

Cham, 01. Dezember 2025

An  
Finanzamt

**Betr.: Bestätigung der bereits erfolgten Klärung des Hauptzurückweisungsgrunds im Schreiben Ihres Finanzamts im BFH-Urteil vom 07. 10. 2025 – IX R 26/24<sup>1</sup>**

- Anlagen:
1. BMF-Schreiben vom 03. 02. 2025, GZ IV D 4 – S 3010/00002/003/048;  
DOK COO.7005.100.2.11243219
  2. BMF-Schreiben vom 10. 10. 2024, GZ IV D 4 – S 3010/20/10001:003;  
DOK 2024/0860337
  3. *Elles, Keller, GuG 2025, 68 ff.*
  4. *Elles, Keller, GuG 2025, 65 ff.*
  5. Auszugsweise Zusammenstellung der im BStBl. veröffentlichten BFH-Rechtsprechung zur Widerlegung sämtlicher Gegenargumente der Finanzverwaltung
  6. *Kleiber, GuG aktuell 2025, 41.*

Sehr geehrte Damen und Herren,

ausgehend von der Voraussetzung, dass im BStBl. veröffentlichte höchstrichterliche Rechtsprechung für die Finanzverwaltung einschließlich Ihres Finanzamts verbindlich ist, hatte das Referat IV D 4 des BMF mit Schreiben vom 03. 02. 2025<sup>2</sup> nochmals die eigene Auffassung aus dem BMF-Schreiben vom 10. 10. 2024<sup>3</sup> ausdrücklich bestätigt, dass

die bei Kaufpreisaufteilungen gem. § 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG erforderliche Berücksichtigungsmöglichkeit eines Bodenwerts für ein bebautes Grundstück, zweifelsfrei in § 40 Abs. 2 und Abs. 5 Nr. 3 i.V.m. § 43 und im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV geregelt und somit definitiv zulässig ist (siehe Grafik auf der nachfolgenden Seite sowie rote Rahmen in den Anlagen 1 und 2 i.V.m. Anlagen 3<sup>4</sup> und 6).

Diese Erkenntnis des BMF, dass aufgrund der Verpflichtung zur Fortführung des Betriebs durch den Erwerber gem. § 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG über die (Rest-)Nutzungsdauer gem. § 7 EStG und gem. § 4 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV<sup>5</sup> „mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen“ ist, klärt demzufolge den bisherigen Hauptzurückweisungsgrund der Finanzverwaltung, da ansonsten gem. der Fachliteratur der **Bodenwertanteil am Verkehrswert / Gesamtkaufpreis (= 100 %)** zu Lasten des Steuerpflichtigen **ungenau** werden kann<sup>6</sup> (vergleiche mögliche **Insichverschiebung** in der nachfolgenden Grafik).

<sup>1</sup> BFH-Urteil vom 07. 10. 2025 – IX R 26/24, <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202520322/>:

<sup>2</sup> Siehe Anlage 1

<sup>3</sup> Siehe Anlage 2

<sup>4</sup> u.a. *Kleiber, GuG aktuell 2025, 41, Elles, Keller, GuG 2025, 63, Zeißler, GuG 2024, 331 ff. u.v.m.*

