäudes andererseits aufzuteilen ist. Ein Gebäudewert, der lediglich als rechnerische Residualgröße entsteht, stellt danach keinen eigenständigen Verkehrswert dar⁵.

Auch die Finanzrechtsprechung fordert eine möglichst realitätsnahe Ermittlung der Verkehrswerte von Boden- und Gebäudeanteil. Der Begriff „Teilwerte“ ist hierbei zentral.

Nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG entspricht dem Teilwert ein Betrag, den ein Erwerber im Gesamtkaufpreis für ein einzelnes Wirtschaftsgut ansetzen würde, unter der Annahme, dass der Betrieb fortgeführt wird. Diese Definition ist auf vermietete Immobilien übertragbar: Der Verkehrswert des Bodens und des Gebäudes wird jeweils als der Betrag definiert, den ein Erwerber im Rahmen des Gesamtkaufpreises für die einzelnen Wirtschaftsgüter ansetzen würde. Zivilrechtlich ist das Gebäude zwar Teil des Grundstücks, steuerrechtlich werden Boden und Gebäude jedoch als getrennte Wirtschaftsgüter behandelt.



Teilwertdefinition gem. § 6 Abs. 1 EStG bezogen auf Immobilien:

Teilwert ist der Betrag, den ein Erwerber des bebauten Grundstücks oder des entsprechenden Miteigentumsanteils im Rahmen des Gesamtkaufpreises (= Kaufpreis + Nebenkosten) für das einzelne Wirtschaftsgut „Grund und Boden“ ansetzen würde (...)

Quelle: LVS Bayern, Dr.-Ing. Jürgen Jacoby;
Aktuelles zur Kaufpreisaufteilung
in steuerlichen Belangen, 23.10.2023

⁴⁾ Vgl. BFH-Urteil vom 15.01.1985 - IX R 81/83, BStBl II 1985, 252, 1. b) Rz. 21 Satz 3, in dem u. a. festgestellt wurde, dass „insbesondere die für unbebauten Grund und Boden ermittelten Werte nicht ohne weiteres der Bewertung bebauten Grund und Bodens zugrunde gelegt werden können.“

⁵⁾ Vgl. BFH, Urt. v. 20.09.2022 - IX R 12/21: „...Dabei darf die Ertragswertmethode nicht mit dem von der Rechtsprechung des BFH verworfenen „Restwertverfahren“ verglichen werden, bei dem vom gezahlten Kaufpreis zunächst der Grundstückswert abgezogen und lediglich der verbleibende Rest den Anschaffungskosten des Gebäudes zugerechnet wird (vgl. auch BFH-Beschluss vom 24.02.1999 - IV B 73/98, BFH/NV 1999, 1201, unter 1.e cc; kritisch zur Verwerfung der Restwertmethode Wichmann, StbG 2017, 405, 415).“

„Bei der Beantwortung der Frage, nach welchem Wertermittlungsverfahren die Kaufpreisaufteilung im vorliegenden Fall vorzunehmen ist, ist das FG indes zu Unrecht davon ausgegangen, dass das Sachwertverfahren „grundsätzlich vorrangig“ sei und auch kein Grund bestehe, von diesem (vermeintlich bestehenden) Vorrangverhältnis abzuweichen. Mit diesem Schluss ist das FG rechtfehlerhaft von der höchstrichterlichen Rechtsprechung abgewichen, wonach die Frage, nach welchem Wertermittlungsverfahren die Kaufpreisaufteilung vorzunehmen ist, unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles zu beantworten ist und sich die Wahl der Ermittlungsmethode einer Verallgemeinerung entzieht (vgl. BFH-Urteil in BFHE 270, 133, BStBl II 2021, 372, Rz 29, 38, m.w.N.)“

„Die von Seiten des FA unter Verwendung der Arbeitshilfe des BMF ermittelten Kaufpreisanteile von Grund und Boden sowie Gebäude können im Streitfall der Besteuerung nicht zugrunde gelegt werden; der Senat verweist insoweit auf sein Urteil in BFHE 270, 133, BStBl II 2021, 372.“

Die Restwertmethode, bei der der Bodenwert durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit einem Bodenrichtwert ermittelt und der verbleibende Betrag dem Gebäude zugeordnet wird, wurde in der Vergangenheit häufig verwendet, wird jedoch von der Finanzverwaltung und der Rechtsprechung **abgelehnt**. Sie spiegelt die tatsächlichen Marktverhältnisse **nicht ausreichend wider** (Verstoß gegen das Gebot der Einzelbewertung). Dies wurde auch durch das Urteil des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg vom 20.03.2024 (3 K 3137/19) bestätigt. Das Gericht stellte ebenfalls klar, dass das umgekehrte Ertragswertverfahren, das einen Zwischenschritt zur Ermittlung des Gebäudeertragswerts beinhaltet, keine Variante der unzulässigen Restwertmethode darstellt und sich somit zur Kaufpreisaufteilung eignet.

