

Quelle: <https://research.wolterskluwer-online.de/document/e46d039d-a183-3f9a-8626-c7abd2151fa3>

Zeitschrift	GuG aktuell - Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Autor	Wolfgang Kleiber
Rubrik	Editorial
Referenz	GuG aktuell 2026, 1 - 2 (Heft 1)
Verlag	Werner Verlag

Kleiber, GuG aktuell 2026, 1 Geisterfahrt



| Wolfgang Kleiber, Berlin

Die steuerrechtliche Kaufpreisaufteilung und die darauf bezogene Rechtsprechung bleibt ein Dauerthema, das schon lange nicht nur die damit befassten Sachverständigen irritiert, sondern ganz allgemein schon deshalb, weil das Bewertungsrecht und die hierzu ergangene Rechtsprechung ihr Heil in der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV – sucht (BFH, Urt. v. 20.09.2022 – IX R 12/21 – m.w.N.; BFHE 278, 169 = EzGuG 20.425). Das hat zu zahlreichen Streitfragen zu den allgemeinen Grundsätzen der Verkehrswertermittlung geführt (vgl. GuG 2025, 81, 283), die weit über die steuerrechtlichen Problemstellungen hinausgehen.

In der in dieser Reihe zuletzt erschienenen Kolumne wurde herausgestellt, dass die bei Anwendung der in der Rechtsprechung zur Kaufpreisaufteilung geforderten »*Verkehrswertmethode*« zu lösende Kernfrage, wie der »im« Kaufpreis eines bebauten Grundstücks allein auf den Grund und Boden entfallende anteilige »Verkehrswert« sachgerecht zu ermitteln sei, in der ImmoWertV aus gutem Grunde nicht beantwortet wird und auch nicht beantworten werden könnte. Die Kernfrage ist höchst komplex, denn sie impliziert, dass man dann auch eine Antwort auf die weitergehende Frage geben müsste, ob und wie sich dieser »Verkehrswertanteil« des Grund und Bodens in **Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer** verändert. Ein vielleicht noch größeres Problem, dessen Lösung in Rechtsprechung und Literatur weitgehend unbeachtet geblieben ist.

Vor dem Hintergrund dieses Dilemmas geht man nach der Grundsatzregelung des § 40 Abs. 1 ImmoWertV bei der Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke (ersatzweise) von dem *Bodenwert eines unbebauten Grundstücks* aus (zu den Ausnahmen § 40 Abs. 4 ImmoWertV). Dieser kann aus entsprechenden Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke oder aus dem gem. § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert abgeleitet werden, wobei auch der Bodenrichtwert gem. § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit dem Wert zu ermitteln ist, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bei diesen Vorgaben handelt es sich schlichtweg nur um einen stichtags- und objektspezifischen »**Modellansatz**«. Dass dieser Modellansatz zusammen mit dem nach den

Grundsätzen der ImmoWertV ermittelten Gebäudewert, der im Übrigen auch unter Verwendung weiterer Modellansätze (unter anderem Bewirtschaftungskosten, Normalherstellungskosten) ermittelt wird, am Ende des Tages zum Verkehrswert führt, soll durch Anwendung von grundstücksbezogenen (Boden und Gebäude) Liegenschaftszinssätzen, Sachwertfaktoren und dgl. unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer gewährleistet sein. Das ist jedem geläufig und hat sich bewährt, wenn es um den Verkehrswert des Gesamtgrundstücks geht.

Kleiber: Geisterfahrt - GuG aktuell 2026 Heft 1 - 2

Dieser »Modellansatz« des Bodenwerts eines bebauten Grundstücks durchzieht grundsätzlich alle in der ImmoWertV geregelte Wertermittlungsverfahren und ist bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auch nicht auf das in § 28 ImmoWertV geregelte *allgemeine* Ertragswertverfahren beschränkt, wenn er zur Kaufpreisaufteilung herangezogen wird. Der Grund liegt doch auf der Hand. Das *allgemeine* Ertragswertverfahren ist wie das Sachwertverfahren »*zweigleisig*« ausgelegt. Damit bieten sich die Verfahren auf den ersten Blick für die steuerrechtliche Kaufpreisaufteilung an. Denn Gebäudeertrags- bzw. Gebäudesachwert werden bewertungstechnisch eigenständig ermittelt und ergeben zusammen mit dem Bodenwert den (vorläufigen) Ertrags- bzw. Sachwert.