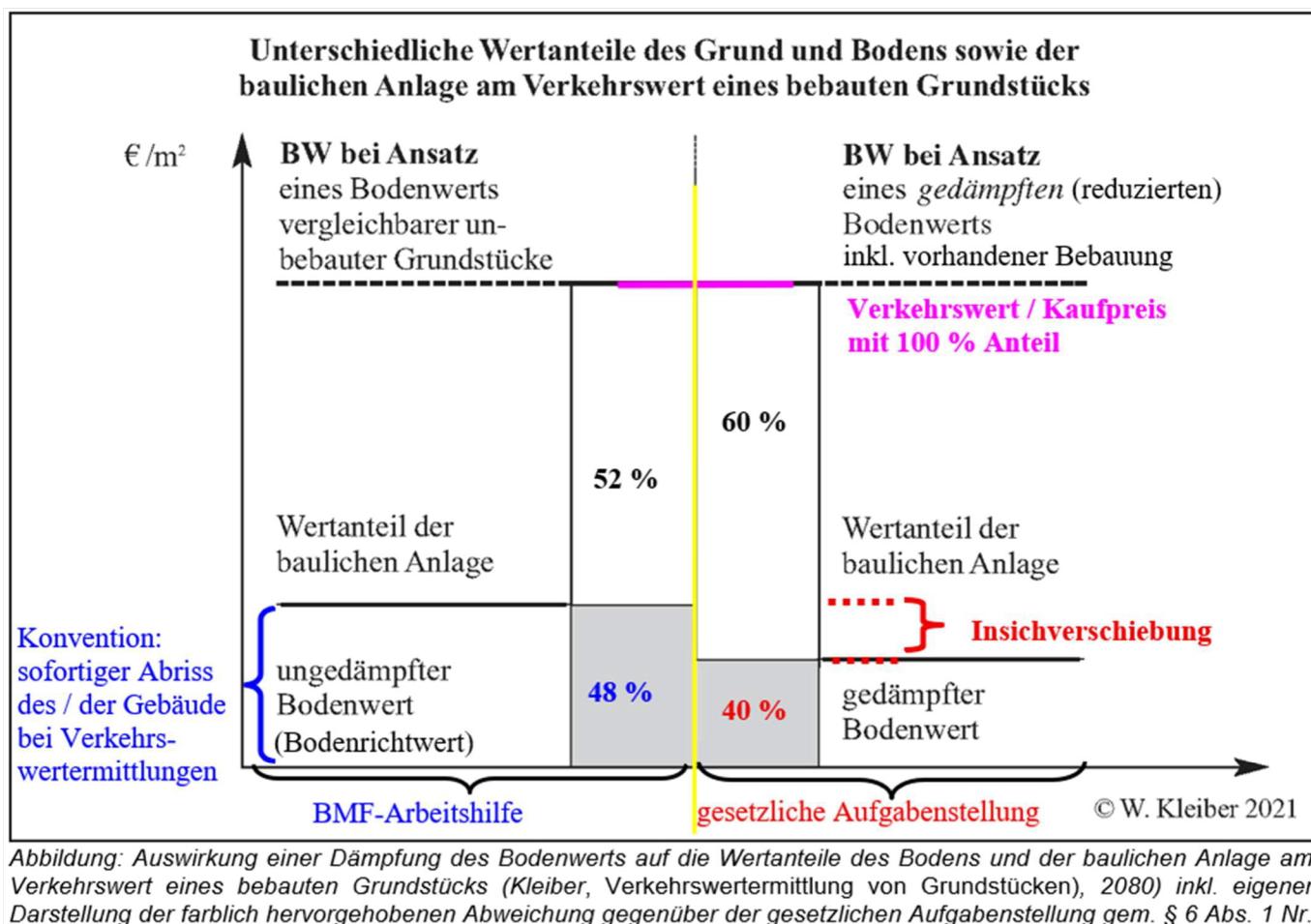
<sup>5</sup> BFH-Urteil vom 07. 10. 2025 – IX R 26/24 (a. a. O.)

<sup>6</sup> Vergleiche u.a. *Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 3. Auflage, 1998, 733 ff., Rz. 70 und 71 inkl. Abb. 163, 5. Auflage, 2007, 1256 ff., Rz. 35 inkl. Abb. 1, Rz. 60, 9. Auflage, 2020, 1642 ff., Rz. 41 i.V.m. Abb. 2, Rz. 65 sowie 10. Auflage, 2023, 2079 ff., Rz. 27 inkl. Abb. 3, Rz. 36 und Rz. 53 sowie 2110 ff. Siehe ebenso u.a. *Schaper, GuG 2017, 100 ff., Seitz, GuG 2017, 142 ff., Budzinski / Dalhoefer / Santenberg, GuG 2023, 155 ff. Werling, GuG 2024, 28 ff., Zeißler, GuG 2024, 331 ff. und Grootens BBK 2020, 1178 und BBK 2021, 208, Elles / Keller, GuG 2025, 63, Werling / Breitkreuz, GuG 2025, 139, Kleiber, GuG aktuell 2025, 41 u.v.m.*

In der Folge ist gem. BFH-Urteil vom 07. 10. 2025 – IX R 26/24 bei Kaufpreisaufteilungen gem. § 40 ImmoWertV zu einem Bodenwert unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung jeweils Stellung zu nehmen, so dass ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert, der vom Bodenrichtwert für ausschließlich unbebaute Grundstücke abweichen kann, in eine Bewertung bzw. in ein Gutachten einzubeziehen ist.<sup>7</sup>