Gutachten zur Kaufpreisaufteilung müssen die „Teilwerte“ von Boden und Gebäude getrennt ermitteln. Zu beachten ist allerdings, dass es grundsätzlich keinen „Verkehrswert des Bodens“ oder „Verkehrswert des Gebäudes“ gibt, da es nur für den Gesamtwert der Immobilie eines gewöhnlichen Geschäftsverkehrs vorliegt, nicht aber für den jeweiligen „Teilwert“.

Die Vorgehensweise nach Jacoby® – systematisch dargestellt

Historie

Das Verfahren der Kaufpreisaufteilung nach Jacoby® beruht auf einem modifizierten umgekehrten Ertragswertverfahren, das erstmals 2018 in der Dissertation „Kaufpreisaufteilung für bebaute Grundstücke – Problematik und Lösungsansatz“ von Dr. Jürgen Jacoby am Karlsruher Institut für Technologie beschrieben wurde⁶.

Dieses Modell soll den Vorgaben des § 6 Abs. 1 ImmoWertV entsprechen. 1 Satz 3 EStG in Verbindung mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung sowie der sogenannten Teilwertvermutung gerecht werden. Grundlage des Modells ist der im Einzelfall im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vereinbarte Kaufpreis und – so Jacoby® – der diesem Preis zuzurechnende Reinertrag, der durch eine Umkehrung des Verfahrensgangs des Ertragswertverfahrens ermittelt wird. Das Modell unterscheidet sich klar von der vom BFH abgelehnten sogenannten Restwertmethode und berücksichtigt – so Jacoby® – den Grundsatz der Einzelbewertung der Wirtschaftsgüter gemäß § 6 Abs. 1 EStG.⁷

⁶) Vgl. Jacoby®, Kaufpreisaufteilung für bebaute Grundstücke – Problematik und Lösungsansatz, 2018, Karlsruhe, Karlsruher Institut für Technologie (KIT), Fakultät der Wirtschaftswissenschaften i. V. m. Jacoby/Geiling, Kaufpreisaufteilung bei Grundstücksanschaffungen – Quo vadis?, DStR 2020, 481.

⁷) Vgl. Kleiber - Wertermittlerportal > Teil IV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 4 Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte und Belastungen > Abschnitt 1 Bodenwertermittlung > § 40 ImmoWertV Allgemeines zur Bodenwertermittlung > 4 Kaufpreisaufteilung in der steuerlichen Bewertung (§ 7 Abs. 4 bis 5a EStG) > 4.3 Kaufpreisaufteilung nach Jacoby, Rn. 138 und 139

Die Kaufpreisaufteilung nach Jacoby® folgt einer klar strukturierten, ertragswertlogisch konsistenten Vorgehensweise. Ziel ist es nicht, fiktive Einzelwerte zu konstruieren, sondern den **tatsächlich gezahlten Kaufpreis** sachgerecht in einen Boden- und einen Gebäudeanteil zu zerlegen.

Kaufpreis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als Grundlage jeder Kaufpreisaufteilung

Vor Beginn ist zu prüfen, ob ein Kaufpreis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorliegt. Der Kaufpreis sollte maximal 20 % vom Verkehrswert abweichen⁸. Nach der einschlägigen Erfahrung des Sachverständigen wird eine akzeptable Abweichung im üblichen Geschäftsverkehr mit rd. +/- 10 % beziffert. Der Nachweis kann insbesondere erfolgen über

- geeignete Vergleichskaufpreise
- Ertrags- oder Gebädefaktoren
- Preisspannen aus Grundstücksmarktberichten
- sachverständige Begründung über die Höhe des Kaufpreises (Verkehrswertgutachten)

Sollte der Kaufpreis in einer üblichen Spanne um den Verkehrswert liegen, so kann die Kaufpreisaufteilung auf Basis des realisierten Kaufpreises durchgeführt werden. Andernfalls sind die prozentualen Verhältnisse von Boden und Gebäude aus dem

Verkehrswert zu ermitteln und im Anschluss (optionaler 5. Schritt) auf den realisierten Kaufpreis zu übertragen.

Eine sachgerechte Kaufpreisaufteilung nach Jacoby® kann ausschließlich erfolgen, wenn der Kaufpreis marktkonform ist und nicht durch außergewöhnliche Umstände beeinflusst wurde; alternativ ist auf den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB abzustellen.

