

# Verfahren der Kaufpreisaufteilung in der Rechtsprechung

Serie *Teil 1 von 2*

Von Stephan Blum, M.Sc. und Experte der LSWB-Akademie



Foto: djama/adobe-stock

Die angestiegenen Bodenpreise sorgen für neuen Zündstoff in der Diskussion um die Kaufpreisaufteilung bei Immobilien.

**Die Kaufpreisaufteilung bei Immobilien sorgt seit jeher für Diskussionen in der steuerlichen Praxis. Zusätzliche Brisanz hat das Thema durch die in Großstädten explosionsartig angestiegenen Bodenpreise erhalten. In Städten wie München kann dies zu Bodenwertanteilen von 80 % und mehr führen. In vielen Fällen könnte das Aufteilungsergebnis bei rechtzeitigem Eingreifen des Steuerberaters zumindest abgemildert werden. Dieser Beitrag zeigt auf, welche Aufteilungsverfahren unter welchen Voraussetzungen angewandt werden können und wie damit ggf. ein höherer Gebäudewertanteil erreicht werden kann. Anlass für diesen Aufsatz ist ein Urteil des FG Berlin-Brandenburg vom 25.04.2018, das einigen Zündstoff birgt.**

## Grundproblematik

Der Kaufpreis einer Immobilie wird für das gesamte Grundstück im Sinne des § 94 BGB gezahlt, also für Grund und Boden, Gebäude sowie ggf. Außenanlagen und Zubehör. Entsprechend kennt auch die Immobilienbewertung nach ImmoWert i. V. m. § 194 BauGB nur das gesamte Grundstück als Bewertungsgegenstand.

Im Steuerrecht gilt hingegen der Grundsatz der Einzelbewertung gem. § 6 Abs. 1 S. 1 EStG i. V. m. § 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB. Grund und Boden einerseits und Gebäude andererseits müssen danach separat bewertet werden. Dies gilt auch für die Überschusseinkunftsarten wie § 21 EStG

(Vermietung und Verpachtung), da nur das Gebäude nach § 7 Abs. 4 EStG abgeschrieben werden kann. Der Grund und Boden unterliegt als nicht abnutzbares Wirtschaftsgut keiner planmäßigen AfA.

Somit ergibt sich die Notwendigkeit, den einheitlichen Kaufpreis für die Immobilie in einen Anteil für den Grund und Boden und einen für das Gebäude aufzuteilen.

Da Gesetz und Verwaltungsvorschriften wenig zur Kaufpreisaufteilung aussagen, hat sich die heute herrschende Praxis vorwiegend aus der Rechtsprechung entwickelt. Nachfolgend wird dargestellt, welche Aufteilungsverfahren grundsätzlich denkbar sind und wie die Rechtsprechung sich in dieser Beziehung positioniert hat.

## Aufteilung nach dem Verhältnis der Verkehrswerte

In der Vergangenheit waren alle möglichen Aufteilungsverfahren verbreitet. Am bekanntesten waren die Abzugs- bzw. Restwertmethode („Kaufpreis minus Bodenrichtwert gleich AfA-Bemessungsgrundlage“) oder einfach der Ansatz eines pauschalen Bodenwertanteils von zumeist 10 bis 20 %.

Der BFH hat diesem Treiben mit seinem Grundsatzurteil vom 15.01.1985<sup>1</sup> ein Ende bereitet. Nach diesem Urteil ist

<sup>1</sup>vgl. BFH 15.01.1985, IX R 81/83, BStBl 1985 II S. 252

der Kaufpreis nach dem Verhältnis der Verkehrswerte im Sinne der WertV (Vorläufernorm zur heutigen ImmoWertV) aufzuteilen. Der so gewonnene Aufteilungsmaßstab ist dann auf die tatsächlichen Anschaffungskosten anzuwenden.

Mit diesem Urteil hat der BFH zudem die bis heute vorherrschende Präferenz des Sachwertverfahrens gegenüber den anderen möglichen Bewertungsverfahren der ImmoWertV begründet.

An dieser Stelle wird nicht auf das Für und Wider der einzelnen Verfahren und die Gründe ihrer Befürwortung oder Ablehnung durch die Rechtsprechung eingegangen, sondern zu den theoretischen Hintergründen wird auf die vorhergehenden Veröffentlichungen des Autors<sup>2</sup> verwiesen. Der vorliegende Aufsatz will vielmehr auf Basis der **gegebenen** Rechtsprechung Handlungsmöglichkeiten aufzeigen.

