

Gegenargumente der Finanzverwaltung bzgl. dem umgekehrten Ertragswertverfahren inkl. dessen Variante „Kaufpreisaufteilung nach Jacoby®“ gem. § 21 Abs. 2 i.V.m. § 11 ImmoWertV

1. Verstoß gegen Gebot der Einzelbewertung von Gebäude- und Bodenanteil gem. § 6 Abs. 1 EStG
2. Verwendung von Kaufpreisen vs. Verkehrswert des Immobilienobjekts sowie vs. mit der BMF-Arbeitshilfe berechneten Immobilienwerten
3. Restwertmethode (= **gezahlter Kaufpreis – Grundstückswert**)
4. Die Abweichung vom „klassischen Ertragswertverfahren“ aufgrund der gem. § 6 Abs. 1 EStG erforderlichen zusätzlichen Berücksichtigung der Änderung des Grundstückszustands nach dem Ablauf der Restnutzungsdauer des jeweiligen Gebäudes gem. § 11 ImmoWertV wäre ein Verstoß gegen die Grundsätze der Verkehrswertermittlung gem. ImmoWertV.

Widerlegung anhand des BFH-Urteils vom 20. 09. 2022, IX R 12/21, Rz. 41 und Rz. 47

- zu 4. **41** bb) Aus den Bestimmungen der ImmoWertV ergibt sich kein Vorrang bestimmter Wertermittlungsverfahren. Nach § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV sind die Wertermittlungsverfahren vielmehr nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. 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. Obwohl der Ertragswert des Gebäudes nur in der Weise ermittelt werden kann, dass von dem für die Vermietung des gesamten Grundstücks erzielten Reinertrag der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts abgezogen wird, handelt es sich doch um eine Methode, mit der der Wert des Gebäudes als solcher ausreichend sicher geschätzt werden kann. 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).
- zu 2. **47** bb) 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. Auch der vom FA im Einspruchsverfahren ermittelte Verkehrswert des Immobilienobjekts (Gesamtsachwert: 52.086 €) verfehlt die realen Wertverhältnisse (Kaufpreis ohne Anschaffungsnebenkosten: 158.500 €) in so grundsätzlicher Weise, dass er der Besteuerung nicht zugrunde gelegt werden kann.

Fazit:

Die BFH-Rechtsprechung enthält, auch wenn die Finanzverwaltung zuvor noch Gegenteiliges behauptet hatte, keine Vorgaben oder sog. KO-Kriterien, die gegen die Anerkennung der Kaufpreisaufteilung nach Jacoby® sprechen könnten. Auch Verstöße gegen die ImmoWertV als ein weiteres wesentliches Beurteilungskriterium wurden nicht festgestellt.