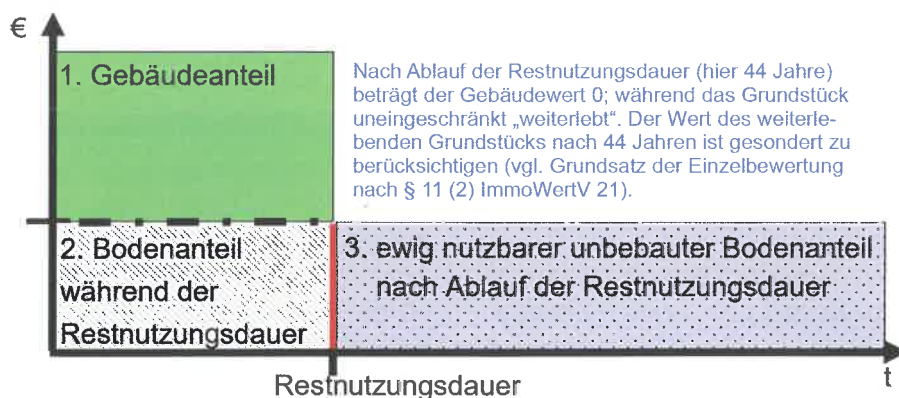
Vorbemerkung zur Kaufpreisaufteilung nach Jacoby®

Der Kaufpreis einer bebauten Immobilie beinhaltet in der Regel ein Gebäude sowie den Grund und Boden. Während jedes Gebäude einer gewissen Restnutzungsdauer unterliegt, ist die Restnutzungsdauer des Grund und Bodens unbegrenzt. Der „Kaufpreis“ besteht also i. d. R., vereinfacht ausgedrückt, aus drei „Bestandteilen“⁹:

- dem Wert des Gebäudes i. V. m. der Restnutzungsdauer von hier 44 Jahren
- dem Wert des Grundstücks bis zum Ablauf der Restnutzungsdauer des Gebäudes (im Sinne der ImmoWertV 21 handelt es sich um einen „restnutzungsdauerbeeinflussten“ Bodenwert)
- dem Wert des weiterlebenden Grundstücks (hier nach 44 Jahren) als von der Gebäudenutzung unabhängige und selbständig nutzbare Teilfläche

⁸) Vgl. BFH-Urteil vom 21.07.2020 - IX R 26/19 (a. a. O.), Rz. 24 - Rz. 27 ff. sowie Rz. 33 - Rz. 35 und 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.

⁹) Vgl. Kleiber - Wertermittlerportal > Teil IV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 4 Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte und Belastungen > Abschnitt 1 Bodenwertermittlung > § 40



Quelle: LVS Bayern, Dr.-Ing. Jürgen Jacoby; Aktuelles zur Kaufpreisaufteilung in steuerlichen Belangen, 23.10.2023 (Eigene Anmerkungen - blauer Text)

Vor der prozentualen Verhältnisbildung ist der Preis für von der Gebäudenutzung unabhängigen, selbständig nutzbaren Teilflächen gem. § 11 ImmoWertV 21 zu subtrahieren, da ansonsten die prozentualen Boden- und Gebäudeanteile gem. dem mathematischen Grundprinzip „Punkt- geht vor Strichrechnung“ verfälscht werden¹⁰.

Erläuterung der unterschiedlichen Aufgabenstellungen „Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB“ und der bei Kaufpreisaufteilungen maßgeblichen „Verkehrswertermittlung nach dem Going-Concern-Prinzip gem. § 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG“¹¹.

Im Gegensatz zu einer „Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 BauGB“ darf aufgrund der o.a. gesetzlichen Verpflichtung zur Fortführung des Betriebs durch den Erwerber im Sinne des § 40 Abs. 5 Nr. 3 i. V. m. § 43 und § 11 ImmoWertV 21¹² über die Dauer dieser Nutzungsbeschränkung, ggf. auch langfristig, und somit bei Kaufpreisaufteilungen über die jeweilige

Restnutzungsdauer, nicht von der Freilegung des Grundstücks ausgegangen werden.

Das Grundlagenwerk der Verkehrswertermittlung nach Kleiber weist daher seit Jahrzehnten ausdrücklich darauf hin¹³, dass sich die Notwendigkeit zur Herausfilterung des Bodenwerts eines bebauten Grundstücks dort stellt, wo gesetzliche Regelungen an den Bodenwert anknüpfen. Deshalb müssen praktischen Bedürfnissen und rechtlichen Erfordernissen Rechnung tragende Lösungen zur Anwendung kommen. Von dieser Zielsetzung ist ersichtlich auch der Verordnungsgeber ausgegangen. Die Verordnung enthält deshalb nur für die Fälle besondere Regelungen zur Berücksichtigung einer Bebauung bei der Bodenwertermittlung, wo dies als notwendig erkannt worden ist (so § 20 Abs. 3 und § 28 Abs. 3 Satz 2“ [WertV 88 ...]). Diese seit Jahrzehnten bewährte, aufgrund § 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG zwingend erforderliche Vorgehensweise mit einem „nutzungsabhängigen Bo-

¹⁰ Vgl. § 28 und § 29 i. V. m. § 40 Abs. 5 und § 41 ImmoWertV 21 sowie § 6 Abs. 1 und § 7 EStG.

