

Auszugsweise Zusammenstellung der im Bundessteuerblatt veröffentlichten BFH-Rechtsprechung zur Widerlegung sämtlicher Gegenargumente der Finanzverwaltung

Im Urteil des Finanzgericht (FG) Berlin-Brandenburg vom 20.03.2024, Aktenzeichen 3 K 3137/19 (NWB XAAAJ-71213) wurde entschieden, dass alle vermeintlichen Gegenargumente der Finanzverwaltung gegenüber unserem Bewertungsmodell gem. der im Bundessteuerblatt veröffentlichten BFH-Rechtsprechung unzutreffend und damit gegenstandslos bzw. erledigt sind.

1.

Ihrer Kaufpreisaufteilung, gerechnet mit dem Rechner zur Kaufpreisaufteilung Jacoby®, kann aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden:

- Die Vorgehensweise entspricht nicht der höchstrichterlichen Rechtsprechung, da
 - dem Grundsatz der Einzelbewertung der Wirtschaftsgüter nicht Rechnung getragen wird (§ 6 Abs. 1 EStG),

Siehe BFH-Urteil vom 20. 09. 2022, IX R 12/21, BStBl. 2024 II, 61, Rz. 41

und BFH-Urteil vom 07. 10. 2025 – IX R 26/24, Leitsatz 1, Leitsatz 2 sowie Rz. 35 - Rz. 38 ff. <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202520322/>

⇒ Dies entspricht exakt der Vorgehensweise bei der Kaufpreisaufteilung nach Dr. Jacoby, die lediglich eine bloße Umkehrung des allgemeinen Ertragswertverfahrens mit einem objektspezifisch angepassten Boden(richt)wert gem. § 40 Abs. 2 sowie Abs. 5, § 24 Abs. 1 Satz 2 und § 26 Abs. 2 ImmoWertV darstellt, was im Urteil FG Berlin-Brandenburg vom 20.03.2024, 3 K 3137/19 (a. a. O.) auch so bestätigt wurde

2.

- der Kaufpreis mit dem Verkehrswert (hier: Ertragswert) gleichgesetzt wird,

Siehe BFH-Urteil vom 20. 09. 2022, IX R 12/21, BStBl. 2024 II, 61, Rz. 41 und Rz. 47

Vergleiche zulässige Vorgehensweise im BFH-Urteil vom 07. 10. 2025 – IX R 26/24 (a. a. O.) Leitsatz 1.

⇒ Diese Behauptung ist zudem so nicht zutreffend.

Siehe Doktorarbeit: Jacoby, Kaufpreisaufteilung für bebaute Grundstücke – Problematik und Lösungsansatz, 12/2018, Karlsruhe, Karlsruher Institut für Technologie (KIT), Fakultät der Wirtschaftswissenschaften, S. 143, Abs. 4 und 5 ff.

3.

- die unzulässige Restwertmethode herangezogen wird (vgl. auch BFH-Urteil vom 21.07.2020, IX R 26/19, a.a.O., Rz. 37) und

Siehe BFH-Urteil vom 20. 09. 2022, IX R 12/21, BStBl. 2024 II, 61, Rz. 41 und BFH-Urteil vom 07. 10. 2025 – IX R 26/24 (a. a. O.) Rz. 28: „Das Ertragswertverfahren ist nicht mit dem von der Rechtsprechung des BFH verworfenen „Restwertverfahren“ identisch, bei dem vom gezahlten Kaufpreis zunächst der Grundstückswert abgezogen und lediglich der verbleibende Rest den Anschaffungskosten des Gebäudes zugerechnet wird (vgl. Senatsurteile vom 10.10.2000 - IX R 86/97, BFHE 193, 326, BStBl II 2001, 183, unter II.2.; vom 20.09.2022 - IX R 12/21, BFHE 278, 169, BStBl II 2024, 61, Rz 41; BFH-Beschluss vom 24.02.1999 - IV B 73/98, BFH/NV 1999, 1201, unter 1.e cc).“

4.

- die Anwendung des Sachwertverfahrens ausgeschlossen wird (vgl. auch BFH-Urteil vom 21.07.2020, IX R 26/19, a.a.O., Rz. 31).

Siehe BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 – IX R 26/19 BStBl II 2021, 373, Rz. 29, Rz. 30, Rz. 31 sowie insbesondere Rz. 39 bis 42 ff. und BFH-Urteil vom 07. 10. 2025 – IX R 26/24 (a. a. O.) Rz. 20 und Rz. 38: „Verfahrensauswahl gem. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021“

5.