Aber auch unabhängig von dieser Selbsterkenntnis des BMF und vom BFH-Urteil vom 07. 10. 2025 – IX R 26/24 (a. a. O.) ist die in der nachfolgenden Grafik dargestellte Feststellung im BFH-Urteil vom 15. 01. 1985 - IX R 81/83, BStBl II 1985, 252, dass „*insbesondere die für unbebaute Grund und Boden ermittelten Werte (z.B. Bodenrichtwerte) nicht ohne weiteres der Bewertung bebauten Grund und Bodens zugrunde gelegt werden können*“, bereits seit Jahrzehnten gängige Praxis bei von Sachverständigen durchgeföhrten Kaufpreisaufteilungen.<sup>8</sup>

Diese seitdem unstrittige Tatsache wurde sowohl im Urteil des FG Berlin-Brandenburg vom 20. 03. 2024 – 3 K 3137/19, NWB XAAAJ-71213 nach der Zurückweisung im BFH-Urteil vom 21. 07. 2020, IX R 26/19<sup>9</sup> als auch zuletzt von Prof. Kleiber sowie von Elles und Keller (siehe Anlagen 3, 4 und 6) ausdrücklich bestätigt.



<sup>7</sup> BFH-Urteil vom 07. 10. 2025 – IX R 26/24 (a. a. O.): objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert bzw. temporärer „nutzungsabhängiger Bodenwert“ oder „Bodenwert während der Restnutzungsdauer“ der vorhandenen baulichen Anlagen gem. § 40 Abs. 2 sowie Abs. 5, § 24 Abs. 1 Satz 2 und § 26 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV

<sup>8</sup> Siehe Fußnote 6

<sup>9</sup> BFH-Urteil vom 21. 07. 2020, IX R 26/19, BStBl II 2021, 373

Das Referat IV D 4 des BMF bescheinigt somit anhand dieser seit Jahrzehnten bewährten Praxis bzgl. der Berücksichtigung vorhandener Bebauung bei der Bodenwertermittlung der eigenen Arbeitsgruppe Kaufpreisaufteilung, die die BMF-Arbeitshilfe entwickelt hat, dass diese

1. die genau gegenteilige Behauptung bzgl. einer vermeintlichen Missachtung der Grundsätze der Verkehrswertermittlung meines Bewertungsmodells in deren Stellungnahme von März 2020 (siehe Anlage 5, zu 5.), auf die sich die Ihr Finanzamt bis dato beziehen will, vorab weder sorgfältig noch gewissenhaft auf Wahrheitsgehalt überprüft hat

und dass gem. der o.a. Grafik bei deren BMF-Arbeitshilfe

2. nach wie vor beim Bodenwert eine vermeidbare, sich in sehr vielen Fällen zum Nachteil der Steuerpflichtigen auswirkende Ergebnisabweichung (Insichverschiebung) in Kauf genommen wird, da dieser gem. § 6 EStG einzeln und unter Fortführung des (Vermietungs-)Betriebs über die (Rest-) Nutzungsdauer der vorhandenen baulichen Anlagen gem. § 7 EStG<sup>10</sup> und gem. § 4 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV<sup>11</sup> zu ermitteln ist.

Da der Arbeitsgruppe Kaufpreisaufteilung im BFH-Urteil vom 21. 07. 2020, IX R 26/19 ein „systemischer Fehler“ bzgl. der Durchführung von Kaufpreisaufteilungen anhand des Sachwertverfahrens attestiert wurde,<sup>12</sup> der nachgewiesenermaßen auch in der aktuellen Version der BMF-Arbeitshilfe nicht behoben wurde,<sup>13</sup> überrascht es doch sehr, dass Ihr Finanzamt nichtsdestotrotz an Erkenntnissen und vermeintlichen Zurückweisungsgründen ebendieser Arbeitsgruppe Kaufpreisaufteilung gegenüber meinem Bewertungsmodell festhalten möchte.

Nachdem im BMF-Schreiben vom 10. 10. 2024<sup>14</sup> gem. dem Urteil des FG Berlin-Brandenburg vom 20. 03. 2024 - 3 K 3137/19 offensichtlich erkannt wurde, dass alle vermeintlichen Gegenargumente bzgl. meiner Dissertation<sup>15</sup> in der Stellungnahme der Arbeitsgruppe Kaufpreisaufteilung von März 2020, wie in Anlage 5 dargestellt, bereits höchstrichterlich jeweils zugunsten meines Bewertungsmodells entschieden wurden, verbleibt somit in der von mir beim FG München eingereichten Feststellungsklage (Az.: 1 K 66/23) nur noch folgende Streit- bzw. Rechtfrage zu klären:

Dürfen das Referat IV D 4 des BMF mit Schreiben vom 03. 02. 2025<sup>16</sup> und in der Folge Ihr Finanzamt überhaupt noch, bildlich gesprochen, eine 180°-Wende durchführen und im BStBl. veröffentlichte, der Finanzverwaltung aber nunmehr offensichtlich nicht mehr genehme BFH-Rechtsprechung ignorieren?

