

Firma Mustermann
 Musterstr. 9
 XXXXX Musterstadt

Bearbeiter/-in

Herr
 Max Mustermann

Kaufpreisaufteilung nach Jacoby®

Bewertungsobjekt

Adresse des Bewertungsobjekts

Straße	Musterstr.	Hausnummer	125
PLZ	XXXXX	Ort	Musterstadt
Wohnungsr./Nr. des Teileigentums	3		
Grundstücks/Objektart	Wohneigentum (soweit mitverkauft: inkl. Tief-, Garagen- und Stellplätzen)		
Kaufpreis (ohne Nebenkosten)	950.000,00 €		
Nebenkosten insgesamt	58.000,00 €		
Mieteigentumsanteil	Zähler: 156	Nenner: 1000	
Datum des Kaufvertrags	01.02.2021		
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	2.102 m²		
Bodenrichtwert/m ²	2.150 €		
Mietfläche insgesamt	82 m²		
Nettokaltmiete pro Monat insgesamt (ohne MwSt.)	1.480,00 €		

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) 950.000,00 €

+

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

-

Bodenwert insgesamt 705.010,80 €

Nebenrechnung 1

Hauptnutzfläche: $2.102 \text{ m}^2 \times 2.150 \text{ €/m}^2 = 4.519.300,00 \text{ €}$

Summe **4.519.300,00 €**

**Bodenwert des
Mieteigentumsanteils** $4.519.300,00 \text{ €} \times 156 / 1000 = \textbf{705.010,80 €}$

=

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen 244.989,20 €

/

Kapitalisierungsfaktor gem. Anlage 1 ImmoWertV mit
Liegenchaftszins: 1,50 % und Restnutzungsdauer 35 Jahre 27,0756

=

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 9.048,34 €

+

Bodenwertverzinsungsbetrag 4.294,93 €

Nebenrechnung 2

Bodenwert des Mieteigentumsanteils (Hauptnutzungsfläche): 705.010,80 €

Diskontierungsfaktor gem. Anlage 2 ImmoWertV: 0,5939

mit Liegenchaftszins: 1,50 % und Restnutzungsdauer 35 Jahre
wertermittlungsstichtagbezogener Bodenrestwert nach
Ablauf der Restnutzungsdauer

$705.010,80 \text{ €} \times 0,5939$ - 418.682,00 €

Bodenwert während der Restnutzungsdauer der
Hauptnutzungsfläche 286.328,80 €

Bodenwertverzinsungsbetrag während der
Restnutzungsdauer **4.294,93 €**
 $286.328,80 \text{ €} \times 1,50 \%$

=

jährlicher Reinertrag 13.343,27 €

vorläufiger Gebäudeanteil: $9.048,34 \text{ €} / 13.343,27 \text{ €}$ 67,8120 %

vorläufiger Bodenanteil: $4.294,93 \text{ €} / 13.343,27 \text{ €}$ 32,1880 %

Nebenrechnung 3

Kaufpreis:	950.000,00 €
wertermittlungsstichtagbezogener Bodenrestwert nach Ablauf der Restnutzungsdauer	- 418.682,00 €
bereinigter Kaufpreis der Hauptnutzungsfläche	531.318,00 €

Aufteilungsergebnisse

steuerlich absetzbarer Gebäudeanteil

531.318,00 € x 67,8120 %

360.297,38 €

prozentualer Gebäudeanteil

360.297,38 € / 950.000 €

37,9260 %

steuerlich absetzbarer Nebenkostenanteil

58.000 € x 37,9260 %

21.997,10 €

Bodenanteil

100% - 37,9260 % = 62,0740 %

950.000 € x 62,0740 %

589.702,62 €

Jahresrohertragsverfältiger

950.000 € / (1.480 € x 12 Monate)

