

Cham, 06. Januar 2026

An
Finanzamt

Betr.: Klärung von unzutreffenden Vermutungen und ungewöhnlicher Probeberechnungen der Bund-Länder-Arbeitsgruppe in Ihrem Schreiben

- Anlagen: 1. Auszüge aus der Stellungnahme der Bund-Länder-Arbeitsgruppe "Kaufpreisaufteilung" zur Doktorarbeit von Jürgen Jacoby vom 06.03.2020
2. Auszug aus Doktorarbeit von Jürgen Jacoby, u.a. S. 143, Abs. 3, 4 und 5 ff.
3. Klärung eines Missverständnisses der Bund-Länder-Arbeitsgruppe der Finanzverwaltung bzgl. vermeintlich niedriger ausfallender Gebäudeanteile bei zunehmender Restnutzungsdauer am Beispiel einer Eigentumswohnung in Stuttgart

Sehr geehrte Damen und Herren,

es überrascht doch sehr, dass Sie mein Bewertungsmodell noch nicht akzeptieren möchten. Denn Ihrer Bund-Länder-Arbeitsgruppe "Kaufpreisaufteilung", deren vermeintliche Gegenargumente¹ Sie hier ungeprüft übernehmen, sind, wie nachfolgend erläutert, weder wesentliche Bestandteile meines Bewertungsmodells und meiner Doktorarbeit noch grundlegende wirtschaftliche Zusammenhänge der Immobilienbewertung gem. ImmoWertV einschließlich der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB bekannt.

Folgende Punkte sind Indizien dafür, dass Ihre Bund-Länder-Arbeitsgruppe und der zuständige Sachbearbeiter im Referat IV D 4 des BMF mein Bewertungsmodell und die ImmoWertV entweder nicht sorgfältig bzw. gewissenhaft geprüft oder die vermeintlich analysierte Doktorarbeit² in wesentlichen Teilen gar nicht gelesen haben.

1. Bewertungsgrundlage meines Bewertungsmodells ist der anhand des Vergleichs-, Sach- und/oder Ertragswertverfahrens ermittelte Verkehrswert oder gem. der BFH-Rechtsprechung alternativ ein geeigneter Kaufpreis.³

Sie tragen irrtümlicherweise die Vermutung der Bund-Länder-Arbeitsgruppe vor, dass mein Bewertungsmodell bzw. dessen „Vorgehensweise nicht der höchstrichterlichen Rechtsprechung entspricht, da der Kaufpreis mit dem Verkehrswert (hier: Ertragswert) gleichgesetzt wird“.⁴

Dem ist aber nicht so. Denn hätte die Bund-Länder-Arbeitsgruppe sich eingehender mit meinem Bewertungsmodell bzw. mit der Doktorarbeit (siehe Anlage 2) befasst, so hätten deren Mitglieder definitiv festgestellt, dass diese Vermutung unzutreffend ist, da die Ausgangsbasis meines in den

¹ Siehe Anlage 1.

² Jacoby, Kaufpreisaufteilung für bebaute Grundstücke – Problematik und Lösungsansatz, 12/2018, Karlsruhe, Karlsruher Institut für Technologie (KIT), Fakultät der Wirtschaftswissenschaften

³ BFH-Urteil vom 29.10.2019 IX R 38/17, BStBl II 2021, 202, Leitsatz 5 sowie Rz. 40, Rz. 41 und Rz. 47.: notariell vereinbarter Kaufpreis mit einer +/- 20 %-Bandbreite gem. BFH-Urteil vom 22.05.2002 - II R 61/99, BStBl II 2002, 598, Rz. 94: „Jeder Wert innerhalb dieser Bandbreite kann aber noch als gemeiner Wert (Verkehrswert) des Grundstücks angesprochen werden (Seer, StuW 1997, 283, 289).“ sowie BFH-Urteil vom 20.09.2022, IX R 12/21, BStBl. 2024 II, 61, Rz. 41 und Rz. 47.

⁴ Siehe Anlage 1.

(Genauigkeits-)Stufen 1, 2 und 3 anwendbaren Bewertungsmodells der anhand des Vergleichs-, Sach- und/oder Ertragswertverfahrens ermittelte Verkehrswert ist.

