

Firma Mustermann

Musterstraße 10
99966 Musterstadt

Bearbeiter/-in

Herr
Max Mustermann

Kaufpreisaufteilung nach Jacoby®

Bewertungsobjekt

Adresse des Bewertungsobjekts

Straße	Musterweg	Hausnummer	88
PLZ	99999	Ort	Musterstadt
Wohnungsr./Nr. des Teileigentums	3		
Grundstücks/Objektart	Wohneigentum (soweit mitverkauft: inkl. Tief-, Garagen- und Stellplätzen)		
Kaufpreis (ohne Nebenkosten)	750.000,00 €		
Nebenkosten insgesamt	53.000,00 €		
Mieteigentumsanteil	Zähler: 156	Denner: 1000	
Datum des Kaufvertrags	24.07.2019		
ursprüngliches Baujahr	1976		
Liegenschaftszins			
mittlerer Liegenschaftszins des Gutachterausschusses oder anhand sachverständiger Begründung	1,50 %		
Reparatur- und sonstiger Investitionsbedarf ¹	0,00 €		
Fläche des zum Gebäude gehörenden Grundstücksteils bzw. Grundstücksfläche insgesamt	1.494 m²		
Bodenrichtwert/m ²	2.100 €		
Mietfläche insgesamt	97 m²		
Nettokaltmiete pro Monat insgesamt (ohne MwSt.)	1.750,00 €		

Legende:

Die nachfolgenden Berechnungen erfolgen stets mit allen Nachkommastellen, wovon aber im PDF-Ausdruck aus Übersichtlichkeitsgründen jeweils nur vier Nachkommastellen bzw. Centbeträge kaufmännisch gerundet abgebildet werden, so dass es beim Nachrechnen der hier abgebildeten Rechenschritte ggf. zu geringen Rundungsungenauigkeiten kommen kann.

Berechnung der Boden- und Gebäudeanteile

Kaufpreis (ohne Nebenkosten) 750.000,00 €

+

Reparatur- und sonstiger Investitionsbedarf
(sofern diese Kosten den Kaufpreis gemindert haben) 0,00 €

-

Bodenwert insgesamt 489.434,40 €

Nebenrechnung 1

Hauptnutzfläche: $1.494 \text{ m}^2 \times 2.100 \text{ €/m}^2 = 3.137.400,00 \text{ €}$

Summe **3.137.400,00 €**

**Bodenwert des
Mieteigentumsanteils** $3.137.400,00 \text{ €} \times 156 / 1000 = \mathbf{489.434,40 \text{ €}}$

=

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen 260.565,60 €

/

Barwertfaktor gem. Anlage 1 ImmoWertV mit
Liegenchaftszins: 1,50 % und Restnutzungsdauer 37 Jahre 28,2371

=

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 9.227,77 €

+

Bodenwertverzinsungsbetrag 3.109,55 €

Nebenrechnung 2

Bodenwert des Mieteigentumsanteils (Hauptnutzungsfläche): 489.434,40 €

Diskontierungsfaktor gem. Anlage 2 ImmoWertV: 0,5764

mit Liegenchaftszins: 1,50 % und Restnutzungsdauer 37 Jahre
abgezinster Bodenwert nach Ablauf der Restnutzungsdauer

$489.434,40 \text{ €} \times 0,5764$ - 282.131,08 €

Restnutzungsdauergedämpfter Bodenwert der
Hauptnutzungsfläche 207.303,32 €

$207.303,32 \text{ €} \times 1,50 \%$ **3.109,55 €**

=

jährlicher Reinertrag 12.337,32 €

vorläufiger Gebäudeanteil: $9.227,77 \text{ €} / 12.337,32 \text{ €}$ 74,7956 %

vorläufiger Bodenanteil: $3.109,55 \text{ €} / 12.337,32 \text{ €}$ 25,2044 %

Nebenrechnung 3

Kaufpreis:	750.000,00 €
abgezinster Bodenwert nach Ablauf der Restnutzungsdauer	- 282.131,08 €
bereinigter Kaufpreis der Hauptnutzungsfläche	467.868,92 €

Aufteilungsergebnisse

steuerlich absetzbarer Gebäudeanteil

467.868,92 € x 74,7956 %

349.945,24 €

prozentualer Gebäudeanteil

349.945,24 € / 750.000 €

46,6594 %

steuerlich absetzbarer Nebenkostenanteil

53.000 € x 46,6594 %

24.729,46 €

Bodenanteil

100% - 46,6594 % = 53,3406 %

750.000 € x 53,3406 %

400.054,76 €

Jahresrohertragsverfältiger

750.000 € / (1.750 € x 12 Monate)

35,71

Durchschnittsmiete/m² pro Monat

1.750 € / 97 m²

18,04 €/m²

Ich erkläre hiermit, dass ich sämtliche Eingaben nach bestem Wissen und Gewissen gemacht, auf Korrektheit geprüft und dabei alle mir bis dato bekannten Objektinformationen, Umstände und Gegebenheiten einbezogen habe.

