

Beispiel zur Widerlegung der BMF-Arbeitshilfe gem. BFH-Urteil vom 20. 09. 2022, IX R 12/21, BStBl. 2024 II S. 61, Rz. 47

Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

1) Lage des Grundstücks:	Nähe von Köln		
2) Grundstückart:	Mietwohngrundstücke (Mehrfamilienhäuser)		
3) Datum des Kaufvertrages:	01.11.2024	4) Kaufpreis in € (incl. Nebenkosten):	1.900.000
5) Ursprüngliches Baujahr:	2000	6) Wohn- bzw. Nutzfläche in m²:	450
7) ggf. Anzahl Garagenstellplätze:		8) ggf. Anzahl Tiefgaragenstellplätze:	
9) ggf. Miteigentumsanteil - Zähler:		10) ggf. Miteigentumsanteil - Nenner:	
11) Fläche 1; Grundstücksgröße in m²:	800	12) Bodenrichtwert in €/m²: Link	1000
13) Fläche 2; Grundstücksgröße in m²:		14) Wert in €/m²:	

Ertragswertverfahren

21) Ist die tatsächliche Miete bzw. ortsübliche Miete bekannt?	Ja	24) Liegenschaftszinssatz des örtlichen Gutachterausschusses, sofern bekannt:	
22) monatlicher Gesamtertrag (sog. Nettokaltmiete) incl. Stellplätze:	4.500,00 €		
23) Anzahl der Wohneinheiten bzw. sonst. Einheiten, sofern bekannt	8		

Berechnung:

Grund und Boden

Fläche 1) Fläche in m² x Bodenrichtwert in €	800 m² x 1000 € =	800.000 €
		- €
Bodenwert		800.000 €

Allgemeines Ertragswertverfahren

Jährlicher Rohertrag	54.000 €
/ . Bewirtschaftungskosten (analog ImmoWertV 2021, Anlage 3)	10.098,00 €
Jährlicher Reinertrag	43.902 €
/ . Bodenwertverzinsung (nur Fläche 1 [800 m² x 1000 €]; Zinssatz 3,5%)	28.000 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	15.902 €
Kapitalisierung (Zinssatz: 3,5%; Restnutzungsdauer: 56 Jahre; Kapitalisierungsfaktor: 24,41)	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	388.168 €
zuzüglich Bodenwert	800.000 €
vorläufiger Ertragswert	1.188.168 €

Vorläufiger Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	1.188.168 €
Wertanteil der baulichen Anlagen/Gebäude in % = 100 x (vorläufiger Ertragswert - Bodenwert) / vorläufiger Ertragswert=	32,67

Kaufpreisaufteilung

Grund und Boden:	ermittelte Einzelwerte	Kaufpreisanteile
	800.000 € (≈ 67,33 %)	1.279.270 € (≈ 67,33 %)
Wertanteil der baulichen Anlagen/Gebäude:	388.168 € (≈ 32,67 %)	620.730 € (≈ 32,67 %)
Summe:	1.188.168 € (100 %)	1.900.000 € (100 %)

Übertragung des Verhältnisses der ermittelten Einzelwerte

$\frac{1.188.168 \text{ €}}{1.900.000 \text{ €}} \times 100 \% = 62,54 \% \Rightarrow \text{ca. } 37,46 \% \text{ Abweichung} > 20 \% \text{ Grenze zum Kaufpreis}$