

BFH-Urteil zur begrenzten Nutzungsdauer und zum Bodenwertanteil bei denkmalgeschützten baulichen Anlagen

Der BFH hat mit Urteil vom 07.10.2025 – IX R 26/24^[1] entschieden, dass auch bei denkmalgeschützten Immobilien eine zeitlich begrenzte (Rest-)Nutzungsdauer gem. § 4 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV 2021 maßgeblich ist und dass bei derartigen Objekten der Gebäude- und der Bodenwertanteil anhand des zweigleisigen allgemeinen Ertragswertverfahren gem. § 28 ImmoWertV 2021 ermittelt werden darf.

Strittig war im vorliegenden Fall die Auffassung der Klägerin, dass ein von ihr erworbenes Grundstück, das mit einem denkmalgeschützten Gebäude bebaut ist, allein deshalb einen Bodenwertanteil von 0 € am Gesamtkaufpreis haben soll, weil aufgrund des Denkmalschutzes von einer unendlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes auszugehen sei. Diese Auffassung wurde von der Klägerin anhand eines eigenen (Partei-)Gutachtens bestätigt, in dem das darin angewendete vereinfachte Ertragswertverfahren gem. § 27 ImmoWertV 2021 zu einem entsprechenden Ergebnis kam.

Vom beklagten FA und vom FG wurde dagegen auf Grundlage eines vom FG beauftragten Sachverständigengutachtens die Auffassung vertreten, dass auch bei einem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude von einer zeitlich begrenzten (Rest-)Nutzungsdauer in diesem Fall 30 Jahren auszugehen ist, so dass in der Folge die Gebäude- und Bodenanteile anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens gem. § 28 ImmoWertV 2021 unter Einbeziehung eines Bodenwertverzinsungsbetrags und eines größer als 0 € ausfallenden Bodenwerts zu ermitteln sind.

Der BFH hat sich im Urteil von 07.10.2025 – IX R 26/24 größtenteils dem vorangehenden Urteil des FG Köln vom 13.11.2024, Az. 2 K 1386/20 sowie den Sachvorträgen im vom FG beauftragten Sachverständigengutachten angeschlossen. Die Revision ist insoweit nur anteilig dahingehend begründet, dass anstelle des vom FG rechtsfehlerhaft mit 2,5 % angesetzten AfA-Satzes gem. dem vom FG beauftragten Sachverständigengutachten tatsächlich ein der Restnutzungsdauer von 30 Jahren entsprechender AfA-Satz von 3,3 % anzusetzen ist.

Der BFH stellt fest, dass analog zu sonstigen vermieteten Immobilien auch für denkmalgeschützte bauliche Anlagen eine Restnutzungsdauer gem. § 4 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV 2021 maßgeblich ist. Denn nach Auffassung des BFH hat auch ein Denkmalobjekt eine begrenzte Nutzungsdauer und muss daher in bestimmten Zeiträumen modernisiert und instandgesetzt sowie in extremen Fällen abgerissen und wiederaufgebaut werden, um den Rohertrag nachhaltig erzielen zu können, so dass auch diese wie jedes andere Gebäude der Abnutzung unterliegen.

Zur im Einzelfall jeweils zu begründenden Verfahrensauswahl stellt der BFH fest, dass sowohl das allgemeine als auch das vereinfachte Ertragswertverfahren lediglich darauf ausgelegt sind, den zutreffenden Gesamtwert zu finden.^[2] Das zweigleisige allgemeine Ertragswertverfahren wird aber als Standardverfahren im Rahmen der steuerlichen Bewertung angewendet und stellt somit bei vermieteten Immobilien einschließlich Denkmalobjekten unter Berücksichtigung einer Bodenwertermittlung gem. § 40 ImmoWertV 2021 eine geeignete Methode dar. Denn das Ertragswertverfahren ist insgesamt nicht mit dem von der Rechtsprechung des BFH verworfenen „Restwertverfahren“ identisch und darf daher im Rahmen der jeweils zu begründenden Verfahrensauswahl gem. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021 bei Kaufpreisaufteilungen stets angewendet werden, so wie dieses seitens des gerichtlich bestellten Sachverständigen ohne Rechtsfehler erfolgt ist.

Der BFH weist analog zu einer Verkehrswertermittlung darauf hin, dass beim allgemeinen Ertragswertverfahren grundsätzlich zunächst der ausschließlich für unbebaute Grundstücke festgestellte Bodenrichtwert gem. § 40 Abs. 1 ImmoWertV die Ausgangsbasis ist, wobei dieser gem. § 40 Abs. 2 und Abs. 5, § 24 Abs. 1 Satz 2, § 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021 stets objektspezifisch an die Gegebenheiten und Eigenschaften der jeweiligen Immobilie anzupassen ist. Im Streitfall kam der vom FG beauftragte Sachverständige bzgl. einem objektspezifisch anzupassenden Bodenrichtwert zu dem Ergebnis, dass beim zu bewertenden Objekt in diesem Fall keine „Bodenwertdämpfung“ u.a. aufgrund des Denkmalschutzes oder aufgrund abweichender Ertragsverhältnisse gegenüber nicht denkmalgeschützten Gebäuden o.ä. in Erwägung zu ziehen ist.

¹ BFH-Urteil vom 07. 10. 2025 – IX R 26/24, [bundesfinanzhof.de](https://www.bundesfinanzhof.de)

² Vgl. *Kleiber*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, S. 2079, Rz. 26 ff. und *Kleiber*, GuG aktuell 2025, 41: Repartitionsproblem