#### Fazit:

Es ist festzustellen, dass außer rein persönlichen Meinungsäußerungen der Arbeitsgruppe Kaufpreisaufteilung (vergleiche Anlage 5) und Ihres Finanzamts keine Argumente bekannt sind, die noch gegen die Feststellung sprechen könnten, dass

das unter der Bezeichnung „Kaufpreisaufteilung nach Jacoby“® speziell für Kaufpreisaufteilungen entwickelte umgekehrte Ertragswertverfahren sowohl den von der BFH-Rechtsprechung vorgegebenen Grundsätzen, einschließlich der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), als auch den in der Fachliteratur veröffentlichten Vorgehensweisen und Grundsätzen der Verkehrswertermittlung<sup>17</sup> entspricht.

<sup>10</sup> Vgl. Kleiber, (a. a. O.) 10. Auflage 2105 ff. sowie Elles, Keller, GuG 2025, 63 u.v.m.

<sup>11</sup> BFH-Urteil vom 07. 10. 2025 – IX R 26/24 (a. a. O.)

<sup>12</sup> BFH-Urteil vom 21. 07. 2020, IX R 26/19 (a. a. O.) Leitsatz 2 sowie II. 3. Rz. 36 ff., insbesondere c) Rz. 39 ff.,

<sup>13</sup> Vgl. Kleiber, (a. a. O.) 2105 ff. i. V. m. Anlage 5 zu 13.

<sup>14</sup> Siehe [blauer Rahmen](#) in Anlage 2

<sup>15</sup> Jacoby, Kaufpreisaufteilung für bebaute Grundstücke – Problematik und Lösungsansatz, 12/2018, Karlsruhe, Karlsruher Institut für Technologie (KIT), Fakultät der Wirtschaftswissenschaften

<sup>16</sup> Siehe [blauer Rahmen](#) in Anlage 1

<sup>17</sup> Siehe Fußnote 6

Dies sollte, sofern Sie es auf eine weitere Klage ankommen lassen möchten, von Gerichten im Bedarfsfall anhand der BFH-Rechtsprechung auch so bestätigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Jacoby  
Dr.-Ing.  
MRICS

**Anlage 1 BMF-Schreiben vom 03. 02. 2025, GZ IV D 4 – S 3010/00002/003/048;  
DOK COO.7005.100.2.11243219**



Bundesministerium  
der Finanzen

Bundesministerium der Finanzen, 11016 Berlin

Herrn  
Dr.-Ing. Jürgen Jacoby

Wilhelmstraße 97  
10117 Berlin

Bearbeitet von:  
Referat: IV D 4  
3. Februar 2025

**Betreff: Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück  
(Kaufpreisaufteilung)**

Ihr Schreiben vom 25. November 2024

Bezug: Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 10. Oktober 2024  
(GZ: IV D 4 – S 3010/20/10001 :003; DOK: 2024/0860337)

GZ: IV D 4 – S 3010/00002/003/048

DOK: COO.7005.100.2.11243219

Seite 1 von 2

(bei Antwort bitte GZ und DOK angeben)

Sehr geehrter Herr Dr.-Ing. Jacoby,

mit Bezug auf Ihr Schreiben vom 25. November 2024 teile ich klarstellend und letztmalig mit, dass mit dem Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 10. Oktober 2024 (GZ: IV D 4 – S 3010/20/10001 :003; DOK: 2024/0860337) weder das Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 31. März 2020 (GZ: IV C 7 – S 3010/20/10001 :002; DOK 2020/0316625) einschließlich der Stellungnahme der Arbeitsgruppe Kaufpreisaufteilung vom März 2020 zu Ihrer Dissertation „Kaufpreisaufteilung für bebaute Grundstücke“ aufgehoben noch die offensichtlich von mehreren Finanzbehörden der Länder wiederholt vorgetragenen Gründe gegen die Anerkennung Ihres Modells zur Kaufpreisaufteilung für gegenstandslos erklärt wurden.