53,49

Durchschnittsmiete/m² pro Monat

1.480 € / 82 m²

18,05 €/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

Auswirkungen des BFH-Urteils vom 21. 07. 2020 - IX R 26/191¹

Nachdem der BFH zweifelsfrei festgestellt hat, dass die bisherige BMF-Arbeitshilfe² eine Aufteilung nach den realen Verkehrswerten von Grund und Gebäude u.a. aufgrund eines fehlenden Orts- und Regionalisierungsfaktors nicht gewährleistet und daher keinen Bestand haben kann,³ bedarf es einer ebenfalls vereinfacht anwendbaren Alternative auf Grundlage des Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahrens einschließlich der Umkehrung des Verfahrensgangs beim Ertragswertverfahren gem. Immobilienwertverordnung (ImmoWertV).⁴

Der BFH hat zudem für Recht erkannt, dass ein Finanzgericht eine vertragliche Kaufpreisaufteilung auf Grund und Gebäude und somit ebenso im Rahmen von Steuererklärungen eingereichte sachverständige Begründungen⁵ auch in den Fällen, in denen die realen Verhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehlt werden oder in denen die Boden- und Gebäudeanteile manipuliert erscheinen, nicht durch die anhand der BMF-Arbeitshilfe berechnete Aufteilung ersetzen darf.⁶

Prinzip des Berechnungstools „Kaufpreisaufteilung nach Jacoby®“

Als sachverständige Begründung wurde die seit Jahrzehnten bei der Ermittlung von Kostenmiete, Liegenschaftszins und Bodenwert bewährte Umkehrung des Verfahrensgangs, die auch als umgekehrtes Ertragswertverfahren bezeichnet wird,⁷ im Rahmen einer Dissertation mit dem Thema „Kaufpreisaufteilung für bebaute Grundstücke – Problematik und Lösungsansatz“ gem. § 1 Abs. 2 ImmoWertV speziell für die besonderen Aufgabenstellung modifiziert und unter www.kaufpreisaufteilung.de als Berechnungstool bereitgestellt.⁸ Dieses speziell für Kaufpreisaufteilungen modifizierte umgekehrte Ertragswertverfahren unter der Bezeichnung „Kaufpreisaufteilung nach Jacoby®“, das im Gegensatz zur bisherigen BMF-Arbeitshilfe die jeweiligen lokalen Marktgegebenheiten beim zu ermittelnden Gebäudeanteil berücksichtigt, entspricht als erste vereinfachte Berechnungsmethode den von der BFH-Rechtsprechung vorgegebenen Grundsätzen einschließlich der Immobilienwertverordnung (ImmoWertV)⁹ und ist zudem Bestandteil im Grundlagenwerk der Verkehrswertermittlung.¹⁰

Verfahrensgang¹¹

Schritt 1:

Entsprechend dem Verfahrensgang des allgemeinen Ertragswertverfahrens wird der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen (Gebäude) des im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreises¹² ermittelt, indem dieser um den gesamten Bodenwert vermindert und anschließend durch den Kapitalisierungsfaktor gem. Anlage 1 ImmoWertV dividiert wird.

Schritt 2:

Hiernach wird der jährliche Reinertrag ermittelt, indem der Gebäudereinertrag mit dem Bodenwertverzinsungsbetrag während der Restnutzungsdauer des Gebäudes addiert wird.

Da der Gebäudewert gem. § 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 i.V.m. § 7 Abs. 4 EStG nach Ablauf der Restnutzungsdauer jeweils 0 Euro beträgt und somit ab diesem Zeitpunkt definitionsgemäß kein in die Verhältnisbildung einzubeziehender Gebäudeanteil mehr vorhanden ist, wird bei der Bodenwertverzinsung demzufolge von einem entsprechend reduzierten Bodenwert während der Restnutzungsdauer ausgegangen. Dieser ergibt sich aus der Differenz des gesamten Bodenwerts für die Hauptnutzfläche des bebauten Grundstücks und dem gem. Anlage 2 ImmoWertV abgezinsten „Bodenrestwert“ nach Ablauf der Restnutzungsdauer gem. § 17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV (= gesamter Bodenwert x Abzinsungsfaktor), wie er sich bei Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens darstellt.