- Darüber hinaus ist das Verfahren nach Auffassung der Finanzverwaltung in sich unschlüssig, da
 - allgemeine Grundsätze der Verkehrswertermittlung missachtet werden, insbesondere ein gedämpfter Bodenwert über die Restnutzungsdauer beim Bodenwert in Abzug gebracht wird,

Siehe BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 – IX R 26/19 BStBl II 2021, 373, Rz. 29, Rz. 30, BFH-Urteil vom 20. 09. 2022, IX R 12/21, BStBl. 2024 II, 61, Rz. 41 und BFH-Urteil vom 07. 10. 2025 – IX R 26/24 (a. a. O.) Rz. 35 - Rz 38 ff.: „Bodenwertermittlung gem. § 40 ImmoWertV 2021 mit objektspezifisch anzupassendem Bodenrichtwert gem. § 40 Abs. 2 und Abs. 5, § 24 Abs. 1 Satz 2, § 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021“

6.

- die individuellen Gebäudemerkmale wie die Miethöhe und die Mietfläche bei der Ermittlung des Reinertrages unberücksichtigt bleiben (Beleg für die fehlende Einzelbewertung bzw. Restwertmethode),

Siehe BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 – IX R 26/19 BStBl II 2021, 373, Rz. 41 unter ausdrücklichem Hinweis auf Seite 138 dritte Strichaufzählung der Dissertation¹ und BFH-Urteil vom 15. 01. 1985 - IX R 81/83, BStBl. II 1985, 252, Rz. 24
Siehe zudem BFH-Rechtsprechung zu 1. (Einzelbewertung) und 6. (Restwertmethode).

¹ Jacoby, Kaufpreisaufteilung für bebaute Grundstücke – Problematik und Lösungsansatz, 12/2018, Karlsruhe, Karlsruher Institut für Technologie (KIT), Fakultät der Wirtschaftswissenschaften

7.

- o eine Anwendbarkeit des Verfahrens bei Kaufpreisen unter dem Bodenwert ausgeschlossen ist und

Siehe BFH-Urteil vom 07. 10. 2025 – IX R 26/24 (a. a. O.) Rz. 20 und Rz. 38: „Verfahrensauswahl gem. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021“

Dies ist beim allgemeinen Ertragswertverfahren gem. §§ 27 – 34 ff ImmoWertV in den Fällen, in den der Bodenwertverzinsungsbetrag den jährlichen Reinertrag übersteigt, modellbedingt ebenso, so dass diese Selbstverständlichkeit kein Beurteilungskriterium ist.

8.

- o besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG, z.B. Reparaturbedarf) in dem Verfahren erhöhend zum Kaufpreis berücksichtigt werden – obwohl diese keine Abschreibungsgrundlage darstellen können.

Siehe BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 – IX R 26/19, BStBl II 2021, 373, Rz. 26, BFH-Urteil vom 16. 09. 2015, IX R 12/14, BStBl II 2016, 397 Rz. 22 und Rz. 26, BFH-Urteil vom 15. 01. 1985 - IX R 81/83, BStBl. II 1985, 252, Rz. 21 sowie BFH-Urteil vom 07. 10. 2025 – IX R 26/24 (a. a. O.) Rz. 35 - Rz 38 ff.

9.

Im Ablaufschema und in den Formeln der Kaufpreisaufteilung nach Jacoby® erfolgt die Ermittlung des Gebäudeteils einerseits und des Bodenwertes andererseits nicht getrennt. Vielmehr wird der Reinertrag synthetisch aus dem Kaufpreis in Abhängigkeit des Bodenwertes und dem Barwertfaktor sowie ggf. **den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** ermittelt. Die Abschlussmiete, die Bestandsmiete, die ortsübliche Vergleichsmiete usw. – und damit die marktüblich erzielbaren Erträge i. S. v. § 27 Abs. 1 ImmoWertV – haben keine Auswirkung auf den jährlichen Reinertrag im Modell nach Jacoby®.

⇒ Wiederholung: siehe BFH-Rechtsprechung zu 1., 2., 6., 7. und 8.

10.

Herr Dr. Jacoby geht in seiner Dissertation offensichtlich davon aus, dass der Kaufpreis dem Verkehrswert entsprechen würde. Dies ist in der Praxis tatsächlich oftmals nicht der Fall und somit stellt Herr Dr. Jacoby in seiner Dissertation selbst fest, dass das umgekehrte Ertragswertverfahren nicht mehr durchführbar ist, wenn der Kaufpreis für das bebaute Grundstück ohne Nebenkosten unter dem anhand des Bodenrichtwerts berechneten Bodenwert liegt, weil in einem derartigen Fall ein negativer Gebäudeertragswert und folglich ein negativer prozentualer Gebäudewertanteil herauskommen würde.