Wie bereits im vorgenannten Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 10. Oktober 2024 dargestellt, muss es sich in den Fällen des § 40 Absatz 5 Nr. 3 i. V. m. § 43 ImmoWertV um ein Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 ImmoWertV handeln, bei dem mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist. Dies ist jeweils anhand der individuellen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts nachvollziehbar zu begründen und kann keinesfalls generell unterstellt werden. Die Ausnahmetatbestände des § 40 Abs. 5 ImmoWertV entziehen sich insoweit einer Verallgemeinerung. Sie können somit insbesondere auch nicht begründen, dass bei der Ermittlung des Aufteilungsverhältnisses im

Seite 2 von 2

Rahmen der Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück stets ein „restnutzungsdauergedämpfter Bodenwert“ zugrunde zu legen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Referat IV D 4

*Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.*

**Anlage 2 BMF-Schreiben vom 10. 10. 2024, GZ IV D 4 – S 3010/20/10001 :003;  
DOK 2024/0860337**



Bundesministerium  
der Finanzen

POSTANSCHRIFT Bundesministerium der Finanzen, 11016 Berlin

Referat IV D 4

HAUSANSCHRIFT Wilhelmstraße 97  
10117 Berlin

Herrn  
Dr.-Ing. Jürgen Jacoby

DATUM 10. Oktober 2024

**BETREFF Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück  
(Kaufpreisaufteilung);  
Ihre Schreiben vom 12. Juni 2024 und 19. September 2024**  
**GZ IV D 4 - S 3010/20/10001 :003**  
**DOK 2024/0860337**  
(bei Antwort bitte GZ und DOK angeben)

Sehr geehrter Herr Dr.-Ing. Jacoby,

vielen Dank für Ihre Schreiben vom 12. Juni 2024 und 19. September 2024 an den Unterabteilungsleiter IV C zum Thema „Kaufpreisaufteilung“.

Nach einer Umorganisation innerhalb des Bundesministeriums der Finanzen wurde das vormalige Referat IV C 7, das zwischenzeitlich das Referat IV D 4 ist, in die Unterabteilung IV D überführt. Der Leiter der Unterabteilung IV D hat das Referat IV D 4 gebeten, Ihnen zu antworten.

Nach dieser organisatorischen Klarstellung wird auf der Grundlage Ihrer Schreiben zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung) wie folgt Stellung genommen:

Ist für die Anschaffung eines bebauten Grundstücks ein Gesamtkaufpreis gezahlt worden, ist der Kaufpreis zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Absetzung für Abnutzung des Gebäudes aufzuteilen. Eine gesetzliche Regelung zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück gibt es nicht. Nach ständiger höchstrichterlichen Rechtsprechung ist ein Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück nicht nach der sogenannten Restwertmethode, bei der vom gezahlten Kaufpreis für das bebauten Grundstück zunächst der Grund-

[www.bundesfinanzministerium.de](http://www.bundesfinanzministerium.de)

Seite 2 stückswert abgezogen und lediglich der verbleibende Rest den Anschaffungskosten des Gebäudes zugerechnet wird, sondern im privaten Bereich (Privatvermögen) nach dem Verhältnis der Verkehrswerte und im betrieblichen Bereich (Betriebsvermögen) nach dem Verhältnis der Teilwerte auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits aufzuteilen.<sup>1</sup>

Zunächst sind Boden- und Gebäudewert gesondert zu ermitteln und sodann die Anschaffungskosten nach dem Verhältnis der beiden Wertanteile in Anschaffungskosten für den Grund- und Boden- sowie den Gebäudeanteil aufzuteilen. Für die Schätzung des Werts des Grund- und Boden- sowie des Gebäudeanteils kann die jeweils aktuelle Fassung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) herangezogen werden, da sie anerkannte Grundsätze für die Schätzung von Verkehrswerten von Grundstücken enthält. Nach § 6 Absatz 1 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die - gleichwertigen - Verfahren sind gemäß § 6 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, begründet zu wählen. Die Wahl der Ermittlungsmethode entzieht sich infolgedessen einer Verallgemeinerung.<sup>2</sup>

Die obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder stellen auf der Internetseite des Bundesministeriums der Finanzen eine Arbeitshilfe inkl. Anleitung zur Verfügung<sup>3</sup>, die es unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung und der vorstehenden Grundsätze der Verkehrswertermittlung ermöglicht, in einem typisierten Verfahren entweder eine Kaufpreisaufteilung selbst vorzunehmen oder die Plausibilität einer vorliegenden Kaufpreisaufteilung zu prüfen. Auf die allgemeinen Hinweise in der Anleitung zur Kaufpreisaufteilung wird ergänzend hingewiesen.

