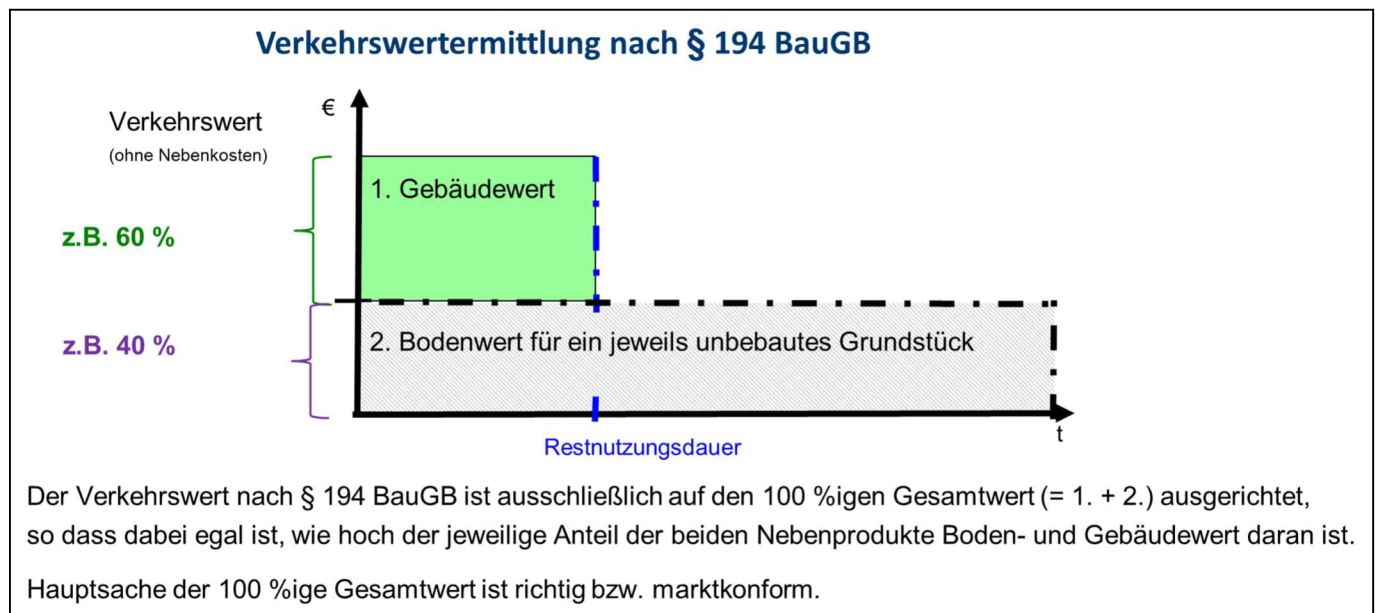
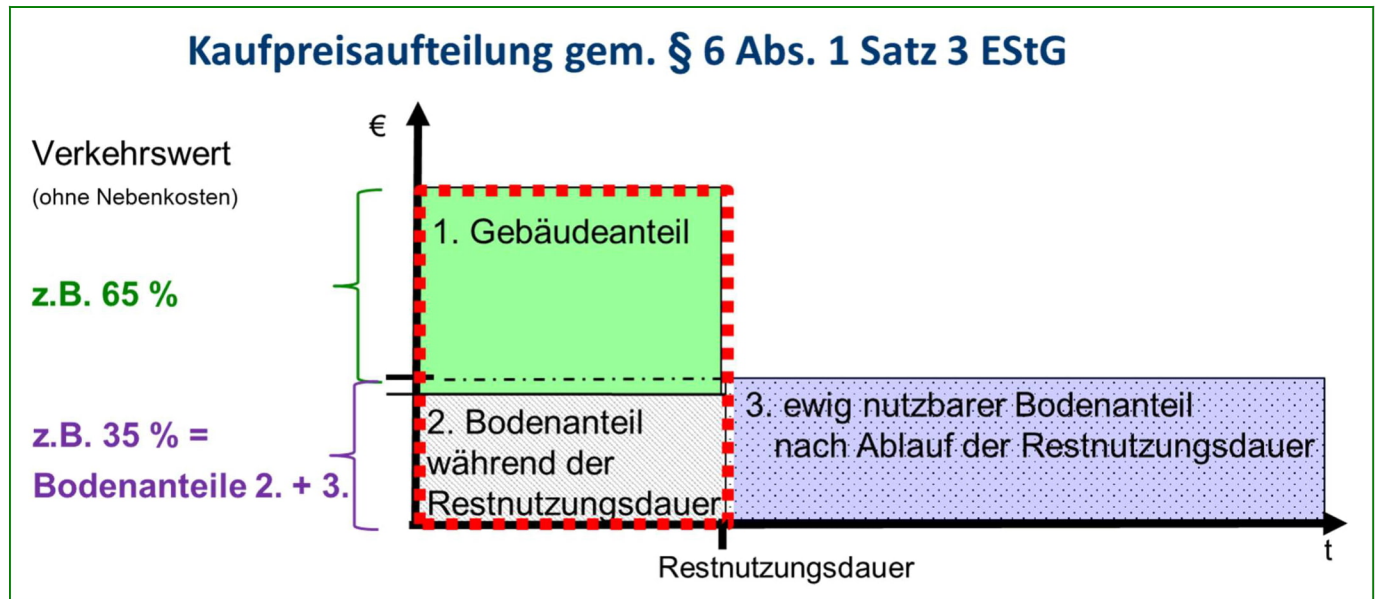


