

Sachverständige Begründungen zum Widerlegen der BMF-Arbeitshilfe gem. Urteil des FG Berlin-Brandenburg vom 20. 03. 2020 – 3 K 3137/19

Die Aufteilungsergebnisse der Finanzverwaltung:

- + **sind unverbindlich** und können
- + durch sachverständige Begründungen **widerlegt werden** (BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 – IX R 26/19, Rn 15 und 16 und somit nicht nur durch ein deutlich teureres Gutachten.

Sachverständige Begründungen, wie z.B. das **umgekehrte Ertragswertverfahren**, dürfen gem. § 121 AO nur zurückgewiesen werden¹, wenn die Berechnung:

- ✓ nicht nachvollziehbar ist,
- ✓ methodische Mängel enthält oder
- ✓ die Wahl des Wertermittlungsverfahrens nicht begründet wurde.
=> Aufsätze (DStR 2020, 481, DStR 2021, 705 und DStR 2021, 1855) und/oder Doktorarbeit als PDF beifügen.
- **unzutreffende Wertansätze, d.h. falsche Objektangaben des Anwenders enthält.**

- Sämtliche bisherige **Gegenargumente aus der Finanzverwaltung** bzgl. des umgekehrten Ertragswertverfahren wurden im Urteil des FG Berlin-Brandenburg vom 20. 03. 2020 – 3 K 3137/19 **ausgeräumt** !
- Eine **Revision** ist **nicht zugelassen** !
- Nichtzulassungsbeschwerde wurde vom FA nicht eingereicht.

¹ Roscher/ Jardin, „Immobilienwertermittlung in steuerlichen Belangen“, (a. a. O.) Kapitel 3.2.4.3

Dipl.-Finanzwirt (FH) Michael Roscher ist Sachbearbeiter im Bundesfinanzministerium mit dem Zuständigkeitsbereich Bewertung des Grundvermögens, Grundsteuer und Erbschaftsteuer. Dipl.-Ing. (FH) Andreas Jardin ist Bausachverständiger bei der Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen.

Sachverständige Begründungen zum Widerlegen der BMF-Arbeitshilfe gem. Urteil des FG Berlin-Brandenburg vom 20. 03. 2020 – 3 K 3137/19

Neben dem Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren
darf auch das **umgekehrte Ertragswertverfahren gleichwertig**
im jeweiligen Einzelfall zur Kaufpreisaufteilung **ausgewählt und durchgeführt werden**,
was aber jeweils einer individuellen Begründung bedarf.

Das umgekehrte Ertragswertverfahren

- ✓ verlässt nicht den durch die BFH-Rechtsprechung gesteckten weiten Rahmen
- ✓ entspricht
 - + im Grundsatz den Vorgaben der §§ 194 ff. BauGB und der ImmoWertV
 - + dem Gebot der Einzelbewertung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 EStG
- ✓ stellt auch keine bloße Variante einer unzulässigen Restwertmethode dar
- ✓ führt im vorliegenden Fall zu einem erkennbar realitätsgerechten Ergebnis.

Sachverständige Begründungen zum Widerlegen der BMF-Arbeitshilfe gem. Urteil des FG Berlin-Brandenburg vom 20. 03. 2020 – 3 K 3137/19

Das umgekehrte Ertragswertverfahren

- ✓ **setzt** einen **Lösungsansatz für** das sog. **Repartitionsproblem um**,
der im Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren im Ist-Zustand beinhaltet ist,
dort eine Verschiebung der Boden- und Gebäudeteile in sich bewirkt
und bei diesen 3 Verfahren nur in einem kostenintensives Gutachten behebbar ist.
- ✓ Denn es beachtet
die gegebenen Nutzungsverhältnisse für die Dauer der Nutzung (Restnutzungsdauer)
durch den Ansatz eines nutzungsspezifischen Bodenwerts.

Demzufolge ist die Auswahl des umgekehrten Ertragswertverfahrens
aufgrund der Beachtung des Gebots der Einzelbewertung
auch in nahezu allen anderen Fällen empfehlenswert.

Dies gilt

unabhängig vom jeweiligen Standort
und unabhängig von der jeweiligen Gebäude- bzw. Objektart.

Sachverständige Begründungen zum Widerlegen der BMF-Arbeitshilfe gem. Urteil des FG Berlin-Brandenburg vom 20. 03. 2020 – 3 K 3137/19

Fazit:

Nach Wegfall sämtlicher vermeintlicher **Gegenargumente** aus der Finanzverwaltung
und nach der Anerkennung der Kaufpreisaufteilung nach Jacoby
(siehe *Kleiber*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage, 2110 ff.)

ist es auch außerhalb von Berlin und Brandenburg

gem. Urteil des FG Berlin-Brandenburg vom 20. 03. 2020 – 3 K 3137/19

nur noch eine Frage der Zeit,

bis eine Pilotwirkung

auf alle anderen Bundesländer ausgehen wird

und wofür

ggf. kein weiteres Urteil erforderlich sein könnte.