Im Rahmen der Bodenwertermittlung greift die Arbeitshilfe auf die Grundsatzregelung in § 40 Absatz 1 ImmoWertV zurück, wonach der Bodenwert grundsätzlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln ist. Den Anteil des Bodenwerts am Vergleichs-, Ertrags- und Sachwert mit dem Bodenwert eines fiktiv

<sup>1</sup> Vgl. u. a. BFH-Urteile vom 15. Januar 1985 - IX R 81/83, BStBl II 1985, 252, und vom 10. Oktober 2000 - IX R 86/97, BStBl II 2001, 183).

<sup>2</sup> Vgl. u. a. BFH-Urteile vom 21. Juli 2020 - IX R 26/19, BStBl II 2021, 372, und vom 20. September 2022 - IX R 12/21, BStBl II 2024, 61.

<sup>3</sup> <https://www.bundesfinanzministerium.de/Datenportal/Daten/frei-nutzbare-produkte/Anwendungen/Kaufpreisaufteilung-Grundstuecke/Kaufpreisaufteilung-Grundstuecke.html>

Seite 3 · unbebauten Grundstücks anzusetzen, ist nach der herrschenden Fachmeinung<sup>4</sup> eine durchaus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nahe kommende Annahme. Der so angesetzte Anteil des Bodenwerts am Gesamtwert des Grundstücks entspricht dem „realen“ Verkehrswert des Bodens im Sinne der vorstehenden höchstrichterlichen Rechtsprechung. Er lässt sich zudem auch mit hoher Vertrauenswürdigkeit aus geeigneten Vergleichspreisen bzw. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten ableiten.

Bei der Arbeitshilfe zur vereinfachten Kaufpreisaufteilung handelt sich um eine qualifizierte Schätzung, die sachverständlich begründet widerlegbar ist.

Im Rahmen der sachverständigen Begutachtung ist gem. § 40 Absatz 1 ImmoWertV bei der Ermittlung des Bodenwerts ebenfalls grundsätzlich davon auszugehen, dass der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln ist. Insbesondere in den Ausnahmefällen des § 40 Absatz 5 ImmoWertV kann die tatsächliche bauliche Nutzung den Bodenwert jedoch beeinflussen. In den von Ihnen angesprochenen Fällen des § 40 Absatz 5 Nr. 3 i. V. m. § 43 ImmoWertV muss es sich um ein Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 ImmoWertV handeln, bei dem mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist. Dies ist jeweils anhand der individuellen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts nachvollziehbar zu begründen und kann nicht generell unterstellt werden. Die Ausnahmetatbestände des § 40 Abs. 5 ImmoWertV entziehen sich insoweit einer Verallgemeinerung.

Die Annahme einer generellen Bodenwertdämpfung für bebaute Grundstücke ist nicht sachgerecht. Sie widerspricht zudem den gesetzlichen Vorschriften zur Wertermittlung.<sup>5</sup>

Schließlich ergibt sich nichts anderes aus den von Ihnen angesprochenen Teilwertdefinitionen in § 10 BewG bzw. § 6 Absatz 1 Nummer 1 Satz 3 EStG. Mit dem steuerrechtlichen Begriff des Teilwerts wurde ein Bewertungsmaßstab für Wirtschaftsgüter des Betriebsvermögens geschaffen, der deren wirtschaftlicher Bedeutung für den Betrieb als intakte „lebende“ Organisations- und Leistungseinheit Rechnung trägt. Der Wert der einzelnen Wirtschaftsgüter des Betriebsvermögens soll nicht isoliert als Einzelveräußerungspreis ohne Rücksicht auf die Betriebszugehörigkeit, sondern betriebsbezogen, d. h. unter Berücksichtigung der spezifischen Bedeutung des zu bewertenden Wirtschaftsguts für den konkreten Betrieb, bemessen werden. Der Teilwert kann nur im Wege der Schätzung nach den Verhältnissen des Einzelfalls ermittelt werden. Im Rahmen der Schätzung des Teilwerts gelten die Wiederbeschaffungskosten als Ober- und der Einzelveräußerungspreis, der praktisch dem gemeinen Wert

<sup>4</sup> Vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, zu § 40 ImmoWertV, 4.1.2 Kaufpreisaufteilung nach der Verkehrswertmethode, Rz. 107 - 111.

<sup>5</sup> Vgl. Begründung zu § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2010, der zwischenzeitlich inhaltsgleich in § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 überführt wurde, BR-Drucksache 171/10 vom 26. März 2010, S. 54.