¹¹ Vgl. Dr.-Ing. Jürgen Jacoby; MRICS; Von der Industrie- und Handelskammer Regensburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

¹² Zuvor § 20 Abs. 2 und 3 Wertermittlungsverordnung (WertV 88) vom 06.12.1988 als Bewertungsgrundlage bei Kaufpreisaufteilungen gem. BFH-Urteil vom 15.01.1985 - IX R 81/83, BStBl II 1985, 252 sowie § 16 ImmoWertV i. V. m. § 15 ImmoWertV vom 19.05.2010 i. V. m. 9.2.2.1, Nr. 3 VW-RL vom 20.03.2014.

¹³ Vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 3. Auflage, 1998, 733 ff., Rz. 70 und 71 inkl. Abb. 163, 5. Auflage, 2007, 1256 ff., Rz. 35 inkl. Abb. 1, Rz. 60, 9. Auflage, 2020, 1642 ff., Rz. 41 i. V. m. Abb. 2, Rz. 65 mit dem Hinweis, dass „der Verordnungsgeber“ bei „rechtlichen Erfordernissen die Ausnahmefälle in § 16 Abs. 2 bis 4 sowie in § 4 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV [vom 19.05.2010] geregelt hat“ sowie 10. Auflage, 2023, 2079 ff., Rz. 27 inkl. Abb. 3, Rz. 36 und Rz. 53.

denwert“ bzw. mit einem „Bodenwert während der Restnutzungsdauer“¹⁴ ist gem. der Fachliteratur auch bei Kaufpreisaufteilungen der Stand der Technik¹⁵.

Denn ansonsten würde die Nichtberücksichtigung eines nutzungsabhängigen Bodenwerts eine Verschiebung der Verkehrswertanteile des Bodens und der baulichen Anlagen „in sich“ bewirken, was zudem auch dem von der Finanzverwaltung vorgetragenen Grundsatz der Einzelbewertung (§ 6 Abs. 1 EStG) entgegenstehen und in der Folge eine

vermeidbare, der ständigen BFH-Rechtsprechung widersprechende Ergebnisverfälschung darstellen würde.

Vom Kaufpreis / Verkehrswert zum anteiligen Gebäudewert:

Für den hier behandelten Bewertungsfall liegt auch das ausführliche Gutachten mit detaillierter Darstellung der Kaufpreisaufteilung in der Sprengnetter Gutachtensammlung vor. Die nachfolgenden Schritte stellen das systematische Vorgehen mit konkreten Zahlen aus dem Gutachten dar.

Grundlagen / Ausgangslage:

Sachverhalt		
Grundstücks-/Objektart:		Wohn- und Geschäftshaus
Verkehrswert oder Kaufpreis:		1.032.500,00 €
Wertermittlungsstichtag		28.04.2011
Baujahr:		1975
Gesamtnutzungsdauer		80
– Restnutzungsdauer der baulichen Anlage		44
Liegenschaftszinssatz LZ:		4,20%
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		-
Grundstücksfläche:		1851
Bodenwert aus Bodenwertermittlung (gerundet)		510.000,00 €

Rechengang - Kaufpreisaufteilung nach Jacoby®

Berechnung des Gebäudewertanteils aus dem Kaufpreis			
1	Kaufpreis (ohne Nebenkosten):	vgl. notarielle Urkunde	1.032.500,00 €
2	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	vgl. Verkehrswertgutachten	20.000,00 €
3	– Bodenwert aus Bodenwertermittlung	vgl. Verkehrswertgutachten	510.000,00 €
4	= Aus Kaufpreis abgeleiteter vorläufiger Gebäudeertragswert		542.500,00 €
5	/ Kapitalisierungsfaktor (siehe LZS und RND)	vgl. Verkehrswertgutachten	19,914
6	Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlage pro Jahr		27.242,14 €

Ergebnis 1: Der Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen der Liegenschaft beträgt jährlich rd. 27.242,14 €.

¹⁴⁾ Bis Dezember 2020 ursprünglich auch als „restnutzungsdauergedämpfter Bodenwert“ bezeichnet.

