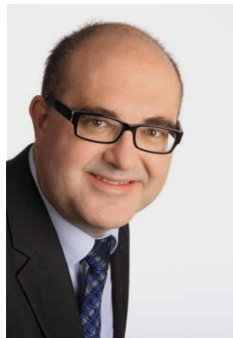


# Kaufpreisaufteilung

## Die neue BMF-Arbeitshilfe

Von **Stephan Blum**,  
M.Sc., Staatl. gepr.  
Informatiker, Immobilien-  
bewerter (IHK) und **Lena**  
**Burth**, LL.B., Immobilien-  
bewerterin (IHK)



Stephan Blum



Lena Burth

Die Ereignisse überschlagen sich: In der letzten Ausgabe des LSBW-Magazins<sup>1</sup> haben die Autoren das BFH-Urteil vom 21.07.2020<sup>2</sup> besprochen, mit dem der Bundesfinanzhof entschieden hat, dass das FG eine vertragliche Kaufpreisaufteilung nicht durch eine Aufteilung mittels des Excel-Tools des Bundesfinanzministeriums („BMF Arbeitshilfe“) ersetzen darf.

Inzwischen hat das BMF entschieden, dass dieses BFH-Urteil von der Finanzverwaltung angewendet und im Bundessteuerblatt Teil II veröffentlicht werden soll<sup>3</sup>. Zudem wurde auf der Website des BMF eine neue Version der BMF-Arbeitshilfe zum Download<sup>4</sup> bereitgestellt, die nunmehr neben der Sachwertaufteilung auch die Aufteilung im Vergleichswert- und im Ertragswertverfahren ermöglicht.

Eine eingehendere Untersuchung der BMF-Arbeitshilfe, in der anhand von konkreten Beispielen geprüft wird, ob sie nunmehr den Vorgaben des BFH-Urteils genügen kann, wird aus zeitlichen Gründen in einem späteren Aufsatz erfolgen.

### Grundlegender Paradigmenwechsel

Die neue Version der BMF-Arbeitshilfe vom April 2021 darf mit Fug und Recht als Sensation bezeichnet werden. Offensichtlich leitet sie einen grundlegenden Paradigmenwechsel ein, indem der jahrzehntelang geltende Vorrang der Sachwertaufteilung von der Verwaltung vollständig aufgegeben wird.

Tatsächlich ist es nunmehr sogar umgekehrt: Vorrangige Aufteilungsverfahren sind jetzt das Vergleichswert- bzw. das Ertragswertverfahren, während das Sachwertverfahren nur noch als Auffangverfahren dient, wenn Vergleichswert- bzw. Ertragswertverfahren mangels verfügbarer Marktdaten nicht angewendet werden können.

Offensichtlich betrachtet die Verwaltung die neue BMF-Arbeitshilfe als mit den Forderungen des vorgenannten BFH-Urteils in Einklang stehend – andernfalls würde sich nicht erklären lassen, warum praktisch zeitgleich mit der Ankündigung, das Urteil anzuwenden, auch das neue Release der BMF-Arbeitshilfe veröffentlicht wurde.

### Anwendungsbereich der Aufteilungsverfahren

Gemäß der zusammen mit der BMF-Arbeitshilfe herunterladbaren „Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises“ (im Folgenden: „Anleitung“) ergibt sich folgende Rangfolge der Bewertungsverfahren – wobei nicht dasjenige zum Einsatz kommt, das den höchsten Gebäudewertanteil liefert, sondern sobald ein Verfahren grundsätzlich anwendbar ist, werden die weiteren Verfahren gar nicht erst gerechnet:

1. Vergleichswertverfahren
2. Ertragswertverfahren
3. Sachwertverfahren

Mit Ausnahme der Mietwohnstücke, die direkt in Stufe 2 „einsteigen“, für die also gar keine Vergleichsfaktoren abgefragt werden (mit der Begründung,

dass es solche in der Regel von den Gutachterausschüssen nicht geben würde; vgl. Anleitung, S. 1), ist das Vergleichswertverfahren vorrangig.

Kommt die Vergleichswertaufteilung mangels veröffentlichter Vergleichsfaktoren der Gutachterausschüsse nicht zur Anwendung, ist im nächsten Schritt die Anwendung des Ertragswertverfahrens zu prüfen, und erst, wenn auch dafür keine Marktdaten vorhanden sind, kommt das Sachwertverfahren zum Tragen. Für letzteres sind immer Daten verfügbar, sodass es nicht zu dem Fall kommen kann, das gar kein Verfahren anwendbar ist.

### Die Bewertungsverfahren im Einzelnen

Auf die konkrete Ausgestaltung der einzelnen Verfahren wird in einem folgenden Aufsatz näher eingegangen. Es lässt sich jedoch schon an dieser Stelle festhalten, dass die Vergleichswert- bzw. die Ertragswertaufteilung bei Eigentumswohnungen in Hochpreislagen, allen voran in München, voraussichtlich zu erheblich höheren Gebäudewertanteilen führen wird als die bisherige Sachwertaufteilung<sup>5</sup>.

Aber auch die Sachwertaufteilung wird für Münchner Immobilien günstiger ausfallen als mit der bisherigen Arbeitshilfe, da nunmehr der Regionalfaktor berücksichtigt wird, welcher die – nach bundesdurchschnittlichen Tabellenwerten ermittelten – Sachwerte an das weitaus höhere Baupreisniveau in München anpasst.