Wer nun glaubt, auch den unter Anwendung des **vereinfachten Ertragswertverfahrens** nach § 29 ImmoWertV ermittelten Ertragswert auf einfachstem Weg in einen Gebäudeertrags- und Bodenwert zerlegen zu können, begibt sich auf eine Geisterfahrt.

Die Verführung ist groß, denn hier setzt sich der vorläufige Ertragswert direkt aus dem über die Restnutzungsdauer kapitalisierten Reinertrag RE (ohne vorherigen Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags) und dem über die Restnutzungsdauer abgezinsten Bodenwert (Bodenwert x Abzinsungsfaktor AF) zusammen und dieser abgezinsten Bodenwert weckt Begehrlichkeiten (vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 11. Aufl. 2026, SystDarst des Ertragswertverfahrens, Rn. 35). Verführerisch, wie die Loreley hoch über dem Rhein, denn der Bodenwert erscheint nur im zweiten Summanden und das auch noch in abgezinster Höhe (ubi periculum)! Aber trügerisch, denn

- der abgezinsten Bodenwert ist nicht der Bodenwertanteil und
- der kapitalisierte Reinertrag (RE x KF) ist auch nicht der Gebäudeanteil. Der kapitalisierte Reinertrag bezieht sich – da er nicht um den Bodenwertverzinsungsbetrag vermindert wurde – auf das Grundstück in seiner Gesamtheit, d.h. auf Gebäude **und** Boden (ergo: »eingleisiges« Ertragswertverfahren).

Der über die Restnutzungsdauer auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Bodenwert stellt lediglich eine Restgröße des mit dem kapitalisierten Reinertrag nicht erfassten modellansatzkonform berücksichtigten Bodenwerts dar (vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 11. Aufl. 2026, SystDarst des Ertragswertverfahrens, Rn. 39). Und diese Restgröße geht finanzmathematisch mit zunehmender Restnutzungsdauer gegen Null. Deshalb hüte sich der Sachverständige, die Kaufpreisaufteilung unter Anwendung des in § 29 ImmoWertV geregelten vereinfachten Ertragswertverfahrens ermitteln zu wollen.

Anzumerken bleibt bei alledem, dass der Bodenwertanteil methodisch auch beim vereinfachten Ertragswertverfahren dem vorgegebenen Modellansatz entspricht. Dies bestätigt sich – wie wir alle wissen – dadurch, dass das vereinfachte und das allgemeine Ertragswertverfahren unter Verwendung gleicher Wertermittlungsparameter zu demselben Ergebnis führen.

Alles sehr banal: Um das zu verstehen, müsse man – mit den Worten des Sauerländers Franz Müntefering – nicht studiert haben. Da reiche »Volksschule Sauerland«. Und so reibt man sich verwundert die Augen, dass sich der Bundesfinanzhof in einem besonders krassen Fall damit beschäftigen musste. Da wurde im Rahmen einer Kaufpreisaufteilung unter Anwendung des eingleisigen Ertragswertverfahrens für ein denkmalgeschütztes Gebäude der »Bodenwertanteil« mit 0 € auf der Grundlage einer ewigen Restnutzungsdauer errechnet (BFH, Urt. v. 07.10.2025 – IX R 26/24 –). Akrobat schön.

Es bleibt die Erkenntnis, dass die ImmoWertV nicht auf die steuerrechtliche Ermittlung des anteiligen »Verkehrswerts« des Grund und Bodens eines bebauten Grundstücks und des anteiligen »Verkehrswerts« des

darauf aufstehenden Gebäudes ausgelegt ist, wie es die sog. *Verkehrswertmethode* fordert.

Wolfgang Kleiber

mit den besten Wünschen zum neuen Jahr.