Schritt 3:

Im Anschluss werden die vorläufigen anteiligen Boden- und Gebäudewerte als Vomhundertsatz ermittelt, indem der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen bzw. der reduzierte Bodenwertverzinsungsbetrag ins Verhältnis zum Jahresreinertrag des Gebäudes gesetzt werden.

Schritt 4:

Der steuerlich absetzbare sowie der prozentuale Gebäudeanteil werden abschließend ermittelt, indem der vereinbarte Kaufpreis um den über die Restnutzungsdauer abgezinsten Bodenwert sowie – soweit vorhanden – um den Bodenwert weiterer Teilflächen, die definitionsgemäß jeweils zu 100 % dem Bodenanteil zuzuordnen sind, reduziert und mit dem vorläufigen Gebäudeanteil multipliziert wird.

Anerkenntnis von Aufteilungsergebnissen durch die Finanzverwaltung und -gerichtsbarkeit¹³

Das umgekehrte Ertragswertverfahren ist eine sachverständige Begründung,

- deren Berechnung nachvollziehbar ist,
- die ohne methodische Mängel der ImmoWertV entspricht und
- deren Wahl als Wertermittlungsverfahren im jeweiligen Einzelfall durch Beifügen der Doktorarbeit¹⁴ als PDF und durch das Hinweisen auf das Grundlagenwerk der Verkehrswertermittlung¹⁵ begründet werden kann.

Voraussetzung für die Anerkennung ist daher, dass

1. der Kaufpreis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt wurde¹⁶ und dass
2. die jeweiligen Objektangaben, Einflussgrößen und Wertansätze vom jeweiligen Bearbeiter zutreffend und möglichst objektiv in das Berechnungstool eingegeben werden, insbesondere Baujahr und bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen.

Nach der dem Grundsatz bzw. dem Gebot der Einzelbewertung (§ 6 EStG) folgenden Klarstellung im o.a. BFH-Urteil, dass sich bei der „Restwertmethode der Gebäudewertanteil allein bzw. im Wesentlichen aus der Differenz von Kaufpreis und dem darin beinhalteten Bodenwert ergibt“,¹⁷ unterscheidet sich die Kaufpreisaufteilung nach Jacoby® allein aufgrund der zusätzlichen Einbeziehung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV davon bereits signifikant.¹⁸

Weitere, ggf. der ImmoWertV oder der BFH-Rechtsprechung widersprechende Gründe, die u.U. der Anerkennung des umgekehrten Ertragswertverfahrens entgegenstehen könnten, sind bis dato weder von der Finanzverwaltung noch von der Finanzgerichtsbarkeit bekannt.

Die im Grundlagenwerk der Verkehrswertermittlung¹⁹ beinhaltete Kaufpreisaufteilung nach Jacoby® ist daher als aktueller Stand der Technik für ein steuerliches Massenverfahren nicht nur regional, sondern auch bundesweit anzuerkennen²⁰ und sollte daher im Gegensatz zur BMF-Arbeitshilfe auch einer gerichtlichen Überprüfung standhalten. Dieses Berechnungsmodell ist daher ein Fundament für eine bundeseinheitliche Anwendung und ein wesentlicher Evolutionsschritt zur Schaffung von Gleichmäßigkeit in der Besteuerung und somit von Steuergerechtigkeit.

Empfehlung für die Überprüfung durch die Finanzverwaltung und -gerichtsbarkeit:

Es empfiehlt sich dem Finanzamt nachzuweisen, dass Ihr notariell vereinbarter Kaufpreis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb der für den jeweiligen Objekttyp angegebenen Spanne idealerweise mit einer Streubreite von +/- 10 %²¹ oder von maximal +/- 20 %²² liegt und somit keinen Unter- oder Überpreis bzw. keinen sog. Liebhaberpreis darstellt.

