

Quelle: <https://research.wolterskluwer-online.de/document/7ba38353-b45a-3798-9260-d61b3f691676>

Zeitschrift	GuG aktuell - Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Autor	Wolfgang Kleiber
Rubrik	Editorial
Referenz	GuG aktuell 2025, 41 - 42 (Heft 6)
Verlag	Werner Verlag

Kleiber, GuG aktuell 2025, 41 »Es werde Licht.«



| Wolfgang Kleiber, Berlin

Wieder einmal schickt sich das Bundesministeriums der Finanzen an, eine einheitliche Vorgehensweise zu kreieren, nach der der Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück in einen Boden- und Gebäudeanteil zu zerlegen ist. 1971, d.h. vor mehr als 50 Jahren, hat der Bundesfinanzhof (BFH) die bis dahin praktizierte *Restwertmethode* mit einer im Kern nicht nachvollziehbaren Begründung verworfen und eine Aufteilung nach dem Verhältnis des anteiligen »Verkehrswerts« des Grund und Bodens eines bebauten Grundstücks und des anteiligen »Verkehrswerts« des darauf aufstehenden Gebäudes gefordert (sog. *Verkehrswertmethode*). Wie diese »Werte« zu ermitteln sind, konnte nicht näher konkretisiert werden und so wird in ständiger Rechtsprechung darauf hingewiesen, dass diese Wertanteile unter Berücksichtigung der anerkannten Grundsätze der Verkehrswertermittlung von Grundstücken zu ermitteln seien. Diese sind bekanntlich in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) normiert. Das klingt bestechend und suggeriert, dass man damit nichts falsch machen könnte.

Seither – und es sind nun schon mehr als 50 Jahre – steht die Praxis vor diesem tatsächlich unlösbar Problem und hat sich an unterschiedlichsten Lösungsansätzen versucht. Da sah sich der Bundesminister der Finanzen aufgerufen, einheitliche und praktikable Lösungswege aufzuzeigen, die dem von der Rechtsprechung ausgerufenen Junktim gerecht werden:

- Der Boden- und Gebäudewertanteil soll mit seinem jeweiligen Verkehrswert ermittelt werden, der sich bekanntlich nach dem bemisst, was im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür erzielt werden könnte.
- Gleichzeitig sollen diese Anteile unter Berücksichtigung der anerkannten Grundsätze der ImmoWertV ermittelt werden.

Schon der erste Teil dieses Junktims muss in die Hose gehen, denn dies ist gar nicht leistbar, **Einzelne Grundstücksteile sind zivilrechtlich nicht verkehrsfähig und können deshalb keinen eigenen Verkehrswert**

haben. Da wäre es auch wenig zielführend, wenn man darauf zurückfiele, dass der Boden- und Gebäudewertanteil unter der Fiktion eines Marktes zu ermitteln sind. Dafür hat noch keiner in der ganzen Welt einen gangbaren Weg aufzeigen können und das wird man auch nicht erwarten können. Das ist das altbekannte sog. ungelöste Repartitionssystem (vgl. Kleiber, Marktwertermittlung von Grundstücken, 10. Aufl., § 40 ImmoWertV Rn. 26 ff.).

Hinter dem *zweiten Teil des Junktims* mag die Erwartung gestanden haben, dass sich aus der ImmoWertV ein sachgerechter und praktikabler Weg ergeben würde, eine trügerische Annahme.

Nun ja, in der Verkehrswertermittlung von Grundstücken wird – wenn man nach dem zweiten Teil des Junktims auf die ImmoWertV zurückgreift – z.B. bei Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens zwischen dem Boden und der aufstehenden Bebauung anteilmäßig unterschieden, wobei auch hier keine Verkehrswertanteile ermittelbar sind. Das ist schlichtweg nicht leistbar und die

Kleiber: »Es werde Licht.« - GuG aktuell 2025 Heft 6 - 42

Marktwertermittlung ist auch gar nicht gefordert, diese Frage zu lösen. Um den Verkehrswert eines bebauten Grundstücks (in seiner Gesamtheit) zu ermitteln muss man die unlösbare Frage des bodenbezogenen Verkehrswertanteils auch gar nicht lösen. Man muss zwar bei Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens verfahrenstechnisch einen eigenständigen Bodenwert ansetzen und dafür gibt die ImmoWertV als Konvention vor, dass der Bodenwert eines bebauten Grundstücks – wie auch in anderen Ländern – mit dem Bodenwert eines unbebauten Grundstücks anzusetzen ist (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV; entsprechend: § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Dieser Bodenwert ist schlechterdings nur ein stichtags- und objektspezifischer »**Modellansatz**«. Und das auch noch in doppelter Hinsicht. Dieser Modellansatz soll nach den Grundsätzen der ImmoWertV für alle Grundstücksarten und vor allem **über alle Altersstufen der baulichen Anlage hinweg statisch** bleiben (d.h. vom Neubau bis zur Freilegung). Ob und wie dem so ist, wäre ein weiteres empirisch nicht lösbares Mysterium des höchstrichterlich präferierten anteiligen »Verkehrswerts« des Grund und Bodens am Verkehrswert eines bebauten Grundstücks. Das alles ist ein hoch komplexes Problem und Demut macht sich breit.