Seite 4

oder dem Verkehrswert des Wirtschaftsguts entspricht, als Untergrenze.<sup>6</sup> Da der Teilwert ausschließlich ein objektiver Wert ist, der von der Marktlage am Bilanzstichtag bestimmt wird<sup>7</sup>, stimmen die Wiederbeschaffungskosten und der Einzelveräußerungspreis bzw. der Teilwert und der Verkehrswert in der Praxis jedoch häufig auch überein.<sup>8</sup> Insbesondere im Zeitpunkt des Erwerbs oder der Fertigstellung eines Wirtschaftsguts gilt die Vermutung, dass der Teilwert den Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Wirtschaftsguts entspricht.<sup>9</sup>

Zu externen Berechnungsmodellen zur Kaufpreisaufteilung nimmt das Bundesministerium der Finanzen grundsätzlich nicht Stellung. Es ist insbesondere nicht Aufgabe des Bundesministeriums der Finanzen deren Vereinbarkeit mit den Grundsätzen der Verkehrswertermittlung auf der Grundlage des Baugesetzbuchs zu attestieren. Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass es keinen Rechtsanspruch darauf gibt, dass das Ergebnis eines externen Berechnungsmodells der Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits zugrunde zu legen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag  
Referat IV D 4

<sup>6</sup> Vgl. u. a. BFH-Urteil vom 25. August 1983 – IV R 218/80, BStBl II 1984, 33.

<sup>7</sup> vgl. u. a. BFH-Urteile vom 26. Januar 1956 - IV 566/54 U, BStBl III 1956, 113, und vom 31. Januar 1991 - IV R 31/90, BStBl II 1991, 627.

<sup>8</sup> vgl. u. a. BFH-Urteil vom 25. August 1983 - IV R 218/80, BStBl II 1984, 33.

<sup>9</sup> Vgl. u. a. BFH-Urteile vom 13. April 1988 - I R 104/86, BStBl II 1988, 892, vom 20. Mai 1988 - III R 151/86, BStBl II 1989, 269, und vom 29. April 1999 - IV R 63/97, BStBl II 2004, 639.

**Anlage 3 Elles, Keller, GuG 2025, 68 ff.****Bodenwert nach § 40 Abs. 5 Nr. 1 ImmoWertV**

Im Ertragswertverfahren ist der **Bodenwert grundsätzlich wie unbebaut**, als »voller« Bodenwert mit der maßgeblichen Nutzung nach [§ 5 Abs. 1 ImmoWertV](#) anzusetzen. In § 40 Abs. 5 Nr. 1 ist der **Ausnahmetatbestand** geregelt, dass **ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung** bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke **zu berücksichtigen** ist.

Im vorliegenden, gerichtlich beauftragten Bewertungsfall unterschreitet das Maß der tatsächlichen Nutzung (GFZ 1,1) das Maß der maßgeblichen Nutzung (Bodenrichtwert GFZ 2,0). Eine **Anpassung** an das höhere Nutzungsmaß ist für einen Wohnungseigentümer **aus rechtlichen Gründen während der Restnutzungsdauer nicht möglich**, da er zur Aufstockung und Erweiterung des Gebäudes oder zur Nachverdichtung des Grundstücks nicht berechtigt ist.

Unabhängig von den Eigentumsverhältnissen ist bei Beachtung des Teilwertbegriffs für die steuerliche Kaufpreisaufteilung von der Fortführung der ausgeübten Nutzung auszugehen.

Der Ertragswert des unbebauten Bodens unter Berücksichtigung der maßgeblichen Nutzung (GFZ 2,0) entsteht erst nach Ablauf der Restnutzungsdauer. Der **Bodenwert** ist zu betrachten als **Endwert eines Kapitals, das zum Wertermittlungsstichtag angelegt** und mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer verzinst, den (vollen) Bodenwert ergibt. Entsprechend ist der Barwert des Bodenwerts am Wertermittlungsstichtag der über die Restnutzungsdauer mit dem Abzinsungsfaktor (AF) abgezinste (volle) Bodenwert.

...

## 4. Fazit

Das umgekehrte Ertragswertverfahren nach Jacoby ist **kein Restwertverfahren**.

Die Verkehrswertanteile von Grund und Boden und Gebäude werden gesondert ermittelt und sind **in der Summe nicht höher als der gesamte Verkehrswert** bzw. der aufzuteilende Kaufpreis.

Mit der **Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauung für den Zeitraum der Restnutzungsdauer** ist die Forderung der Rechtsprechung nach der **Aufteilung in reale Verkehrswerte** bzw. Teilwerte für den Bodenanteil erfüllt.