Differenzierung zwischen den unterschiedlichen Aufgabenstellungen „Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB“ und der bei Kaufpreisaufteilungen maßgeblichen „Verkehrswertermittlung nach dem Going-Concern-Prinzip gem. § 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG“

Im Gegensatz zu einer „Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB“ darf aufgrund der o.a. gesetzlichen Verpflichtung zur Fortführung des Betriebs durch den Erwerber im Sinne des § 40 Abs. 5 Nr. 3 i.V.m. § 43 und § 11 ImmoWertV¹ und somit „aus rechtlichen Gründen“ über die Dauer dieser Nutzungsbeschränkung, ggf. auch langfristig, und somit bei Kaufpreisaufteilungen über die jeweilige Restnutzungsdauer nicht von der Freilegung des Grundstücks ausgegangen werden (siehe rot gepunktete Umrandung in der nachfolgenden Grafik):



¹ Zuvor § 20 Abs. 2 und 3 Wertermittlungsverordnung (WertV 88) vom 06. 12. 1988 als Bewertungsgrundlage bei Kaufpreisaufteilungen gem. BFH-Urteil vom 15. 01. 1985 - IX R 81/83, BStBl II 1985, 252 sowie § 16 ImmoWertV i.V.m. § 15 ImmoWertV vom 19. 05. 2010 i.V.m. 9.2.2.1, Nr. 3 VW-RL vom 20. 03. 2014

Das Grundlagenwerk der Verkehrswertermittlung von Kleiber weist daher seit Jahrzehnten ausdrücklich darauf hin,² dass „sich die Notwendigkeit zur Herausfilterung des Bodenwerts eines bebauten Grundstücks dort stellt, wo gesetzliche Regelungen bzw. rechtliche Gründe an den Bodenwert anknüpfen. Deshalb müssen praktischen Bedürfnissen und rechtlichen Erfordernissen Rechnung tragende Lösungen zur Anwendung kommen. Von dieser Zielsetzung ist ersichtlich auch der Verordnungsgeber ausgegangen. Die Verordnung enthält deshalb nur für die Fälle besondere Regelungen zur Berücksichtigung einer Bebauung bei der Bodenwertermittlung, wo dies als notwendig erkannt worden ist (so § 20 Abs. 3 und § 28 Abs. 3 Satz 2 [WertV 88 ...]).“

Diese seit Jahrzehnten bewährte, **aufgrund § 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG erforderliche Vorgehensweise mit einem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert bzw. temporären „nutzungsabhängigen Bodenwert“**³ oder „Bodenwert während der Restnutzungsdauer“⁴ gem. § 40 Abs. 2 sowie Abs. 5, § 24 Abs. 1 Satz 2 und § 26 Abs. 2 ImmoWertV, der vom Bodenrichtwert für ausschließlich unbebaute Grundstücke abweichen kann, ist gem. BFH-Urteil vom 07. 10. 2025 – IX R 26/24⁵ und gem. der Fachliteratur auch bei Kaufpreisaufteilungen der Stand der Technik⁶ und wird in der Sachverständigenpraxis auch **als sog. gestreckte Liquidation** bezeichnet.