¹⁵⁾ Vgl. u. a. Schaper, GuG 2017, 100 ff., Seitz, GuG 2017, 142 ff., Budzinski / Dalhoefer / Sanftenberg, GuG 2023, 155 ff. und Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023 (a. a. O.), 2110 ff.

Berechnung des jährlichen Reinertrags des Gebäudes			
+ Reduzierter Bodenwertverzinsungsbetrag (Nebenrechnung):			
7	Bodenwert aus Bodenwertermittlung	510.000,00 €	BW aus Verkehrswertgutachten
8	x abgezinst mit LZS über RND	0,1636	Vervielfältiger
9	= Wertermittlungstichtagsbezogener Bodenrestwert nach Ablauf der RND	83.436,00 €	BW nach Ablauf von 44 Jahren
10	<u>Bodenwert während der Restnutzungsdauer =</u> Bodenwert - wertermittlungstichtagsbezogener Bodenrestwert (Zeile 7 - Zeile 9)		
	= Bodenwert während der Restnutzungsdauer (zur prozentualen Aufteilung)	426.564,00 €	BW nutzungsentsprechend
11	x Liegenschaftszinssatz (LSZ gemäß Verkehrswertgutachten)	4,20%	
12	= Bodenwertverzinsungsbetrag aus nutzungsentsprechendem BW	17.915,69 €	17.915,69 €
13	Jahresreinertrag des Gebäudes bei gegebener Nutzung (Zeile 6 + Zeile 12)		45.157,83 €

Ergebnis 2: Die nutzungsentsprechende Bodenwertverzinsung während der Restnutzungsdauer (RND = 44 Jahre) beträgt jährlich rd. 17.915,69 €.

Ergebnis 3: Der Jahresreinertrag der Liegenschaft (Gebäude + BW_{Nutzungsentsprechend}): beträgt rd. 45.157,83 €.

» **Kernpunkt – Herzstück des Jacoby-Verfahrens:** Nicht der „ewige“ Bodenwert wird verzinst, sondern ausschließlich derjenige Bodenwertanteil, der während der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ertragswirksam ist.

Vor dem Hintergrund der zuvor dargestellten Vorgehensweise wird deutlich, an welcher Stelle das Jacoby-Verfahren seinen entscheidenden methodischen Unterschied zu klassischen Aufteilungsansätzen aufweist. Das methodische Herzstück liegt in der systematischen Vorgehensweise, also bei der Ermittlung des reduzierten Bodenwertverzinsungsbeitrags.

Genau an diesem Punkt vollzieht das Verfahren den zentralen Perspektivwechsel. Während in der Praxis häufig – teils aus Gewohnheit, teils aus Vereinfachungsbestreben – der Bodenwert vollständig und zeitlich unbegrenzt dem Gebäude gegenübergestellt und damit faktisch „mitverzinst“ wird, setzt das Jacoby-Verfahren bewusst und systematisch anders an. Regelmäßig wird der Bodenwert in der Bewertungspraxis so behandelt, als würde seine Verzinsung dem Gebäude

dauerhaft und vollständig zustehen. Dieses Denkmodell ist der zentrale Schwachpunkt klassischer Aufteilungen. Das Jacoby-Verfahren durchbricht diese Vorstellung und trennt sauber zwischen

- dem Gebäudereinertrag, der seiner Natur nach zeitlich begrenzt ist, und
- dem Bodenwert, dessen Nutzung zwar dauerhaft ist, dessen Ertragsanteil für das Gebäude jedoch nur zeitlich begrenzt wirksam wird.

Erst auf dieser differenzierten Basis werden in den folgenden Schritten der dem Gebäude zuzuordnende Jahresreinertrag ermittelt und daraus das Verhältnis zwischen Gebäude und Bodenanteil gebildet. Darin zeigt sich der methodische Kern sowie der entscheidende Mehrwert des Jacoby-Verfahrens. Die Kaufpreisaufteilung orientiert sich strikt an der Marktlogik eines ertragsorientierten Käufers und erfüllt gleichzeitig den vom Bundesfinanzhof geforderten Grundsatz der Einzelbewertung – ausgehend vom tatsächlich gezahlten Kaufpreis und explizit nicht nach der Restwertmethode. (vgl. nachfolgende Darstellung).

Ermittlung der anteiligen Boden- und Gebäudewerte in Prozent						
14	ein vorläufiger Gebäudeanteil (Zeile 6 / Zeile 13)	27.242,14 €	/	45.157,83 €	=	60,33%
15	ein vorläufiger Bodenanteil (Zeile 12 / Zeile 13)	17.915,69 €	/	45.157,83 €	=	39,67%

Ergebnis 4: Der vorläufige Gebäudeanteil am Jahresreinertrag der Liegenschaft beträgt rd. 60,33 %.

