Wahl der Wertermittlungsmethode zur Kaufpreisaufteilung bei einem bebauten Grundstück

Gericht/Az:	BFH, Urteil vom 20.9.2022 IX R 12/21
Fundstelle:	DStR 2022 S. 2594
Gesetz:	§ 7 Abs. 1 EStG, § 255 Abs. 1 HGB
Problemstellung:	Gibt es einen Vorrang einer bestimmten Gutachtermethode zur Kaufpreisaufteilung?

Kaufpreisaufteilung

Zur Ermittlung der AfA ist der Gesamtkaufpreis eines bebauten Grundstücks in einen Anteil für das Gebäude und einen Anteil für den Grund und Boden sowie ggf. Außenanlagen aufzuteilen. Wir empfehlen, diese Aufteilung bereits im notariellen Kaufvertrag vorzunehmen[1].

Fehlen einer vertraglichen Aufteilung

Fehlt eine bindende vertragliche Aufteilung, bleiben für die Kaufpreisaufteilung noch die folgenden Möglichkeiten:

- Anerkannte Bewertungsmethode durch einen Gutachter oder
- Kaufpreisaufteilung durch die „Arbeitshilfe“ des BMF[2].

Urteilsfall

Im Urteilsfall ermittelte der Gutachter für eine Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz die Kaufpreisaufteilung mit der Ertragswertmethode. Das Finanzamt war im Klageverfahren der Ansicht, dass das Sachwertverfahren anzuwenden sei.

Kein Vorrang eines bestimmten Bewertungsverfahrens

Der BFH kam zum Ergebnis, dass bei der Bewertung durch einen Gutachter kein Vorrang eines Bewertungsverfahrens besteht. Die in der ImmoWertV geregelten Bewertungsverfahren (Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren) sind grundsätzlich gleichrangig. Bei Objekten, bei denen die Renditeerwartung prägend für die Kaufentscheidung (hier: Eigentumswohnung) ist, besteht Raum für die Anwendung des Ertragswertverfahrens. Ein genereller Vorrang einer Methode ist nicht gegeben; es bedarf vielmehr einer einzelfallbezogenen Bewertung.

Verfahren soll die Wertverhältnisse abbilden

Der BFH bestätigte damit, dass das Verfahren zu wählen ist, welches am ehesten die tatsächlichen Wertverhältnisse zutreffend abbildet:

- Bei einem denkmalgeschützten, umfassend sanierten Mietwohngebäude ist das Sachwertverfahren geeignet[3].
- Bei Renditeobjekten steht der Ertragsgedanke im Vordergrund und deshalb ist das Ertragswertverfahren angemessener[4].

---

1 Vgl. BerP 3/2022 S. 177, Tz. 1.5.3.
2 Abrufbar unter www.bundesfinanzministerium.de/Kaufpreisaufteilung (Stand: 6.1.2023).
3 BFH, Urteil v. 29.10.2019 IX R 39/17, BFH/NV 2020 S. 681.
4 BFH, Beschluss v. 27.11.2017 IX B 144/16, BFH/NV 2018 S. 218.

Deshalb kommt der BFH zum Ergebnis, dass im aktuellen Fall bei einem Mietwohnobjekt auf eine ertragsbasierte Bewertung abzustellen ist.

Praxishinweise
1. Wir empfehlen, die Kaufpreisaufteilung bereits im notariellen Kaufvertrag vorzunehmen. In diesem Fall ist von den Werten auszugehen, die vom Verkäufer im Kaufvertrag ausgewiesen wurden[5]. Der Aufteilung ist nur dann nicht zu folgen, wenn diese zum Schein getroffen wurde, willkürlich erscheint[6] oder solange dagegen nennenswerte Zweifel bestehen[7]. 2. Die Verwaltung hat sich in der Vergangenheit bei ihrer Excel-Datei zur Kaufpreisaufteilung lediglich auf das Sachwertverfahren beschränkt. Dies stand in der Kritik und deshalb veröffentlichte die Verwaltung eine grundlegend überarbeitete Arbeitshilfe. Mit der neuen Version hat die Finanzverwaltung eine Kehrtwende vollzogen. Nach der jahrelangen Bevorzugung des Sachwertverfahrens erfolgt die Bewertung je nach Gebäude- bzw. Objekttyp nach folgenden Verfahren: • Vergleichswertverfahren, • Ertragswertverfahren oder • Sachwertverfahren.

Impressum **www.neufang-akademie.de**

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie), der Veröffentlichung im Internet sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.
Neufang Akademie, Leibnizstr. 5, 75365 Calw, Tel. 07051/931160, Telefax 07051/9311699, E Mail info@neufang-akademie.de, www.neufang-akademie.de

5 BFH, Urteile v. 10.10.2000 IX R 86/97, BStBl 2001 II S. 183; v. 27.7.2004 IX R 54/02, BStBl 2006 II S. 9; v. 18.1.2006 IX R 34/05, BFH/NV 2006 S. 1634; BFH, v. 16.9.2015 IX R 12/14, BStBl 2016 II S. 397; Beschlüsse v. 24.1.2007 IX B 84/06, BFH/NV 2007 S. 1104; v. 4.12.2008 IX B 149/08, BFH/NV 2009 S. 365; H 7.3 EStH „Kaufpreisaufteilung“; Schallmoser, DStR 2009 S. 1685; vgl. BerP 3/2022 S. 177.

6 BFH, Urteil v. 16.9.2015 IX R 12/14, BStBl 2016 II S. 397; Niedersächsisches FG, Urteil v. 24.2.2021 9 K 116/19, juris; FG Münster, Urteil v. 22.9.2022 8 K 2748/20 E, juris.

7 BFH, Urteil v. 10.10.2000 IX R 86/97, BStBl 2001 II S. 183.