

**Zeitschrift:** GuG aktuell - Grundstücksmarkt und  
Grundstückswert**Autor:** Wolfgang Kleiber**Rubrik:** Editorial**Referenz:** GuG aktuell 2021, 1 - 2 (Heft 1)

## Abgewatscht

**Wolfgang Kleiber, Berlin**

Ein hartes Wort. Wenn Ihnen diese Aussage ungewöhnlich klar und verständlich erscheint, dann haben Sie mich zweifellos missverstanden. Manchmal kann man sich das aber nun wirklich nicht verkneifen.

Die Folgen sind kaum absehbar. Mit geschwellter Brust hat das Bundesministerium für Finanzen (BMF) verkündet, dass die von ihm in die Welt gesetzte Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung in einem typisierten Verfahren einen bundesweiten effektiven und gleichmäßigen Gesetzesvollzug gewährleiste und allein im Jahr 2019 knapp über 200.000-mal von der Homepage des BMF heruntergeladen worden sei. Und nun das! Da hat der Bundesfinanzhof (BFH) am 21.07.2020 (– IX R 26/19 – vgl. GuG 1/2021, S. 59 ) knallhart erklärt, dass die Arbeitshilfe die von der Rechtsprechung geforderte Aufteilung nach den realen Verkehrswerten von Grund und Gebäude nicht gewährleiste.

Da schrillen die Alarmglocken. Denn die in den vergangenen Veranlagungszeiträumen zur Bemessung der Gebäudeabschreibung erfolgten Kaufpreisaufteilungen unter Anwendung der bundeseinheitlichen Arbeitshilfe können grundsätzlich für jeden Veranlagungszeitraum neu überprüft werden. Es bleibt mithin dem Steuerpflichtigen unbenommen, die vorgenommene Kaufpreisaufteilung zu widerlegen, wobei eine »Verböserung« nur unter besonderen Vertrauensschutztatbeständen i.S.d. § 178 der Abgabenordnung in Betracht kommt.

Da sind dann die Sachverständigen für Grundstücksbewertung gefordert.

So ganz überraschen kann das nicht. Die mystische Affinität des BMF zum Sachwertverfahren ist auch nicht durch die Rechtsprechung des BFH erschüttert worden, der stets betont hat, dass nach den tatsächlichen Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalls zu entscheiden sei, welches Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, so dass sich die Wahl der Ermittlungsmethode einer Verallgemeinerung entzieht und jedenfalls nicht – wie in der Arbeitshilfe geschehen – auf ein Wertermittlungsverfahren beschränkt werden könne. Die mystische Affinität des BMF zum Sachwertverfahren ist auch nicht durch die kaum noch nachvollziehbare Ausgestaltung des Sachwertverfahrens in der Sachwertrichtlinie auf der Grundlage der ebenfalls in der Fachwelt höchst problematischen NHK 2010 bzw. der steuerlichen typisierten Herstellungskosten (THK) – das »Herzstück« der Arbeitshilfe – erschüttert worden, obwohl jeder weiß, dass der daraus abgeleitete Gebäudesachwert zwar so heißt, aber sich deutlich von der Wirklichkeit abheben kann. Es sind nichts anderes als »Modellwerte«.

Dumm gelaufen? Mitnichten: Ein fatales handwerkliches Desaster, denn es konnte nicht verborgen geblieben sein, dass »reale« Verkehrswerte von Grund und Gebäude als Maßstab der Kaufpreisaufteilung das

maßgebliche Spezifikum der Verkehrswertmethode sind. Das muss mit einem auf der Grundlage synthetischer Kunstwerte abgeleiteten Gebäudesachwert i.V.m. einem rudimentären Verfahren scheitern ([www.kleiber-digital.de](http://www.kleiber-digital.de) : Kleiber, Verkehrswert von Grundstücken, 9. Aufl., Rn. 58ff. sowie Rn. 138ff.). Die Sachwertrichtlinie nimmt das hin und setzt auf die

*Kleiber: Abgewatscht - GuG aktuell 2021 Heft 1 - 2*

»heilende Kraft« der Sachwertfaktoren, die schon seit langem nicht nur der Marktangpassung dienen, sondern unter anderem auch die mit dem Ansatz der problematischen NHK 2010 bzw. der steuerlichen typisierten Herstellungskosten (THK) einhergehenden Modellverbiegungen korrigieren. Und überhaupt, da kann man auch nicht die verbleibenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale übergehen, wenn sich der Aufteilungsmaßstab an den »realen« Verkehrswerten von Grund und Gebäude des Einzelfalls orientieren soll.

Dies alles wurde in der Arbeitshilfe ignoriert. So sollte auf eine »Marktangpassung« der (vorläufigen) Sachwerte verzichtet werden, »da sich diese im gleichen Verhältnis auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits auswirke«. Eine kühne These, die der BFH mit dem Hinweis abschmettert, dass die Summe der für Boden und Gebäude ermittelten Einzelwerte ohne Marktangpassung nicht den Verkehrswert des einschlägigen Grundstücks ausweise. Dem ließe sich noch einiges hinzufügen, wenn man nach dem Grundsatz der Einzelbewertung die Ermittlung des Boden- und Gebäudewerts unter Berücksichtigung der jeweils maßgeblichen Wertermittlungsparameter und Methoden vergleicht. Immerhin hat der BFH bei der Ermittlung des Bodenwerts auf der Grundlage von Bodenrichtwerten den »erforderlichen Marktbezug« ausdrücklich als »durchaus gewährleistet« angesehen. Und – wie gesagt – es geht auch nicht nur um die »Marktangpassung«.

Darüberhinaus bemängelt der BFH auch die Nichtberücksichtigung »eines sog. Orts- oder Regionalisierungsfaktors bei der Ermittlung des Gebäudewerts«. Nun sollte man aber nicht daraus den Schluss ziehen, dass die Arbeitshilfe mit der Ergänzung um einen orts- und objektspezifischen Regionalisierungsfaktor in trockenen Tüchern wäre. Weit gefehlt: Die Regionalisierung kann zwar gesondert, aber auch als integraler Bestandteil des Sachwertfaktors berücksichtigt werden. Der Sachwertfaktor ist aber in der heutigen Praxis mit weit mehr überfrachtet.

Schade, dass sich der BFH nicht mit dem Ergänzungsmodul zur Berücksichtigung einer Modernisierung auseinandersetzen musste, denn auch da können sich Abgründe zwischen Modell und Realität auftun. Wer mag sich da noch ermuntert sehen, ausgerechnet solchen Modellansätzen noch den Adelsschlag mit der Aufnahme in eine novellierte ImmoWertV zu verleihen.

Ihnen, liebe Leser und Leserinnen, alles Gute zum Neuen Jahr. Es wird ein gutes Jahr, denn es kann nur besser werden.

*Wolfgang Kleiber*