Ergebnis 5: Der vorläufige Bodenanteil am Jahresreinertrag der Liegenschaft beträgt rd. 39,67 %.

Berechnung des steuerlich absetzbaren Gebäudeanteils sowie der prozentuale Bodenanteil						
16	Kaufpreis + boGs - BW Anteil nach RND (Kaufpreis - Zeile 9)	1.052.500,00 €	-	83.436,00 €	=	969.064,00 €
17	steuerlich absetzbarer Gebäudeanteil (Zeile 16 x Zeile 14)	969.064,00 €	x	60,33%	=	584.602,47 €

Ergebnis 6: Nach der erforderlichen Reduktion des Kaufpreises (+ besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) um den BW_{nach Ablauf von 44 Jahren} ergibt sich ein Gebäudeanteil von 584.602,47 €.

**Projektion des Gebäudeanteils von 584.602,47 €
auf den tatsächlichen Kaufpreis + BoG¹⁶**

18	% Gebäudeanteil am KP (+ boGs) (Zeile 17 / Kaufpreis)	584.602,47 €	/	1.052.500,00 €	=	55,54%
19	Bodenanteil (Kaufpreis + boGs - Zeile 17)	1.052.500,00 €	-	584.602,47 €	=	467.897,53 €
20	% Bodenanteil am KP (+ boGs) (Zeile 19 / Kaufpreis)	467.897,53 €	/	1.052.500,00 €	=	44,46%

Ergebnis 7: Der **Gebäudeanteil** von rd. 584.602,47 € hat am Kaufpreis (+ besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) einen Anteil von rd. 55,54 %.

Ergebnis 8: Der **Bodenanteil** (BW_{Nutzungsentsprechend} + BW_{nach Ablauf von 44 Jahren}) von rd. 467.897,53 € hat am Kaufpreis (+ besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) von 1.052.500,00 € einen Anteil von rd. 44,46 %.

¹⁶⁾ Bezüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) muss im Vergleich zu einer Verkehrswertermittlung die steuerrechtliche Besonderheit berücksichtigt werden. Reparaturen und Investitionsbedarf, die den Kaufpreis bzw. den von letztendlich festgestellten Verkehrswert als auch im Bedarfsfall nachträgliche Herstellungskosten, die innerhalb von 3 Jahren nach dem Kaufzeitpunkt anfallen, sind für das bei der speziellen Aufgabenstellung „Kaufpreisaufteilung“ gesuchte Verhältnis von Boden- und Gebäudeanteilen einzubeziehen (Jacoby; Mitteilung vom 23.05.2025).

21	Relativer Bodenwertanteil am Kaufpreises (ohne Kaufnebenkosten) gemäß Fragestellung im Gutachterauftrag			
22	Notariell begründeter Kaufpreis (ohne Nebenkosten)			1.032.500,00 €
23	prozentualer Bodenanteil (siehe oben)			44,46%
24	Bodenwertanteil			459.006,37 €
25	Bodenwertanteil je m²	1.851,00 m² /	459.006,37 € =	247,98 €

Ergebnis 9: Der relative Bodenanteil ($BW_{\text{Nutzungsentsprechend}} + BW_{\text{nach Ablauf von 44 Jahren}}$) von rd. 467.897,53 € entspricht einem relativen Anteil von rd. 247,98 €/m² Grundstücksfläche.

26	Kaufnebenkosten (Notar, Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragung)	1.032.500,00 €	5%	51.625,00 €
27	ansetzbare Nebenkosten		55,54%	28.674,68 €
28	Gebäudeanteil am KP incl. ansetzbarer Nebenkostenanteil			613.277,15 €

Ergebnis 10: Die Nebenkosten (Notar, Grunderwerbsteuer, Grundbucheintrag etc.) betragen rd. 51.625,00 € am notariell begründeten Kaufpreis von 1.032.500,00 €. Der anrechenbare Anteil von rd. 55,54 % entspricht einer Summe von rd. 28.674,68 €.

Ergebnis 11: Insgesamt beträgt die abschreibungsfähige Summe nach der Kaufpreisaufteilung rd. 613.277,15 € bezogen auf einen KP von 1.032.500,00 €.

Rechtliche Fundierung und aktuelle Anerkennung

Die Kaufpreisaufteilung nach Jacoby ist nicht nur bewertungstheoretisch schlüssig, sondern inzwischen auch **rechtlich klar fundiert und aktuell bestätigt**. Maßgeblich ist zunächst die gefestigte BFH-Rechtsprechung, wonach die in der ImmoWertV normierten Verfahren gleichwertig nebeneinanderstehen und weiterentwickelte, marktkonforme Verfahren zulässig sind, sofern sie den Verkehrswertbegriff des § 194 BauGB wahren und den Grundsatz der Einzelbewertung beachten.