### Überblick über die Bewertungsverfahren der ImmoWertV

Nachfolgend wird kurz auf das Sachwert- und das Ertragswertverfahren nach der ImmoWertV<sup>3</sup> eingegangen. Das Vergleichswertverfahren wird nicht erläutert, da es derzeit als Verfahren zur Kaufpreisaufteilung keine Praxisrelevanz hat – obgleich es in der Literatur bereits entsprechende Ansätze<sup>4</sup> gibt.

Von der Website des Autors<sup>5</sup> können kostenlos einfache Excel-Dateien zur überschlägigen Sachwert- und Ertragswertermittlung heruntergeladen werden.

### Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren ist das vorrangige **Bewertungsverfahren** für Ein- und Zweifamilienhäuser und (teilweise) Industrieimmobilien. Bei der Wertermittlung von anderen Immobilienarten, insbesondere Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern, kommt es sehr selten zum Einsatz.<sup>6</sup>

Der Verkehrswert bestimmt sich im Sachwertverfahren aus der Summe der einzelnen Werte für den Grund und Boden und das Gebäude. Der Bodenwert bestimmt sich dabei nach dem amtlichen Bodenrichtwert (ggf. nach Vornahme von Anpassungen für besondere Umstände des Bewertungsobjekts). Der Gebäudewert wird anhand von Baukostentabellen, den sogenannten Normalherstellungskosten (NHK) 2010, welche in der Sachwertrichtlinie enthalten sind, ermittelt. Von diesen typisierten Baukosten wird noch eine lineare Alterswertminderung abgezogen, um zum Gebäudesachwert zu gelangen. Die Außenanlagen werden in der Regel pauschal mit 3 bis 5 % des Gebäudesachwerts abgegolten.

Da die Werte der NHK 2010 bundesweite Durchschnittswerte sind, ergeben sich letztlich für vergleichbare Gebäude überall in Deutschland ähnliche Sachwerte (Unterschiede

<sup>2</sup>vgl. Abele/Blum/Weiss, Die Aufteilung von Grundstückskaufpreisen im Steuerrecht, StBp 2007, S. 231–237, sowie die vierteilige Serie von Blum/Weiss, Probleme bei der Kaufpreisaufteilung nach dem neuen Excel-Tool des BMF, LSBW-Magazin 2015

<sup>3</sup>Klarstellend sei darauf hingewiesen, dass die Bewertungsverfahren nach ImmoWertV nicht mit den gleichnamigen Verfahren des BewG identisch sind.

<sup>4</sup>vgl. Schaper, Kaufpreisaufteilung für Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren – ein »Werkstattbericht«, GuG 2017, S. 100–108

<sup>5</sup>www.stephanblum.net

<sup>6</sup>Im Übrigen macht die ImmoWertV, anders als § 182 BewG, keine konkreten Vorgaben, für welche Grundstücksarten welches Bewertungsverfahren anzuwenden ist. Sofern die notwendigen Marktdaten vorliegen, könnte theoretisch jedes Objekt in jedem Verfahren bewertet werden. Dennoch gibt es in der Praxis für die verschiedenen Grundstücksarten jeweils vorherrschende Bewertungsverfahren.

Anzeige

UNTER DER SCHIRMHERRSCHAFT DER



STEUERBERATERKAMMER MÜNCHEN  
Körperschaft des öffentlichen Rechts

31. Januar 2020, Hotel Bayerischer Hof, 20.00h

Lassen Sie sich überraschen. Freuen Sie sich auf einen eleganten Schwarz-Weiss Ball. Zum Tanz spielt die Band „Premiumstyle“ bis in den frühen Morgen hinein. Überraschungs-Performance und Mitternachts-Weißwurst-Essen. Unter allen verkauften Karten werden tolle Preise verlost. Kartenbestellung ab sofort bei der se-concept-gmbh unter [info@se-concept-gmbh.de](mailto:info@se-concept-gmbh.de) oder Tel.: 089/60035737

<https://www.facebook.com/BallDerSteuerberater/>



BAYERISCHER HOF

Einladung zum

**BALL DER**  
STEUERBERATER  
— 2020 —

Event Sound Special:  
Band „PremiumStyle“





Beispiel München: Bodenwertanteile von 80 % und mehr

entstehen nur durch das divergierende Bodenwert-Niveau). Um die Kluft zwischen dem (rechnerischen) Sachwert und dem tatsächlichen Verkehrswert zu überbrücken, ist der Sachwert noch mittels eines **Sachwertfaktors** an die reale Marktlage anzupassen. Diesen Sachwertfaktor ermittelt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte durch Auswertung des gesamten Marktgeschehens. In Städten wie München sind die Sachwertfaktoren bei Wohnimmobilien aktuell meist deutlich größer als 1.

