

# Widerlegung des Sachwertverfahrens in der BMF-Arbeitshilfe gem. BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 – IX R 26/19, BStBI II 2021, 373

---

BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 – IX R 26/19 BStBI II 2021, 373,  
Bestätigung im FG Berlin-Brandenburg vom 20. 03. 2024, Az. 3 K 3137/19

wesentlicher Kritikpunkt:

- **bundeseinheitliche** Gebäude**kosten** ohne Wert- bzw. Marktbezug bei sog. BMF-Arbeitshilfe im Verhältnis zu **lokalen** Boden(**richt**)werten

Klarstellung:

- + **BMF-Arbeitshilfe** ist **unverbindlich und**
- + durch sachverständige Begründungen **widerlegbar**  
(BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 – IX R 26/19, Rn 15 und 16: Sachvorträge des BMF)  
und somit nicht nur durch ein deutlich teureres Gutachten.

---

**Aktuelle Fassung der BMF-Arbeitshilfe** (seit April 2021),  
u.a. mit Regionalfaktoren beim Sachwertverfahren  
**nicht umgesetzter Kritikpunkt des o.a. BFH-Urteils:**

- **regionale** Gebäude**kosten** ohne Marktbezug im Verhältnis zu **lokalen** Boden(**richt**)werten  
**beim Sachwertverfahren**

vgl. *Kleiber*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023, 2105 ff. Kap. 4.2

## Unterschiede zwischen Kosten und Preis / Wert

### Kosten:

**Investitionen** bei einem Vermögensgegenstand **u.a. durch den Eigentümer**

- zur erstmaligen Herstellung inkl. Aufstockungen, Aus- und Anbauten
- zur Versetzung in einen betriebsbereiten Zustand inkl. Reparaturen und
- zur Verbesserung inkl. Modernisierung und Energieeinsparung

Fall 1:

Gebäudeabschreibung  
**anhand von Rechnungen**  
bei Neubau / Investition  
durch  
bisherigen Eigentümer  
**vor einem Verkauf**

### Preis:

**konkreter Einzelfall beim Wiederverkauf**

- zwischen subjektiver Werteinschätzung **zwischen Käufer und Verkäufer**
- abhängig von Kompetenz, Verhandlungsgeschick und persönlichen Faktoren

Fall 2:

Kaufpreisaufteilung  
**nach einem Kauf**  
durch neuen  
Eigentümer / Erwerber  
**gem. notariellem Kaufvertrag**  
bzw. gem.  
Verkehrswertermittlung

### Wert:

**objektiver Begriff beim Wiederverkauf**

- gem. Angebot und Nachfrage
- von wirtschaftlich denkenden, nicht personifizierten Menschen