Eine fundierte und seriöse Marktwertermittlung kann, muss und darf sich zu diesen Fragestellungen nicht auf spekulative und phantasievolle Lösungswege einlassen. Der mit § 40 Abs. 1 ImmoWertV ersatzweise vorgegebene Modellansatz lässt sich mit hoher Treffsicherheit ermitteln, weil dafür geeignete Vergleichspreise und Bodenrichtwerte herangezogenen werden können. Und damit man auf diesem Wege zum Verkehrswert kommt, wird Boden und Gebäude ganzheitlich mit dem boden- *und* gebäudebezogenen Liegenschaftszinssatz bzw. Sachwertfaktor den allgemeinen Wertverhältnissen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs angepasst (§ 7 Abs. 1 ImmoWertV). Das Problem ist damit für die Verkehrswertermittlung nicht aber im Sinne der höchstrichterlich geforderten steuerrechtlichen Kaufpreisaufteilung gelöst! Denn verfahrenstechnisch bleibt es bei dem »Modellansatz« eines Bodenwerts, wie er sich für das fiktiv unbebaute Grundstück ergibt. Und da ist man mit dem Rekurs auf die ImmoWertV wieder ganz nahe bei der Restwertmethode. Denn der um den Modellansatz des Bodenwerts verminderter Verkehrswert ergibt nach dem Ertragswertmodell der ImmoWertV den Gebäudewertanteil (Rest durch Abzug). »Und es ward Licht.«

Eigentlich alles ganz banal und man darf diese Banalitäten nur nicht ignorieren. Beide Zielsetzungen schließen sich offensichtlich einander aus. Das sind die mit der Abkehr von der Restwertmethode vorprogrammierten Kollateralschäden.

Seit 2016 sucht der Bundesminister für Finanzen (BMF) mit der **Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung** sein Heil in der ImmoWertV und musste daran scheitern. Es kam, wie es kommen musste. Immerhin hat sich der BMF mit dieser Arbeitshilfe verfahrenstechnisch gegenüber dem Ertragswertverfahren geöffnet. Das kam einem Sturm auf die Bastille gleich, denn zumindest die jahrzehntelang gepflegte Dominanz des Sachwertverfahrens wurde aufgegeben. Das Sachwertverfahren wurde sogar abgestraft:

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens gegebenenfalls unter Heranziehung von objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssätzen nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV, mit dem die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktlage) direkt bereits in den Ertragswert eingehen, gelangt man mit dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert in die Nähe des Verkehrswerts des Gesamtgrundstücks. Im Unterschied zum Ertragswertverfahren – wie im Übrigen auch im Unterschied zum Vergleichswertverfahren – sollte nach allen

Fassungen dieser bislang im Internet angebotenen Arbeitshilfen bei Anwendung des Sachwertfahrens auf eine Marktanpassung durch Sachwertfaktoren verzichtet werden. Ein fataler faux pas, denn die dafür gegebene Begründung ist und war ebenso abwegig, wie das Verfahrensergebnis sein muss (vgl. zu alledem Kleiber, Marktwertermittlung von Grundstücken, 10. Aufl., § 40 ImmoWertV Rn. 102, 135). Denn bekanntlich sollen alle Verfahren zu ein und demselben Wert führen. Die vielen Mausklicks, auf die so gern verwiesen wurde, sind da schon peinlich.

Und die Quälerei soll mit dem Referentenentwurf des Bundesministeriums der Finanzen zur Änderung der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung nun weitergehen (§ 9b des Entwurfs). Unverdrossen soll wiederum eine Lösung »unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung **und** den anerkannten Grundsätzen der Verkehrswertermittlung von Grundstücken« gefunden werden. Um das vorstehende Desaster zu vermeiden, sollen künftig Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren »komplett« nach den Grundsätzen der ImmoWertV ermittelt werden. Man kann es wenden wie man will, der dabei nach den §§ 40 ff ImmoWertV anzusetzende objektspezifische Bodenwert bleibt ein objektspezifischer Modellansatz und kann nicht mit dem gleichgesetzt werden, was in der Rechtsprechung für die sog. »Verkehrswertlösung« gefordert wird. Und daran ändert sich auch nichts, wenn man zur Kaufpreisaufteilung die Verfahren der ImmoWertV in höchster Perfektion zur Anwendung bringt. Das allein kann also nicht die Lösung sein.

Eine ganz ausgebluffte Lösung soll es nun richten: Eine »vereinfachte Aufteilung eines Gesamtkaufspreises für das bebaute Grundstück auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits im Wege einer Schätzung (sic!). Kein ministrabler Befreiungsschlag, sondern Steine statt Brot. Dann, lieber Leser, schätzen Sie einmal schön den real nicht existierenden »Verkehrswertanteil« eines bebauten Grundstücks. Aber immer daran denken, das Ergebnis soll den Grundsätzen der ImmoWertV entsprechen und das ist der Modellansatz des Bodenwerts eines fiktiv unbebauten Grundstücks nach § 40 ImmoWertV. »Sowas kommt von sowas« pflegte die Mutter in Walter Kempowski Tadellöser & Wolff zu sagen. Jedenfalls braucht man dafür nicht das angekündigte Internettool. Da war doch die aufgegebene Restwertmethode geradezu ein leuchtender Königsweg. Es werde Licht, und es ward Licht.

Mit diesem Apell aus dem Buch Genesis (1. Mose 1,3) wünsche ich Ihnen eine gesegnete Weihnacht.

Wolfgang Kleiber