In einer (stark vereinfachten) Formel lässt sich der Sachwert wie folgt darstellen:

**(Gebäudesachwert + Bodenrichtwert) \* Sachwertfaktor = Verkehrswert**

Da der Sachwertfaktor systembedingt auf Boden- und Gebäudewert angewandt wird, beeinflusst er den **Aufteilungsmaßstab** nicht. Dies ist auch der Grund dafür, dass sich bei einer Kaufpreisaufteilung im Sachwertverfahren (bei Sachwertfaktor > 1) Bodenwertanteile je m<sup>2</sup> ergeben, die höher sind als der Bodenrichtwert.

#### Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren wird vorrangig bei der Bewertung von Eigentumswohnungen (neben dem Vergleichswertverfahren), Mietwohngrundstücken und Geschäftsgrundstücken herangezogen.<sup>7</sup>

Finanzmathematisch betrachtet ist der Gebäudewert im Ertragswertverfahren ein **Rentenbarwert**.<sup>8</sup> Die ortsübliche Nettokaltmiete über die geschätzte Restnutzungsdauer des Gebäudes wird auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Der dafür verwendete Abzinsungssatz wird in der Verkehrswertermittlung als **Liegenschaftszinssatz** bezeichnet. Er widerspiegelt – vereinfacht dargestellt – das Verhältnis zwischen Mietertrag und Wert der Immobilie, mithin also ihre **Rendite**. Ermittelt und bereitgestellt wird

der Liegenschaftszinssatz (zumindest sollte es so sein) vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte, der diesen aus dem Marktgeschehen ableiten kann.

Da die Miete auch einen Bodenwertanteil enthält, muss dieser zunächst von der Gesamtmiete abgezogen werden. Nachdem der Bodenwert selbst eine bekannte Größe ist (über den Bodenrichtwert), ergibt sich der auf den Boden entfallende Anteil an der Miete, die sogenannte **Bodenwertverzinsung**, aus der Berechnung

**Bodenwert \* Liegenschaftszinssatz = Bodenwertverzinsung**

Der verbleibende Gebäudeertrag wird mit dem Rentenbarwertfaktor für jährlich nachschüssige Zeitrenten, der wiederum von der Höhe des Liegenschaftszinssatzes und von der Restnutzungsdauer des Gebäudes abhängt, multipliziert, um zum Gebäudewert zu gelangen.

Der Rentenbarwertfaktor, der in der Immobilienbewertung als **Ertragsvervielfältiger** bezeichnet wird, kann aus entsprechenden finanzmathematischen Tabellen abgelesen oder mit der Rentenformel berechnet werden. Die einschlägige Excel-Funktion lautet =BW().

Zum solcherart ermittelten Gebäudewert wird noch der Bodenwert hinzuaddiert, um zum Verkehrswert zu gelangen. Vereinfacht ergibt sich folgende „Formel“:

**(Gesamtertrag – Bodenwertverzinsung) \* Ertragsvervielfältiger + Bodenwert = Verkehrswert**

Es entfällt also eine zusätzliche Marktanpassung, sodass der Bodenwert nicht mehr verändert wird, sondern so „aus der Bewertung herauskommt, wie er hineingekommen ist“. Im Idealfall führen Sachwert- und Ertragswertverfahren zum **selben Gesamtergebnis** (es gibt nur **einen** Verkehrswert), es können sich aber **unterschiedliche Anteile** für Grund und Boden und Gebäude ergeben. Bei Sachwertfaktor > 1 führt das Ertragswertverfahren in der Regel (wenn auch nicht immer) zu höheren Gebäudewertanteilen als das Sachwertverfahren – eben weil der Bodenwert nicht über die Marktanpassung bzw. den Sachwertfaktor noch „hochgeschleust“ wird.

Wie oben erwähnt, geht es in diesem Aufsatz nicht um die Frage, welches Aufteilungsverfahren das sachgerechtere ist, sondern nur darum, unter welchen Voraussetzungen in welchem Stadium des Verfahrens das Sachwert- oder das Ertragswertverfahren als Aufteilungsverfahren von der Rechtsprechung zugelassen wird.

Um diese Thematik wird es dann vertieft im zweiten Teil der Serie gehen. ■

<sup>7</sup> In die Diskussion, ob das für eine Immobilienart einschlägige Bewertungsverfahren allein deshalb auch das zutreffende Aufteilungsverfahren sein müsste, wird im Rahmen dieses Aufsatzes nicht eingestiegen.

<sup>8</sup> Zur genauen Wirkungsweise des Ertragswertverfahrens vgl. den ausführlichen Blogbeitrag des Autors auf [www.stephanblum.net](http://www.stephanblum.net)