

Zeitschrift: GuG aktuell - Grundstücksmarkt und Grundstückswert**Autor:** Wolfgang Kleiber**Rubrik:** Editorial**Referenz:** GuG aktuell 2021, 33 - 34 (Heft 5)

Schnellschuss

**Wolfgang Kleiber, Berlin**

Da hat der Bundesfinanzhof (BFH) unbarmherzig die seit vielen Jahren vom Bundesministerium für Finanzen (BMF) empfohlene Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung zerrissen. Darüber haben wir mehrfach berichtet (GuG-aktuell 2020, S. 25; GuG-aktuell 2021, S. 1). Und nun endlich hat sich das BMF mit der überarbeiteten Arbeitshilfe auch gegenüber dem Vergleichs- und Ertragswertverfahren geöffnet (BStBl II 2021, 372). Auch darüber haben wir berichtet (GuG 2021, S. 258). Und jedem Anfang wohnt nach Herrmann Hesse ein Zauber inne.

Aber auch der ist nicht immer erbaulich.

Da soll jetzt der prozentuale Wertanteil der baulichen Anlage am Kaufpreis aus dem Verhältnis des um den Bodenwert verminderten vorläufigen Vergleichswerts bzw. vorläufigen Ertragswerts ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zum jeweiligen vorläufigen Vergleichs- bzw. Ertragswert ermittelt werden. Der Bodenwert ergibt sich dabei nach Maßgabe des § 40 Abs. 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) im Wege des Preisvergleichs. Der prozentuale Wertanteil der baulichen Anlage am Kaufpreis ergibt sich damit schlichtweg aus dem komplementären prozentualen »Restanteil«. So weit, so gut.

Aber halten wir fest: Der vorläufige Vergleichs- und Ertragswert wird unter Berücksichtigung einer Marktanpassung ermittelt, denn die ist regelmäßig integraler Bestandteil der Ermittlung des vorläufigen *marktanangepassten* Vergleichs- und Ertragswerts eines bebauten Grundstücks. Die Marktanpassung wird nämlich entweder mit dem einschlägigen aktuellen Vergleichsfaktor des bebauten Grundstücks bzw. mit dem Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens geht es im Prinzip genau so aber doch anders. Da soll wiederum der prozentuale Wertanteil der baulichen Anlage am Kaufpreis aus dem Verhältnis des um den Bodenwert verminderten vorläufigen Sachwerts ermittelt werden, jedoch ohne Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und sonstigen Elementen, die sich so im Sachwertfaktor verstecken. Das ist der entscheidende Moment, wo der Frosch ins Wasser springt.

Im Unterschied zur Anwendung des Vergleichs- und Sachwertverfahrens soll also – wie bisher – der Gebäudesachwert ohne Marktanpassung ermittelt werden, denn der »vorläufige Sachwert« ist nun einmal der nicht an die Lage auf dem Grundstücksmarkt angepasste vorläufige Sachwert (§ 35 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Vermindert man ihn um den Bodenwert, ist mithin der so ermittelte Gebäudesachwert im Unterschied zur

Vergleichs- und Ertragswertmethode nicht der Lage auf dem Grundstücksmarkt angepasst. Denn bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird u.a. die Marktanpassung mit dem Sachwertfaktor bekanntlich »nachgereicht«. Und damit haben wir bei der Kaufpreisaufteilung unter Anwendung des Sachwertverfahrens einen eklatanten Systembruch zur Kaufpreisaufteilung unter Anwendung des Vergleichs- und Ertragswertverfahrens. An dem in der bis 2021 zur Anwendung gekommenen Arbeitshilfe der Finanzverwaltung gegebenen Glaubensbekenntnis, dass auf

Kleiber: Schnellschuss - GuG aktuell 2021 Heft 5 - 34

eine Marktanpassung der (vorläufigen) Sachwerte zu verzichten sei, »da sich diese im gleichen Verhältnis auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits« auswirke, hält das BMF nach wie vor fest. Wenn dieser fragwürdige Hinweis tatsächlich zuträfe, wäre die neue Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung unter Anwendung des Vergleichs- und Ertragswertverfahrens falsch, bei der der nach Maßgabe des § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 im Wege des Preisvergleichs ermittelte Bodenwert in voller Höhe »durchläuft«. Der prozentuale Wertanteil der baulichen Anlage bei der Kaufpreisaufteilung unter Anwendung des Vergleichs- und Ertragswertverfahrens wäre damit zwangsläufig ein anderer als bei Anwendung des Sachwertverfahrens.

Und so kann man sich nicht wundern, dass sich bei Anwendung der unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren systembedingt völlig unterschiedliche Ergebnisse der Kaufpreisaufteilungen ergeben müssen. Das ist irgendwie erfrischend – hat aber bei den angeschlagenen Vätern der Richtlinie offensichtlich nicht zum Nachdenken angeregt. Die »Arbeitshilfe« läuft damit auf eine Arbeitsbeschaffungsmaßnahme für Sachverständige und Gerichte hinaus.

Und es kommt noch dicker. Der BFH (BFH, Urt. v. 21.07.2020 – IX R 26/19 –, GuG 2021, 59) hat seinen Verriss der alten Arbeitshilfe im Wesentlichen zwar unter Verweis des unzureichenden Marktbezugs der auf der Grundlage der NHK 2010 ermittelten Gebäudewerte verworfen. Selbst dem wird auch nicht mit der eilfertigen Wiedereinführung des Regionalfaktors abgeholfen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das ist auch nur ein Teil des Problems, denn mit der Berücksichtigung regionaler Unterschiede werden die Disparitäten zwischen den synthetischen »modellhaften« Kostenkennwerten der NHK 2010 und den durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen, die im Übrigen bei den verschiedenen Gebäudearten höchst unterschiedlich ausfallen, nur zu einem Bruchteil überbrückt. Denn Regionalfaktoren variieren nach bisherigen Untersuchungen in Extremfällen zwischen 0,75 bis 1,7 und können regelmäßig nicht das »heilen«, was mit Sachwertfaktoren noch so »geheilt« wurde. Der Sachwertfaktor ist eben nicht ein reinrassiger Marktanpassungsfaktor und leistet bekanntlich noch viel mehr. Schon deshalb bedarf es des Sachwertfaktors und dies ginge analog zur Kaufpreisaufteilung unter Anwendung des Vergleichs- und Ertragswertverfahrens (vgl. Kleiber, Marktwertermittlung von Grundstücken, 9. Aufl. 2021, § 40 BauGB Rn. 104 ff.).

Wenn man nur wollte.

Wolfgang Kleiber