Nur in der besonderen Fallkonstellation, bei der gem. der höchstrichterlichen Rechtsprechung⁵ ein notariell vereinbarter Kaufpreis nicht erheblich bzw. um bis zu +/- 20 % von den Wertverhältnissen vor Ort abweicht und somit einen geeigneten Kaufpreis gem. § 12 Abs. 3 ImmoWertV darstellt, kann, wie in der Doktorarbeit erläutert, der ansonsten bei meinem Bewertungsmodell zwingend erforderliche Zwischenschritt mit der vorangehenden Ermittlung des Verkehrs-, Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwerts entfallen.

Im Regelfall und somit in den Fällen, in denen anhand des Zwischenschritts ein Verkehrs-, Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwerts ermittelt wurde und in denen u.a. hierdurch belegt wurde, dass der jeweilige notariell vereinbarte Kaufpreis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gem. § 194 BauGB erzielt wurde, liegt entgegen anderslautender Vermutungen der Bund-Länder-Arbeitsgruppe "Kaufpreisaufteilung" demzufolge bereits definitionsgemäß weder eine Restwertmethode noch ein Verstoß gegen den Grundsatz der Einzelbewertung der Wirtschaftsgüter oder gegen die höchstrichterliche Rechtsprechung vor.

2. Mit zunehmender Restnutzungsdauer steigende Gebäudeanteile

Sie tragen mit Hinweis auf nicht vorgelegte Proberechnungen der Finanzverwaltung vor, dass bei meinem Bewertungsmodell die Gebäudeanteile mit zunehmender Restnutzungsdauer vermeintlich sinken sollen⁶:

„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.“

Ausgehend von der Selbstverständlichkeit, dass sich Verkehrs-, Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerte sowie geeignete Kaufpreise von bebauten Grundstücken (siehe 1.) gem. den Grundstücksmarktberichten von Gutachterausschüssen mit jüngerem Baujahr bzw. mit zunehmender Restnutzungsdauer erhöhen, steigen bei meinem Bewertungsmodell die bei Kaufpreisaufteilungen zu ermittelnden Gebäudeanteile, anders als von der Bund-Länder-Arbeitsgruppe behauptet, definitiv an. Dies belegen die in Anlage 3 dargestellten Berechnungen für einen Altbau, einen anteilig modernisierten Altbau und einen Neubau mit ansonsten identischen Einflussgrößen.

Die Bund-Länder-Arbeitsgruppe ignoriert somit entweder grundlegende wirtschaftliche Zusammenhänge der Verkehrswertermittlung bzw. der Kaufpreisbildung oder trägt ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vor, die der Verkehrswertdefinition gem. § 194 BauGB widersprechen.

3. Bewirtschaftungskosten

In der Stellungnahme zur Doktorarbeit von Jürgen Jacoby vom 06.03.2020 trägt die Bund-Länder-Arbeitsgruppe auf Seite 3 vor:⁷

"Bei dem Verfahren werden die Bewirtschaftungskosten [...] in Anlehnung an die Regelungen zur Grundbesitzbewertung im Bewertungsgesetz festgelegt"

⁵ Siehe Fußnote 3

⁶ Siehe Anlage 1.

⁷ Siehe Anlage 1.

Auch wenn Bewirtschaftungskosten über den o.a. Zwischenschritt „Ertrag-, Vergleichs-, Sach- oder Verkehrswert“ oder über einen geeigneten Kaufpreis gem. § 12 Abs. 3 ImmoWertV als Ausgangsbasis grundsätzlich einbezogen werden, so ist die explizite Ermittlung der Bewirtschaftungskosten gem. Bewertungsgesetz, so wie dies u.a. auf Seite 143 Absatz 3 der Doktorarbeit (siehe Anlage 2) erläutert wurde, definitiv nicht Gegenstand meines Bewertungsmodells.

Diese Behauptung der Bund-Länder-Arbeitsgruppe ist demzufolge unzutreffend.

4. Bodenwertermittlung bebauter Grundstücke gem. § 40 ImmoWertV und gem. der höchstrichterlichen Rechtsprechung⁸

Ihre Bund-Länder-Arbeitsgruppe kommt pauschal und ohne Vorlage von Nachweisen zu der nachfolgenden äußerst ungewöhnlichen Vermutung:⁹

"Darüber hinaus ist das Verfahren in sich unschlüssig, da

- *allgemeine Grundsätze der Verkehrswertermittlung missachtet werden, insbesondere da ein gedämpfter Bodenwert über die Restnutzungsdauer beim Bodenwert in Abzug gebracht wird, ..."*

Da eine Bodenwertermittlung unter Berücksichtigung bebauter Grundstücke gem. § 40 ImmoWertV bereits seit Jahrzehnten eine Selbstverständlichkeit einer Verkehrswertermittlung gem. ImmoWertV und zuvor gem. WertV ist,¹⁰ wurde mein Bewertungsmodell folgerichtig bereits im Dezember 2020 im Grundlagenwerk von Kleiber, „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“¹¹ und somit im regelmäßig vom BFH zitierten „Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung **unter Berücksichtigung der ImmoWertV**“ aufgenommen.