Ort, Datum

Unterschrift
Bearbeiter/-in

ggf. Stempel

Prinzip des Berechnungstools

Das im Rahmen der Dissertation mit dem Thema „Kaufpreisaufteilung für bebaute Grundstücke - Problematik und Lösungsansatz“ entwickelte¹ und unter www.kaufpreisaufteilung.de bereitgestellte Berechnungstool basiert auf einem umgekehrten Ertragswertverfahren im Sinne von § 7 Abs. 1 S. 1 EStG, das sich ausgehend vom jeweiligen Kaufpreis (Anschaffungskosten)² in der Praxis der Verkehrswertermittlung bei der Ermittlung von Kostenmiete, Liegenschaftszins und Bodenwert seit Jahrzehnten bewährt hat. Dieses Verfahren wurde sowohl durch eine räumliche als auch durch eine zeitliche Aufspaltung des Bodenwerts gem. § 7 Abs. 1 S. 2 EStG speziell für diesen Zweck modifiziert³ und entspricht unter der Bezeichnung *Kaufpreisaufteilung nach Jacoby*[®] als erste vereinfachte Berechnungsmethode der von der BFH-Rechtsprechung vorgegebenen Immobilienwertverordnung (ImmoWertV)⁴.

Die *Kaufpreisaufteilung nach Jacoby*[®] ist daher ein Fundament für eine bundeseinheitliche Anwendung und ein wesentlicher Evolutionsschritt zur Schaffung von Gleichmäßigkeit in der Besteuerung und somit von Steuergerechtigkeit.

Grundlage für die Anerkennung von Aufteilungsergebnissen durch die Finanzverwaltung und -gerichtsbarkeit

Boden- und Gebäudeanteile, die im notariellen Kaufvertrag vereinbart wurden, werden gem. der BFH-Rechtsprechung⁵ i.d.R. anerkannt, sofern diese nicht manipuliert oder bei einer Abweichung von mehr als +/- 10 % objektiv unzutreffend erscheinen⁶, was aber im Sinne des Steuerpflichtigen durch die Finanzverwaltung/-gerichtsbarkeit zu überprüfen und zu begründen und anhand von realen Verkehrswerten von Grund und Gebäude im jeweiligen Einzelfall nachzuweisen ist⁷ (d.h. Umkehrung der Beweislast).

Denn Abweichungen der Ergebnisse zwischen der BMF-Arbeitshilfe, bei deren Herstellungskosten nach § 22 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gem. § 21 Abs. 1 ImmoWertV bisher nicht berücksichtigt werden, und der Kaufpreisaufteilung nach Jacoby[®] sind kein Beurteilungsmaßstab für die Anerkennung oder Ablehnung von Gebäude- und Bodenanteilen durch die Finanzverwaltung und -gerichtsbarkeit.⁸

Begründung:

Bei der im April 2014 veröffentlichten Arbeitshilfe zur vereinfachten Ermittlung von Kaufpreisaufteilungen durch das Bundesministerium der Finanzen (BMF-Arbeitshilfe) ergeben sich bei gleichgroßen Gebäuden desselben Typs und derselben Baujahreskategorie stets bundesweit einheitlich dieselben, lediglich alterswertgeminderten Gebäude**herstellungskosten** und entgegen anderslautender Ausführungen keine „Verkehrswerte für das jeweilige Gebäude“⁹, so wie dieses in der o.a. Dissertation nachgewiesen wurde.¹⁰

Beim dazugehörigen Bodenwert wird dagegen stets der jeweilige lokale, vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgesetzte Bodenrichtwert verwendet, der bundesweit sehr stark variiert.

Addiert man dann pauschal die beiden so nicht miteinander vergleichbaren Komponenten „bundesweit einheitliche, lediglich alterswertgeminderten Gebäude**herstellungskosten** gem. § 21 Abs. 2 ImmoWertV“ und „je nach Standort und Region erheblich voneinander abweichende Bodenrichtwerte“ ohne jedwede Anpassung bzw. Umrechnung, so ergeben sich gem. den mathematischen Grundregeln aus der jeweiligen Summe keine aussagekräftigen Aufteilungsergebnisse bzw. -verhältnisse für den jeweiligen Boden- und Gebäudeanteil.¹¹

Das bedeutet für die Anwendung der BMF-Arbeitshilfe Folgendes:

- Der steuerlich absetzbare Gebäudeanteil (bei gleichgroßen Gebäuden desselben Typs und derselben Baujahreskategorie sowie bei gleichgroßen Grundstücken) fällt bei der BMF-Arbeitshilfe automatisch umso geringer aus, je höher der jeweilige Bodenrichtwert ist und umgekehrt analog. (Beispiel siehe <http://kaufpreisaufteilung.de/BaB>)
- Die auf einem entscheidend verkürzten Sachwertverfahren beruhende BMF-Arbeitshilfe sowie jedwede weitere Variante des Sachwertverfahrens entsprechen ohne einen in der Praxis der Verkehrswertermittlung weder bisher existierenden noch zukünftig nachweisbar ermittelbaren Gebäudesachwertfaktor nicht den Vorgaben des BFH-Urteils vom 16. 09. 2015 - IX R 12/14 und führen im bundesweiten Vergleich gem. Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 SW-RL weder zu Verkehrswerten für das Gebäude noch zu marktkonformen Aufteilungsergebnissen.
- Der in der SW-RL 2012 unter Nr. 3 und Nr. 4 verwendete Begriff „vorläufiger Sachwert“, der in der BMF-Arbeitshilfe die Ausgangsbasis (= 100 %) für die anschließend zu berechnenden Gebäude- und Bodenanteile bildet, wurde in Zusammenhang mit Kaufpreisaufteilungen missverständlich und irreführend gewählt, da dieser gem. Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 SW-RL „im Wesentlichen nur kostenorientiert ist“, und sollte treffenderweise besser als „Sachkosten mit Bodenwertanteilen“ bezeichnet werden.

¹Jacoby, Kaufpreisaufteilung für bebaute Grundstücke - Problematik und Lösungsansatz, Dissertation, 2018, Karlsruhe, Karlsruher Institut für Technologie (KIT), Fakultät der Wirtschaftswissenschaften, Kap. 3.3

²Siehe § 7 Abs. 1 S. 1 u. 2 EStG in Verbindung mit BFH-Urteil vom 16. 09. 2015 - IX R 12/14, Institut für Wissen in der Wirtschaft vom 07. 01. 2016 <http://www.iww.de/quellenmaterial/id/182815>, Rn. 18, 21, 22 und 25“

³Siehe www.kaufpreisaufteilung.de/prinzip-berechnungstool.html in Verbindung mit Kleiber-digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, OnlineVersion des Standardwerks zur Wertermittlung, Teil IV, Nr. 2, Abschnitt 3, § 16, Kap. 3.2.1.4 Bodensondierung bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (abgerufen am 02. 05. 2019) sowie Seitz, Albert M., Zeit für Neues: Ein Modellvorschlag zur Kaufpreisaufteilung, GuG 2017, Heft 3, Neuwied, Wolters Kluver, Kap 2.3 und 3

⁴Siehe BFH-Urteil vom 16. 09. 2015 - IX R 12/14, (a. a. O.) Rn. 11 und Rn. 24 in Verbindung mit BFH-Urteil vom 15. 01. 1985 - IX R 81/83, BStBl II 1985, 252, Rn. 16, b) und Rn. 17, Satz 1 sowie Jardin / Roscher, Die Immobilienwertermittlung aus steuerlichen Anlässen, 2019, 50, Rz 145 und Jardin in Gerardy / Möckel / Troff, Praxis der Grundstückswertermittlung, 113. Ausgabe 2016, Kap. 10.1.3.2, 7, Abs. 2 sowie Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises, 2018, 1 Abs. 3

⁵Siehe BFH-Urteil vom 16. 09. 2015 - IX R 12/14 (a. a. O.)

⁶Siehe BFH-Urteil vom 16. 09. 2015 - IX R 12/14 (a. a. O.), Rn. 13 in Verbindung mit Kohlhaas „Der Grund- und Bodenanteil beim Kauf einer Wohnung zu einem einheitlichen Kaufpreis“, Stbg 11/16, Kap. III., IV. und V.

⁷Siehe BFH-Urteil vom 16. 09. 2015 - IX R 12/14 (a. a. O.), Rn. 21 c), Satz 3 und Rn. 25

⁸Jacoby (a. a. O.), Kap. 2 und 3 in Verbindung mit Kleiber-digital (a. a. O.), Kap. 5.3 Gebäudewert und Kap. 5.4 Kaufpreisaufteilung nach typisiertem Sachwertverfahren

⁹Siehe Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises, 2018, 1 Abs. 1 in Verbindung mit Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 SW-RL

¹⁰Jacoby (a. a. O.), Kap. 2.2.2 und 3.2

¹¹Beispiel aus der Algebra: $3 W_{(Wert)} + 4 K_{(Kosten)} = 100 \%$

Ohne die Kenntnis einer Umrechnungsmöglichkeit, wie z.B. $K_{(Kosten)} = 1,5 W_{(Wert)}$, können die $K_{(Kosten)}$ - und $W_{(Wert)}$ - Anteile zwar rein zahlenmäßig für eine Verhältnisbildung addiert werden, so wie dieses bei der BMF-Arbeitshilfe erfolgt, zu wirtschaftlich sinnvollen und marktkonformen Aufteilungsergebnissen führt deren Summe aber nicht.