Hierfür bieten sich folgende Belege als zusätzliche Anlage zu diesem PDF-Ausdruck an:

1. Ihnen bekannte Vergleichspreise für ähnliche Objekte, z.B. aus der Nachbarschaft²³
2. Kaufpreis/m² Wohn- bzw. Mietfläche und oder Preisspannen für die jeweilige Objektart aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses zum Kaufzeitpunkt²⁴ gem. § 13 ImmoWertV
3. Hinweis auf die Teilwertvermutung:
„Es wird davon ausgegangen, dass ein Kaufmann für ein Wirtschaftsgut nicht mehr aufwendet, als es für seinen Vermietungsbetrieb wert ist.“²⁵
4. Nachweis der Einkünfteerzielungsabsicht²⁶
5. Individuelle sachverständige Begründung, warum der Kaufpreis bei Ihrem Objekt vergleichsweise sehr hoch oder sehr niedrig vereinbart wurde.²⁷

¹ BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 – IX R 26/19, BFH/NV 2021, 252

² "Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück" (sog. BMF-Arbeitshilfe)

³ Graw, Kaufpreisaufteilung bei bebauten Grundstücken, DB 2021, 190 ff.

⁴ Siehe § 1 Abs. 2 und § 8 ImmoWertV i.V.m. BFH-Urteile vom 21. 07. 2020 – IX R 26/19 (a. a. O.), vom 27. 11. 2017 – IX B 144/16, BFH/NV 2018, 218 und vom 15. 11. 2016 – IX B 98/16, BFH/NV 2017, 292 i.V.m. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2020, Köln, Bundesanzeiger Verlag, S. 1319, Kap. 6.6, Rn. 176 ff. sowie S. 1837, Kap. 2.8, Rn. 291 ff.

⁵ BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 – IX R 26/19 (a. a. O.) Rn 15 und 16. i.V.m. Jardin / Roscher, Immobilienwertermittlung in steuerlichen Belangen, 1. Auflage, 2019, Herne, NWB-Verlag, Kap. 3.2.4.3

⁶ BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 – IX R 26/19 (a. a. O.)

⁷ Kleiber (a. a. O.)

⁸ Jacoby, Kaufpreisaufteilung für bebaute Grundstücke – Problematik und Lösungsansatz, 12/2018, Karlsruhe, Karlsruher Institut für Technologie (KIT), Fakultät der Wirtschaftswissenschaften i.V.m. Jacoby / Geiling, Kaufpreisaufteilung bei

Grundstücksanschaffungen – Quo vadis?, DStR 2020, 481 ff. sowie Jacoby / Geiling, Kaufpreisaufteilung bei Grundstücksanschaffungen 2.0 – das Ende der BMF-Arbeitshilfe, DStR 2021

⁹ Siehe u.a. BFH-Urteile vom 21. 07. 2020 – IX R 26/19 (a. a. O.), vom 16. 09. 2015 – IX R 12/14, BStBl II 2016, 397 und vom 15. 01. 1985 – IX R 81/83, BStBl II 1985, 252 bzgl. der Vorgängerversion „Wertermittlungsverordnung (WertV)“ i.V.m. Grootens, Kaufpreisaufteilung bei Grundstücken nach der BFH-Entscheidung zum vereinfachten Sachwertverfahren, BBK 24/2020, 1178 ff., Grootens, Kaufpreisaufteilung bei Grundstücken anhand des umgekehrten Ertragswertverfahrens, BBK 2021, 209 – 210.

¹⁰ Kleiber-digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online-Version des Standardwerks zur Wertermittlung, Teil IV, Nr. 2, Abschnitt 3, § 16, Kap. 5 (Stand Dezember 2020)

¹¹ Kleiber-digital (a. a. O.) Kap. 5.3.2, „Grootens, BBK 2021, 209 – 210.