Nachdem der Bund-Länder-Arbeitsgruppe im BFH-Urteil vom 21. 07. 2020, IX R 26/19 bereits ein „systemischer Fehler“ bzgl. der Durchführung von Kaufpreisaufteilungen anhand des Sachwertverfahrens attestiert wurde,¹² der nachgewiesenermaßen auch in der aktuellen Version der BMF-Arbeitshilfe nicht behoben wurde,¹³ stellt sich insbesondere aufgrund des o.a. grundlegenden Missverständnisses die Frage, warum die Bund-Länder-Arbeitsgruppe und das BMF-Referat IV D 4 – spätestens hiernach – keinen mit den für die Durchführung von Kaufpreisaufteilungen benötigten Grundlagen der Verkehrswertermittlung gem. ImmoWertV vertrauten Bausachverständigen aus der Finanzverwaltung hinzugezogen haben (siehe Kleiber, GuG aktuell 2025, 41)?

⁸ Im BFH-Urteil vom 07.10.2025 – IX R 26/24 DStR 2025, 2719 wurde geklärt, dass die Bodenwertermittlung bei Kaufpreisaufteilungen stets gem. § 40 ImmoWertV zu erfolgen hat und somit zu einem Bodenwert unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung jeweils Stellung zu nehmen ist, so dass ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert, der vom Bodenrichtwert für ausschließlich unbebaute Grundstücke abweichen kann, in eine Bewertung bzw. in ein Gutachten einzubeziehen ist. Bewertungsgrundlage ist somit ein 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, § 11 und § 43 ImmoWertV. Dieses Urteil bestätigt somit die Feststellung im BFH-Urteil vom 15.01.1985 – IX R 81/83, BStBl II 1985, 252, dass „insbesondere die für unbebauten Grund und Boden ermittelten Werte (z.B. Bodenrichtwerte) nicht ohne weiteres der Bewertung bebauten Grund und Bodens zugrunde gelegt werden können.“

⁹ Siehe Anlage 1.

¹⁰ Siehe § 40 Abs. 2 und Abs. 5 i. V. m. § 43 und § 11 ImmoWertV vom 14.07.2021; zuvor § 20 Abs. 2 und 3 Wertermittlungsverordnung (WertV 88) vom 06.12.1988 sowie § 16 i. V. m. § 15 ImmoWertV vom 19.05.2010 i. V. m. 9.2.2.1, Nr. 3 VW-RL vom 20.03.2014 als Bewertungsgrundlage bei Kaufpreisaufteilungen gem. BFH-Urteil vom 15.01.1985 – IX R 81/83, BStBl II 1985, 252

¹¹ aktuelle Ausgabe. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10 Auflage, 2110 ff.

¹² BFH-Urteil vom 21. 07. 2020, IX R 26/19, BStBl II 2021, 373, Leitsatz 2 sowie II. 3. Rz. 36 ff.

¹³ Vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10 Auflage, 2105 ff.

Fazit:

Aufgrund der o.a. problemlos aufklärbaren Missverständnisse ist festzustellen, dass kein Finanzbehördenmitarbeiter, der die gesetzliche Aufgabenstellung gem. §§ 6 und 7 ff. EStG, die Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB, die BFH-Rechtsprechung, die ImmoWertV und die Doktorarbeit sorgfältig und gewissenhaft geprüft hat, mein Bewertungsmodell bisher abgelehnt hat (vergleiche Urteil des FG Berlin-Brandenburg vom 20.03.2024 - 3 K 3137/19 im Nachgang zur Revision gem. BFH-Urteil vom 21.07.2020 – IX R 26/19).¹⁴

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Jacoby
Dr.-Ing.
MRICS

¹⁴ Urteil des FG Berlin-Brandenburg vom 20.03.2024 - 3 K 3137/19, NWB XAAAJ-71213 im Nachgang zur Revision gem. BFH-Urteil vom 21.07.2020 – IX R 26/19 BStBl II 2021, 373 i. V. m. dem BFH-Urteil vom 20.09.2022, IX R 12/21, BStBl. 2024 II, 61 sowie BFH-Urteil vom 07.10.2025 – IX R 26/24, DStR 2025, 2719