Denn ansonsten würde die Nichtberücksichtigung eines nutzungsabhängigen Bodenwerts „eine Verschiebung der Verkehrswertanteile des Bodens und der baulichen Anlagen „in sich“ bewirken,“⁷ was dem auch von der Finanzverwaltung vorgetragenen Grundsatz der Einzelbewertung (§ 6 Abs. 1 EStG) entgegenstehen und in der Folge in vielen Fällen eine vermeidbare, der ständigen BFH-Rechtsprechung widersprechende Ergebnisungenauigkeit darstellen würde.⁸

Aufgrund der Anwendung der anderen Aufgabenstellung „Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB“ liegt eine derartige Ergebnisungenauigkeit auch bei den in der aktuellen Version der BMF-Arbeitshilfe enthaltenen Varianten eines Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahrens vor, die somit eine vermeidbare Abweichung vom Grundsatz der Einzelbewertung gem. § 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG darstellt.

Diese Ergebnisungenauigkeit wurde bereits zweifelsfrei in der im BStBl. veröffentlichten BFH-Rechtsprechung⁹ in Bezug auf das in der ursprünglichen Version der BMF-Arbeitshilfe beinhaltete Sachwertverfahren aufgrund einer nicht berücksichtigten Unterscheidung zwischen Gebäudekosten und Gebäudewert im Verhältnis zum darin ebenfalls beinhalteten Bodenwert festgestellt.

² 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 mit dem Hinweis, dass „der Verordnungsgeber“ bei „rechtlichen Erfordernissen die Ausnahmefälle in § 16 Abs. 2 bis 4 sowie in § 4 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV [vom 19. 05. 2010] geregelt hat“ sowie 10. Auflage, 2023, 2079 ff., Rz. 27 inkl. Abb. 3, Rz. 36 und Rz. 53

³ Zeißler, GuG 2024, 331

⁴ Siehe Kleiber (a. a. O.) 10. Auflage, 2110 i. V. m. „2. Bodenanteil während der Restnutzungsdauer“ in der oberen der beiden Grafiken auf der vorangegangenen Seite.

⁵ BFH-Urteil vom 07. 10. 2025 – IX R 26/24, <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202520322/>

⁶ u.a. Schaper, GuG 2017, 100 ff., Seitz, GuG 2017, 142 ff., Budzinski / Dalhoefer / Sanftenberg, GuG 2023, 155 ff. Werling, GuG 2024, 28 ff., Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023 (a. a. O.), 2110 ff. Seitz, GuG 2017, 142, Grootens, BBK 4/2021, 208 i.V.m. BBK 15/2021, 730 und BBK 24/2020, 1178, Zeißler, GuG 2024, 331, Elles / Keller, GuG 2025, 63, Werling / Breitkreuz, GuG 2025, 139 u.v.m.

⁷ Siehe Fn. 2

⁸ Vgl. grafisch dargestellte Aufgabenstellungen gem. § 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG und gem. § 194 BauGB auf der vorherigen Seite.

⁹ BFH-Urteil vom 21. 07. 2020, IX R 26/19, BStBl II 2021, 373, Rz. 41 Satz 9 i.V.m. Jacoby, Kaufpreisaufteilung für bebaute Grundstücke – Problematik und Lösungsansatz, 12/2018, Karlsruhe, Karlsruher Institut für Technologie (KIT), Fakultät der Wirtschaftswissenschaften, S. 138, Strichaufzählungen 1 und 2