¹² Siehe § 7 i.V.m. § 1 Abs. 2 ImmoWertV i.V.m. BFH-Urteilen vom 21. 07. 2020 – IX R 26/19 (a. a. O.), vom 29. 10. 2019 – IX R 38/17, DStR 2020, 1033, vom 30. 01. 2019 – II R 9/16, BFHE 263, 267 - 273, vom 15. 03. 2017 – II R 10/15, BFH/NV 2017, 1153 Rz. 1153, m.w.N, vom 22. 07. 2004 – II B 176/02, BFH/NV 2004 S. 1628, vom 08. 10. 2003 – II R 27/02, BFHE 204, 306 - 311, vom 02. 07. 2001 – II R 55/01, BStBl II 2004, 703, vom 16. 12. 1981 – I R 131/78, BFHE 135, 185, BStBl II 1982, 320 bzgl. Aufteilung von „Überpreisen“ (sog. Liebhaberezuschlägen), vom 03. 06. 1965 – IV 351/64 U, BFHE 83, 207 = BStBl III 1965, 576 = EzGuG 4.24 sowie vom 28. 03. 1966 – VI 320/64, BStBl III 1966, 456: Liegt ein unaufgeteilter Gesamtkaufpreis vor, ist der vermutliche Konsenspreis für den einzelnen Vermögensgegenstand zu ermitteln.

¹³ Jardin / Roscher (a. a. O.) Kap. 3.2.4.3

¹⁴ Jacoby (a. a. O.)

¹⁵ Kleiber-digital (a. a. O.) i.V.m. Jacoby / Geiling (a. a. O.) [siehe Fußnoten 7 und 9]

¹⁶ Siehe unten „Empfehlung für die Überprüfung durch die Finanzverwaltung und -gerichtsbarkeit

¹⁷ BFH-Urteile vom 21. 07. 2020 – IX R 26/19 (a. a. O.), vom 15. 01. 1985 – IX R 81/83 (a. a. O.), vom 10. 10. 2000 – IX R 86/97 BStBl II 2001, 183 und vom 21. 01. 1971 – IV 123/65, BStBl II 1971, 682 i.V.m. Kleiber (a. a. O.) S. 1667 Rn. 131 und Jardin/Roscher (a. a. O.) S. 50, Rn. 144, S. 52, Rn. 147 und S. 57 ff., Rn. 157

¹⁸ Vergleiche Kleiber (a. a. O.) 5. Auflage, S. 1272, Rn. 107 i.V.m. Kleiber-digital (a. a. O.), Grootens, BBK 24/2020 (a. a. O.), Jacoby (a. a. O.) und Jacoby / Geiling (a. a. O.)

¹⁹ Kleiber-digital (a. a. O.)

²⁰ Dies gilt insbesondere, da das BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 – IX R 26/19 (a. a. O.) in den Randnummern 37 und 45 ausdrücklich darauf hinweist, dass bzgl. einer möglichen Zurückweisung von eingereichten Aufteilungen durch das jeweils zuständige Finanzamt sowohl die BMF-Arbeitshilfe als auch ein Gutachten eines Bausachverständigen der Finanzverwaltung lediglich ein Parteivortrag des FA bzw. ein Parteigutachten sind. Siehe auch Grootens, BBK 24/2020 (a. a. O.) und Grootens, BBK 2021, 209 – 210.

²¹ BFH v. 21.07.2020 – IX R 26/19 (a. a. O.) Rn 24 – 27 ff. sowie Rn 33 – 35.

²² BVerfG-Urteil vom 07. 11. 2006 – 1 BvL 10/02, Leitsatz 2a und Rn. 137. In einem vereinfachten steuerlichen Massenverfahren ist eine Streubreite von +/- 20 % für ein vertretbares lokales Marktniveau akzeptabel.

²³ Jardin / Roscher (a. a. O.) 274 – 275, Rn 622 – 624 ff.

²⁴ Kleiber-digital (a. a. O.) Kap. 5.3.2, Grootens, BBK 24/2020, 1188 – 1189 sowie Jardin / Roscher (a. a. O.) 170 – 182, 274 – 275 sowie 473 – 490)

²⁵ Jardin / Roscher (a. a. O.) 24 i.V.m. BFH-Urteilen vom 20. 05. 1988 – III R 151/86 vom 29 .04. 1999 – IV R 63/97 und vom 11.01.1966 – I 99/63)

²⁶ BFH-Urteil vom 06. 11. 2001 – IX R 97/00, BStBl II 2002, 726

²⁷ BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 – IX R 26/19 (a. a. O.) Rn 15 und 16.