

## aktueller Stand der Rechtsprechung in Verbindung mit dem BMF-Schreiben vom 10. 10. 2024

---

- BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 – IX R 26/19 BStBl II 2021, 373, [Zurückweisung an FG Berlin-Brandenburg, Az. 3 K 3137/19](#)  
wesentlicher Kritikpunkt:

- **bundeseinheitliche** Gebäude**kosten** ohne Wert- bzw. Marktbezug bei sog. BMF-Arbeitshilfe  
im Verhältnis zu **lokalen** Boden(**richt**)**werten**

### Klarstellung:

- + **BMF-Arbeitshilfe** ist **unverbindlich und**
  - + durch sachverständige Begründungen **widerlegbar** (BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 – IX R 26/19, Rn 15 und 16)  
und somit nicht nur durch ein deutlich teureres Gutachten.
- aktualisierte BMF-Arbeitshilfe (seit April 2021), u.a. mit Regionalfaktoren beim Sachwertverfahren  
nicht umgesetzter Kritikpunkt des o.a. BFH-Urteils:
    - **regionale** Gebäude**kosten** ohne Marktbezug im Verhältnis zu **lokalen** Boden(**richt**)**werten**  
**beim Sachwertverfahren**

vgl. *Kleiber*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023, 2105 ff. Kap. 4.2

## aktueller Stand der Rechtsprechung in Verbindung mit dem BMF-Schreiben vom 10. 10. 2024

---

- BFH-Urteil vom 20. 09. 2022 – IX R 12/21, BStBl. 2024 II, 61
  - + **Öffnungsklausel für Neu- und Weiterentwicklungen** von Verfahren gem. ImmoWertV
  - + **Vergleichsmaßstab „Kaufpreis“ für Zurückweisung** von Ergebnissen der **BMF-Arbeitshilfe**
- FG Berlin-Brandenburg vom 20. 03. 2024 – 3 K 3137/19, NWB XAAAJ-71213
  - nach Zurückverweisung im BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 – IX R 26/19 (siehe Anlage: Der Steuerzahler 10-24, 18 ff. „Wichtiges Urteil zur Kaufpreisaufteilung“)
  - + 4 gleichwertig anwendbare Verfahren:
    - Vergleichs-, Ertrags-, Sach- **und umgekehrtes Ertragswertverfahren**  
(siehe Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage, 2110 ff.)
  - + im Einzelfall **zu begründende Verfahrensauswahl** erforderlich
  - + **Revision** ist **nicht zugelassen**, da das **umgekehrte Ertragswertverfahren** u.a.:
    - ✓ den durch die BFH-Rechtsprechung gesteckten weiten Rahmen nicht verlässt,
    - ✓ im Grundsatz den Vorgaben der §§ 194 ff. BauGB und der ImmoWertV und
    - ✓ dem Gebot der Einzelbewertung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 EStG entspricht.

## aktueller Stand der Rechtsprechung in Verbindung mit dem BMF-Schreiben vom 10. 10. 2024

---

### Geklärt sind gem. BMF-Schreiben vom 10. 10. 2024, Referat IV D 4:

- + „BMF nimmt zum umgekehrten Ertragswertverfahren grundsätzlich nicht Stellung und attestiert nicht dessen Vereinbarkeit mit Grundsätzen der Verkehrswertermittlung gem. ImmoWertV.“
- + **BMF hebt** damit **BMF-Schreiben vom 31. 03. 2020, Unterabteilung IV C** (IV C 7- S 3010/20/10001 :002, DOK: 2020/0316625) inkl. Stellungnahme der Arbeitsgruppe Kaufpreisaufteilung (AG KPA) vom 06. 03. 2024 **auf**, die vom BayLfSt **bis dato** als **bundesweit einheitliche Verwaltungsanweisung** wiedergegeben wurde.
- + **BMF bestätigt**, dass die der Kaufpreisaufteilung nach Jacoby® zugrunde liegende Dämpfung des Bodenwerts über die Restnutzungsdauer des jeweiligen Gebäudes in der Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) geregelt ist somit dieser entspricht (siehe § 40 Abs. 5 Nr. 3 i.V.m. § 43 ImmoWertV).