Die Vorgabe der [ImmoWertV \(§ 40 Abs. 5 Nr. 1\)](#) nach Berücksichtigung der tatsächlich gegebenen Nutzung ist für die Ermittlung der Bodenwerte bebauter Grundstücke mit der Berücksichtigung der Bebauung für den Zeitraum der Restnutzungsdauer ebenfalls erfüllt. »*Damit wird dem Grundsatz der BFH-Rechtsprechung Rechnung getragen, dass die für unbebauten Grund und Boden ermittelten Werte (= Bodenrichtwerte) nicht ohne Weiteres der Bewertung bebauten Grund und Bodens zugrunde gelegt werden können.*«<sup>13</sup>

Eine Kaufpreisaufteilung (Repartition) kann unterschiedliche Zwecke haben, z.B. die Arbeit von Gutachterausschüssen bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte zu unterstützen (Dissertation von Mundt).<sup>14</sup>

Eine Kaufpreisaufteilung für steuerliche Zwecke stellt spezielle Anforderungen, die außerhalb des Regelungsbereichs des städtebaulichen Wertermittlungsrechts liegen und von Aufteilungsmodellen, die die Nutzungsbegegnung des Bodenwerts nicht berücksichtigen, nicht erfüllt werden können.

**Anlage 4    Elles, Keller, GuG 2025, 65 ff.****Umgekehrtes Ertragswertverfahren**

Das umgekehrte Ertragswertverfahren erfüllt ebenfalls die Forderungen des BFH in o.g. Urteilen. In der Entscheidung des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg, Urt. v. 20.03.2024 – 3 K 3137/19 –, führt das Gericht zur Anwendung des umgekehrten Ertragswertverfahrens für die Kaufpreisaufteilung aus: »Zwar gibt es dort einen Zwischenschritt, in dem vom Verkehrswert der Bodenwert abgezogen wird. Allerdings ist der so ermittelte Gebäudeertragswert nur ein vorläufiger Wert, an dessen Ermittlung sich eine getrennte Ermittlung des Gebäudeertrags und der Bodenwertverzinsung anschließt, und erst letztere werden miteinander und zum gesamten Verkehrswert (Boden und Gebäude) ins Verhältnis gesetzt.«

**Weitere Verfahren**

Für die Ermittlung der Verkehrswerte von Bodenanteil und Gebäudeanteil am Gesamtkaufpreis gibt es keine gesetzliche Regelung und keine allgemein anerkannten Verfahren. Soweit in der Fachliteratur prozentuale Bodenwertanteile am Verkehrswert dargestellt werden, beruhen sie auf Schätzungen. Empirische Belege sind nicht möglich, weil es keinen gewöhnlichen Geschäftsverkehr für diese Anteile gibt.

## Anlage 5: 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 gegenstandlos 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 Dissertation<sup>1</sup> 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).

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

## 7.

- 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.

- 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 verstößen diese vermeintlichen Proberechnungen bereits grundlegend gegen die Grundsätze der Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV<sup>2</sup>.

**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.

---

<sup>2</sup> 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:	218.000 €
Bodenwert:	<u>+ 40.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert:	258.000 €

Sachwertfaktor:	0,80	0,10	
Vorläufiger Gesamtwert:			
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			
258.000 € x <b>0,80</b> =	206.400 €	258.000 € x <b>0,10</b> =	25.800 €
anteiliger Gebäudewert: 218.000 € x <b>0,80</b> =	174.400 €	218.000 € x <b>0,10</b> =	21.800 €
anteiliger Bodenwert: 40.000 € x <b>0,80</b> =	32.000 €	40.000 € x <b>0,10</b> =	4.000 €
<b>Gebäudewertanteil:</b>			
174.400 € / 206.400 € =	<b>ca. 84,50 %</b>	21.800 € / 25.800 € =	<b>ca. 84,50 %</b>
<b>Bodenwertanteil:</b>			
32.000 € / 206.000 € =	<b>ca. 15,50 %</b>	4.000 € / 25.800 € =	<b>ca. 15,50 %</b>

## Anlage 6 Kleiber, GuG aktuell 2025, 41.



Wolters Kluwer Online

gespeichert: 25.11.2025, 07:58

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

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

## Kleiber, GuG aktuell 2025, 41

»Es werde Licht.«



| Wolfgang Kleiber, Berlin

Wieder einmal schickt sich das Bundesministerium 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 unlösabaren 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**

© 2025 Wolters Kluwer Deutschland GmbH

**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 verminderte 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 Gesamtkaufpreises** 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 Tadelloser & 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