⇒ Wiederholung: siehe BFH-Rechtsprechung zu 2. und 6.

11.

Proberechnungen der Finanzverwaltung zum von Herrn Dr. Jacoby vorgeschlagenen umgekehrten Ertragswertverfahren haben ergeben, dass bei Anwendung des umgekehrten Ertragswertverfahrens der Gebäudewert mit sinkender Restnutzungsdauer steigt. So hat ein Neubau einen geringeren Gebäudewertanteil als ein Altbau. Mögliche Modernisierungen (Verlängerung der Restnutzungsdauer) wirken sich damit negativ auf den Gebäudewertanteil aus. Dies ist nicht nachvollziehbar und bewertungsrechtlich nicht sachgerecht.

⇒ Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nimmt mit sinkender Restnutzungsdauer bei ansonsten unveränderten Einflussgrößen in der Folge auch der jeweilige Verkehrswert bzw. Kaufpreis entsprechend ab und umgekehrt analog. Demzufolge verstoßen diese vermeintlichen Proberechnungen bereits grundlegend gegen die Grundsätze der Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV².

12.

Der Wert des Grund und Bodens einerseits sowie des Gebäudes andererseits werden nicht unabhängig voneinander ermittelt. Das umgekehrte Ertragswertverfahren stellt letztendlich eine Form der Restwertmethode dar, die entsprechend der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht als geeignete Methode angesehen werden kann. Die sogenannte Restwertmethode hat der BFH in mehreren Entscheidungen verworfen. Auch im BFH-Urteil vom 21.07.2020, IX R 26/19, a.a.O., wird in Rz. 37 ausgeführt, dass die Restwertmethode nicht anzuwenden ist.

⇒ Wiederholung: siehe BFH-Rechtsprechung zu 1. und 3.

² Vgl. <https://www.kaufpreisaufteilung.de/faq> „Welcher Zusammenhang besteht zwischen Baujahr, Kaufpreis und dem daraus resultierenden Gebäudeanteil?“ i.V.m. der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB

13.

Die Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises des BMF wird laufend an die höchstrichterliche Rechtsprechung angepasst (zuletzt im August 2022) und setzt somit die allgemeinen Grundsätze der Verkehrswertermittlung und damit der aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung in einem steuerlichen Massenverfahren sachgerecht um.

Gem. **BFH-Urteil vom 21. 07. 2020, IX R 26/19, BStBl II 2021, 373, Rz. 39 bis 42 ff.** ist dies eine unzutreffende Behauptung.

Denn auch bei der zuletzt am 24. 01. 2025 aktualisierten BMF-Arbeitshilfe, u.a. mit Regional- und Sachwertfaktoren, wurde ein wesentlicher Kritikpunkt des o.a. BFH-Urteils nicht umgesetzt, so dass nunmehr beim Sachwertverfahren lediglich regionale Gebäude-**kosten** ohne Marktbezug im Verhältnis zu lokalen Boden(richt)werten gesetzt werden. Dies ist ein „grundlegender Systembruch“ im Vergleich zu, Ertrags- und Vergleichswertverfahren, siehe Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023, 2108, Rz. 136 ff.

Nachweis:

Denn beim Sachwertverfahren kommen gem. dem nachfolgenden Beispiel mathematisch unabhängig von der Höhe des Sachwertfaktors, hier z.B. 0,80 und 0,10, stets dieselben Gebäude- und Bodenwertanteile heraus:

vereinfachte Darstellung ohne Außenanlagen

alterswertgeminderte Herstellungskosten:

Bodenwert:

Vorläufiger Sachwert:

$$\begin{array}{r} 218.000 \text{ €} \\ + \quad 40.000 \text{ €} \\ \hline 258.000 \text{ €} \end{array}$$

Sachwertfaktor:	0,80	0,10
Vorläufiger Gesamtwert:		
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		
$258.000 \text{ €} \times 0,80 =$	206.400 €	$258.000 \text{ €} \times 0,10 =$ 25.800 €
anteiliger Gebäudewert: $218.000 \text{ €} \times 0,80 =$	174.400 €	$218.000 \text{ €} \times 0,10 =$ 21.800 €
anteiliger Bodenwert: $40.000 \text{ €} \times 0,80 =$	32.000 €	$40.000 \text{ €} \times 0,10 =$ 4.000 €
Gebäudewertanteil:		
$174.400 \text{ €} / 206.400 \text{ €} =$	ca. 84,50 %	$21.800 \text{ €} / 25.800 \text{ €} =$ ca. 84,50 %
Bodenwertanteil:		
$32.000 \text{ €} / 206.000 \text{ €} =$	ca. 15,50 %	$4.000 \text{ €} / 25.800 \text{ €} =$ ca. 15,50 %