Mit Urteil vom **20.03.2024 (FG Berlin-Brandenburg, 3 K 3137/19)** wurde das umgekehrte Ertragswertverfahren ausdrücklich anerkannt. Das Gericht stellte klar, dass es sich weder um eine unzulässige Restwertmethode handelt noch um einen methodischen Sonderweg, sondern um eine zulässige, ertragswertlogi-

sche Fortentwicklung innerhalb des bestehenden Bewertungsrahmens. Diese Entscheidung markiert einen wichtigen Wendepunkt in der gerichtlichen Praxis.

Diese Linie wurde durch das **BMF-Schreiben vom 10.10.2024** aufgegriffen. Darin hat die Finanzverwaltung frühere ablehnende Argumentationsmuster aufgegeben und anerkannt, dass sachverständig hergeleitete, marktorientierte Kaufpreisaufteilungen nicht mit bloßem Verweis auf Verwaltungsarbeitshilfen zurückgewiesen werden können.

Besonders bedeutsam ist schließlich das **BFH-Urteil vom 07.10.2025 – IX R 26/24 (DStR 2025, 2719)**. Der BFH stellt darin klar, dass die Bodenwertermittlung bei Kaufpreisaufteilungen stets **gemäß § 40 ImmoWertV** zu erfolgen hat, also unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und deren Restnutzungsdauer. Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke

dürfen nicht schematisch übernommen werden; maßgeblich ist ein **objektspezifisch angepasster, nutzungsabhängiger Bodenwert**. Damit bestätigt der BFH ausdrücklich eine zentrale Grundannahme des Jacoby-Verfahrens.

Abschließender Hinweis zur Kaufpreisaufteilung im vorliegenden Fall

Die im vorliegenden Beitrag dargestellten Ausführungen zur Kaufpreisaufteilung nach Jacoby geben bewusst nur einen **überschlägigen Einblick** in die angewandte Methodik. Eine vollständige Darstellung aller Rechenschritte, Annahmen und Plausibilisierungen würde den Rahmen dieses Artikels überschreiten und der **Komplexität des Verfahrens nicht gerecht werden**.

Für den hier behandelten Bewertungsfall liegt eine **ausführliche, detaillierte Niederschrift** der Kaufpreisaufteilung in der **Sprengnetter-Gutachtensammlung** vor. Dort sind die methodischen Herleitungen, rechtlichen Bezüge und rechnerischen Zwischenschritte vollständig dokumentiert und nachvollziehbar aufgearbeitet. Die vorliegende Darstellung versteht sich daher ausdrücklich als **fachliche Einordnung und methodischer Leitfaden**, nicht als Ersatz für eine vollumfängliche gutachterliche Ausarbeitung.

In der Gesamtschau zeigt sich: Die Kaufpreisaufteilung nach Jacoby ist aktuell die **methodisch, rechtlich und steuerlich tragfähigste Lösung**. Gerade weil das Verfahren anspruchsvoll ist, kommt dem Sachverständigen eine besondere Rolle zu. Durch transparente Herleitung und offene Kommunikation kann – und muss – im Dialog mit Finanzbehörden und Steuerberatern Verständnis für dieses Verfahren geschaffen werden.

Praxistipps

» Kaufpreis auf Plausibilität prüfen – vor jeder Kaufpreisaufteilung

Ausgangspunkt jeder Jacoby-Aufteilung ist ein geeigneter Kaufpreis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Ohne marktüblichen Kaufpreis fehlt der methodische Anknüpfungspunkt; die Prüfung ist zwingend vorgelagert und kein Teil der Rechenlogik.