### Vergleichswertverfahren

Sehr interessant ist die Vergleichswertaufteilung der BMF-Arbeitshilfe. Dabei wird die Aufteilung zunächst nach der einfachen Formel „Vergleichswert (laut Gutachterausschuss) minus Bodenrichtwert“ vorgenommen, und die so gewonnenen Einzelwerte werden ins Verhältnis zueinander gesetzt.

Dieses Verhältnis wird dann auf die tatsächlichen Anschaffungskosten angewandt. Auch, wenn es auf den ersten Blick so scheinen könnte, handelt es sich dabei nicht um die – nicht zulässige – Abzugs- bzw. Restwertmethode: Eine etwaige Differenz zwischen Vergleichswert und tatsächlichem Kaufpreis wird gleichmäßig auf Boden und Gebäude verteilt (bei der Abzugsmethode würde der Bodenrichtwert direkt vom Kaufpreis abgezogen und nicht, wie bei der neuen BMF-Arbeitshilfe, vom Vergleichswert).

### Ertragswertverfahren

Bei der Ertragswertaufteilung der BMF-Arbeitshilfe ist hervorzuheben, dass sie nicht nur mit typisierten, fest hinterlegten

Werten arbeitet, sondern es kann der tatsächliche Liegenschaftszinssatz des örtlichen Gutachterausschusses eingetragen werden. Nur wenn ein solcher nicht verfügbar ist, kommen intern hinterlegte Standardwerte zum Ansatz. Als Rohertrag kann entweder die tatsächliche oder die ortsübliche Miete eingegeben werden.

Da beim Ertragswertverfahren tendenziell die geringsten Differenzen zwischen rechnerischem Wert und tatsächlichem Kaufpreis auftreten, dürfte dieses in den meisten Fällen zu den höchsten Gebäudewertanteilen führen<sup>6</sup>. Dasselbe gilt für das Vergleichswertverfahren, welches – bei Vorliegen geeigneter Vergleichsfaktoren – zu ähnlichen Ergebnissen führen dürfte.

### Sachwertverfahren

Die Sachwertaufteilung hat sich gegenüber der bisherigen Version der BMF-Arbeitshilfe nur insoweit verändert, als nunmehr ein Regionalfaktor eingetragen werden kann. Diesen veröffentlicht beispielsweise der Münchner Gutachterausschuss in seinem jährlichen Grundstücksmarktbericht. Außerdem neu ist, wie oben bereits erwähnt, dass die Sachwertaufteilung nur noch zum Einsatz kommt, wenn das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren mangels verfügbarer Eingangsdaten ausscheiden.

### VBA-Makros

Die neue Version der Arbeitshilfe enthält Programmcode in der Excel-eigenen Programmiersprache VBA (Visual Basic for Applications). Damit dürfte sie in manchen administrierten Office-Umgebungen nicht ohne weiteres lauffähig sein. Auch eine Verwendung mit anderen Tabellenkalkulationsprogrammen (z. B. LibreOffice oder Gnumeric) dürfte nicht oder nur eingeschränkt möglich sein.

### Fazit

Eine erste Sichtung der BMF-Arbeitshilfe lässt die begründete Vermutung zu, dass damit in den allermeisten Fällen ein für die Steuerpflichtigen akzeptabler Aufteilungsmaßstab ermittelt werden kann. Als jahrelanges Streitthema dürfte die Kaufpreisaufteilung in Zukunft ausgedient haben.

Aber auch bei Immobilienarten, für die die Arbeitshilfe nicht anwendbar ist, wie z. B. Produktionshallen, dürfte zumindest nicht mehr strittig sein, dass auch eine gutachterlich untermauerte Ertragswertaufteilung möglich ist. Der Vorrang des Sachwertverfahrens dürfte wohl auch bei solchen Objekten der Vergangenheit angehören.

<sup>1</sup> vgl. Blum/Burth, LSBW-Magazin 2/2021, S. 32-34. Dieser Aufsatz kann, neben anderen, kostenlos von der Website des Mitautors Blum, [www.lenoemi.de](http://www.lenoemi.de), heruntergeladen werden.

<sup>2</sup> IX R 26/19

<sup>3</sup> vgl. [https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/anwendung-neuer-bfh-entscheidungen-anl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=296](https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/anwendung-neuer-bfh-entscheidungen-anl.pdf?__blob=publicationFile&v=296) (Abruf am 02.05.2021)

<sup>4</sup> <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuertypen/Einkommensteuer/2020-04-02-Berechnung-Aufteilung-Grundstueckskaufpreis.html> (Abruf am 02.05.2021)

<sup>5</sup> Es bleibt abzuwarten, ob die Finanzverwaltung bei Anwendung der Ertragswertaufteilung die geminderten Bodenwerte bei Bestandsimmobilien nach dem sogenannten „Münchner Modell“ des Gutachterausschusses akzeptieren wird. Auf dieses Verfahren wird im Folgeaufsatz näher eingegangen.

<sup>6</sup> Dies gilt allerdings im Regelfall nur dann, wenn beim Sachwertverfahren Marktanpassungszuschläge auftreten, was momentan bei Wohnimmobilien in Großstädten aber der Normalfall ist. Da noch andere Faktoren bei der Frage, ob Sachwert- oder Ertragswertaufteilung günstiger sind, hineinspielen, ist dies aber keine unumstößliche Regel.