Anlage 1 Auszüge aus der Stellungnahme der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Doktorarbeit von Jürgen Jacoby vom 06.03.2020¹⁵

Stellungnahme zur Dissertation „Kaufpreisaufteilung für bebaute Grundstücke“ von Jürgen Jacoby aus dem Jahr 2018

06.03.2020

Dissertation von Jürgen Jacoby zur
Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung)

...
Seite 3

2.3 Verfahrensvorschlag des Sachverständigen Jürgen Jacoby

Herr Jacoby schlägt ein umgekehrtes Ertragswertverfahren zur Berechnung des Bodenwertanteils vor. Dabei sind ähnlich wenige Eingaben wie bei der Arbeitshilfe der Finanzverwaltung vorgesehen. Bei dem umgekehrten Ertragswertverfahren wird der notariell vereinbarte Kaufpreis mit dem Ertragswert gleichgesetzt und bildet damit die Ausgangsbasis für das umgekehrt zu rechnende Ertragswertverfahren. Bei dem Verfahren werden die Bewirtschaftungskosten und die Restnutzungsdauer in Anlehnung an die Regelungen zur Grundbesitzbewertung im Bewertungsgesetz festgelegt.

Seite 4

2.4 Beurteilung des Verfahrensvorschlags

Dem Vorschlag von Herrn Jacoby zur Kaufpreisaufteilung 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),
 - der Kaufpreis mit dem Verkehrswert (hier Ertragswert) gleichgesetzt wird,
 - die unzulässige Restwertmethode herangezogen wurde und
 - die Anwendung des Sachwertverfahrens ausgeschlossen wird.
- Darüber hinaus ist das Verfahren in sich unschlüssig, da
 - allgemeine Grundsätze der Verkehrswertermittlung missachtet werden, insbesondere ein gedämpfter Bodenwert über die Restnutzungsdauer beim Bodenwert in Abzug gebracht wird,

Seite 5

Proberechnungen der Finanzverwaltung zum von Herrn 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 Gebäudeanteil aus. Dies ist nicht nachvollziehbar und bewertungsrechtlich nicht sachgerecht.

¹⁵ Stellungnahme der Arbeitsgruppe zur Dissertation von Jürgen Jacoby zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung) vom 06.03.2020

Anlage 2 Auszug aus Doktorarbeit von Jürgen Jacoby, S. 143, Abs. 3, 4 und 5 ff.¹⁶

Abs. 3:

„Diese Vorgehensweise hat zudem den wesentlichen Vorteil gegenüber dem allgemeinen Ertragswertverfahren, dass im jeweiligen Bewertungsfall weder eine Miete noch die jeweilige Mietfläche oder Bewirtschaftungskosten zu ermitteln sind. Denn insbesondere die Ermittlung einer marktüblichen Miete sowie deren jeweils notwendiger Vergleich mit ggf. vorhandenen Vertragsmieten erfordern bei der Anwendung des allgemeinen Ertragswertverfahrens stets einen zusätzlichen Arbeits- und Rechercheaufwand und führen bei Personen, die weder eine immobilienwirtschaftliche Aus- oder Weiterbildung noch detaillierte lokale Markt-, Standort- und Objektkenntnisse besitzen, nicht selten zu Ungenauigkeiten, die sich signifikant im Ergebnis, dem Ertragswert, widerspiegeln.“

Abs. 4:

„Gem. der zu erfüllenden Aufgabenstellung für die Durchführung und Überprüfung von Kaufpreisaufteilungen kann somit bei einem großen Teil der Kauffälle der Zwischenschritt entfallen, dass zunächst ein Gesamtwert für das bebaute Grundstück anhand des normierten Vergleichs-, Sach- oder Ertragswertverfahrens zu ermitteln ist. Da zudem deutlich weniger Arbeits- und Zeitaufwand benötigt wird, der ansonsten zur Ermittlung des Jahresrohertrags und von Bewirtschaftungskosten erforderlich wäre, wird demzufolge das umgekehrte Ertragswertverfahren bevorzugt und nachfolgend eingehender untersucht.“

Abs. 5:

„Unabhängig davon kann beim umgekehrten Ertragswertverfahren alternativ zum Kaufpreis auch ein zuvor anhand des Vergleichs-, Sach- und/oder Ertragswertverfahrens ermittelter Verkehrswert als Ausgangsbasis verwendet werden. ... Diese Alternative erfordert aber bei jedem Bewertungsfall entweder ein Verkehrswertgutachten oder zumindest eine Grundstückswertermittlung inkl. Orts-, Außen- und Innenbesichtigung. Eine derartige komplexe Einzelbewertung geht daher über das Dissertationsthema zur Entwicklung einer vereinfacht anwendbaren Bewertungsmethode hinaus und kann daher auch weder Gegenstand dieser Dissertation noch des nachfolgenden empirischen Belegs sein, der auf anonymisierten Auszügen aus Kaufpreissammlungen von Gutachterausschüssen beruht. ...“

¹⁶ Jacoby, Kaufpreisaufteilung für bebaute Grundstücke – Problematik und Lösungsansatz, 12/2018, Karlsruhe, Karlsruher Institut für Technologie (KIT), Fakultät der Wirtschaftswissenschaften

Anlage 3 Klärung eines Missverständnisses der Bund-Länder-Arbeitsgruppe der Finanzverwaltung bzgl. vermeintlich niedriger ausfallender Gebäudeanteile bei zunehmender Restnutzungsdauer am Beispiel einer Eigentumswohnung in Stuttgart

Eigentumswohnung in Stuttgart-West			
Vergleichskaufpreise gem. Vergleichsfaktoren – Eigentumswohnungen 01.01.2024 mit einer Wohnfläche von jeweils 75 m² gem. „Grundstücksmarktbericht 2024, Immobilienmarkt 2023“ des Gutachterausschusses Stuttgart, Seite 71			
	Altbau	Altbau, anteilig modernisiert	Neubau
	75 m² WFl. X 4.250 €/m² WFl. =	75 m² WFl. X 5.500 €/m² WFl. =	75 m² WFl. X 8.650 €/m² WFl. =
Vergleichskaufpreise bzw. Kaufpreise: ¹	318.750 €	412.500 €	648.750 €
Datum des Kaufvertrags:	30.12.2023		
Miteigentumsanteil: 150/1.000			
Baujahr:	1965	1955	2023
fiktives Baujahr gem. Modernisierungen:		1995	
Restnutzungsdauer in Jahren	12	52	80
Liegenschaftszinssatz LZ:	2,8%		
bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale:	/		
Grundstücksfläche in m²:	500		
Bodenwert/m²:	2.000 €		
Berechnung (ohne Abbildung der Nebenrechnungen)			
Kaufpreis:	318.750 €	412.500 €	648.750 €
bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0 €	0 €	0 €
Bodenwert des Miteigentumsanteils	150.000 €	150.000 €	150.000 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen =	168.750 €	262.500 €	498.750 €
Kapitalisierungsfaktor	10,0739	27,2186	31,7933
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen =	16.751,21 €	9.644,15 €	15.687,26 €
Diskontierungsfaktor	0,717930864	0,237880059	0,109786977
Bodenwertverzinsungsbetrag	1.184,7 €	3.200,9 €	3.738,9 €
jährlicher Reinertrag =	17.935,90 €	12.845,06 €	19.426,15 €
vorläufiger Gebäudeanteil	93,39%	75,08%	80,75%
vorläufiger Bodenanteil	6,61%	24,92%	19,25%
Kaufpreis	318.750 €	412.500 €	648.750 €
Bodenwert nach Ablauf der Restnutzungsdauer	107.690 €	35.682 €	16.468 €
bereinigter Kaufpreis	211.060 €	376.818 €	632.282 €
steuerlich absetzbarer Gebäudeanteil	197.119,55 €	282.917,41 €	510.588,49 €
prozentualer Gebäudeanteil	61,84%	68,59%	78,70%

¹ Bewertungsgrundlage:

BFH-Urteil vom 29.10.2019 IX R 38/17, BStBl II 2021, 202, Leitsatz 5 sowie Rz. 40, Rz. 41 und Rz. 47.: notariell vereinbarter Kaufpreis mit einer +/- 20 %-Bandbreite gem. BFH-Urteil vom 22.05.2002 - II R 61/99, BStBl II 2002, 598, Rz. 94: „Jeder Wert innerhalb dieser Bandbreite kann aber noch als gemeiner Wert (Verkehrswert) des Grundstücks angesprochen werden (Seer, StuW 1997, 283, 289).“ sowie BFH-Urteil vom 20.09.2022, IX R 12/21, BStBl. 2024 II, 61, Rz. 41 und Rz. 47. Vergleiche Doktorarbeit von Jürgen Jacoby, u.a. S. 143, Abs. 4 und 5 ff.