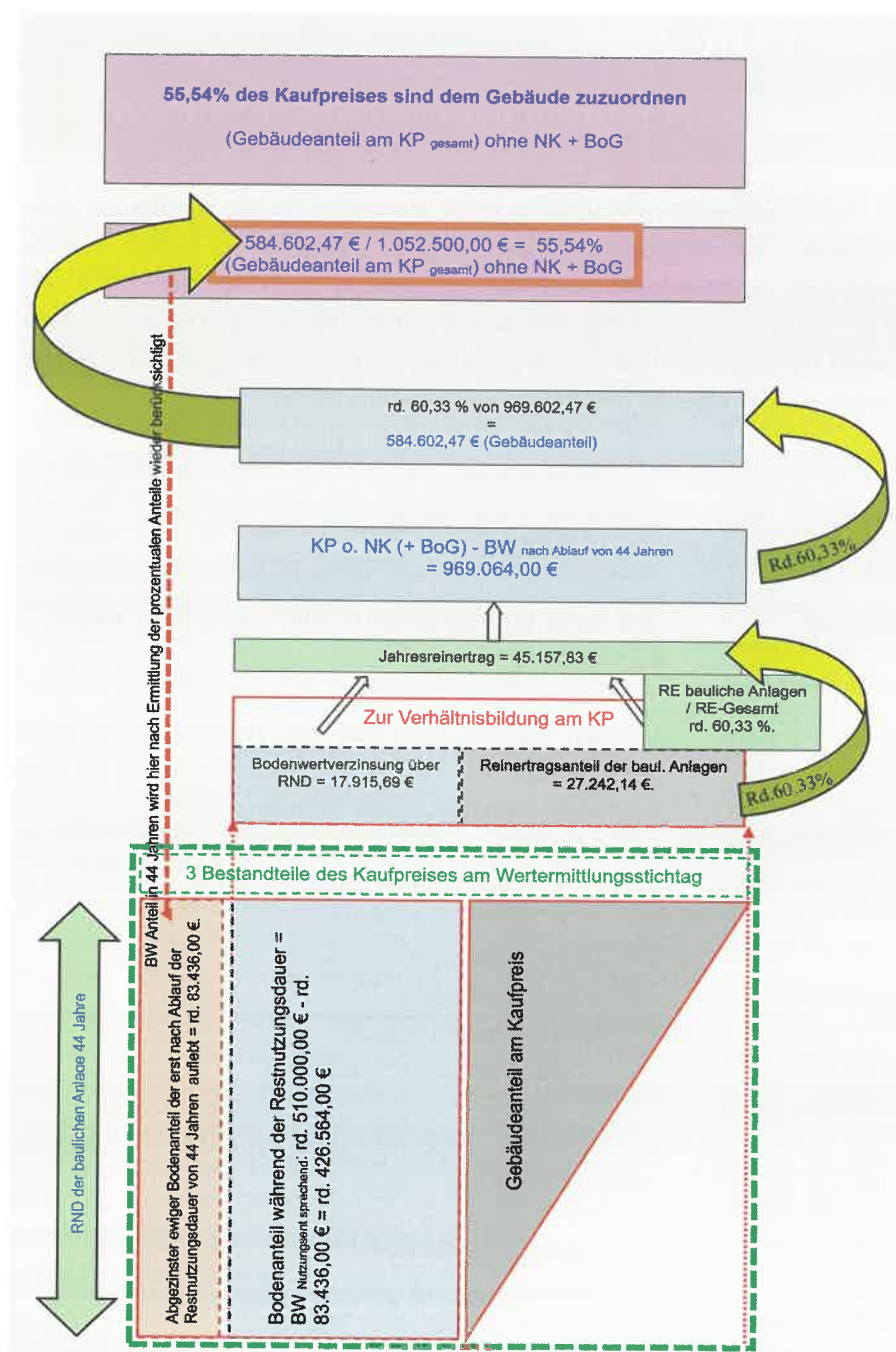
» Methodik verstehen und hinterfragen – das Herzstück erkennen

Das Verfahren steht und fällt mit der korrekten Ermittlung des reduzierten Bodenwertverzinsungsbeitrags. Verzinst wird nicht der volle Bodenwert, sondern ausschließlich der Bodenwert *während der Restnutzungsdauer* der baulichen Anlagen. Wer diesen Schritt nicht sauber herleiten kann, wendet faktisch kein Jacoby-Verfahren an.

» Herleitung aktiv kommunizieren und dialogbereit bleiben

Die Kaufpreisaufteilung nach Jacoby® ist – systembedingt – komplex und daher erklärungsbedürftig. Akzeptanz bei Finanzbehörden und Steuerberatern entsteht weniger durch das Ergebnis als durch eine transparente, schrittweise Darstellung der Methodik und die Bereitschaft zum fachlichen Dialog.

Grafische Darstellung nach Huber / Richarz



Darstellung nach Huber / Richarz –
Beispiel Kaufpreisaufteilung nach Jacoby
(vgl. Gutachten in der Sprengnetter-Sammlung)

**Erich Huber,**

ist Architekt und Wirtschaftsingenieur mit langjähriger Expertise in der Immobilienbewertung. Er ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der IHK Schwaben sowie zertifizierter Sachverständiger für alle Immobilienarten.

**Marco Richarz,**

ist Architekt und Wirtschaftsingenieur mit Schwerpunkt Immobilienbewertung. Er ist Mitglied der Architektenkammer und von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) nach DIN EN ISO/IEC 17024 (LF).