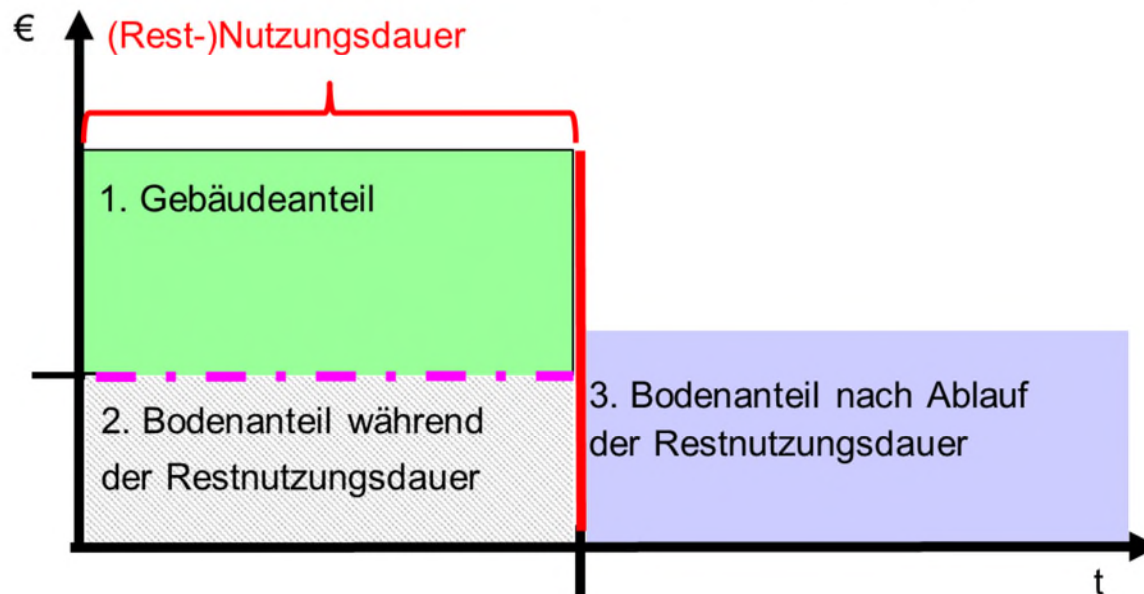


Gesetzliche Aufgabenstellung bei Kaufpreisaufteilungen und Vorteil des umgekehrten Ertragswertverfahrens

3 Einzelbestandteile des Verkehrswerts, Teilwerts und Kaufpreises:

(siehe Anlage: gesetzliche Aufgabenstellung gem. § 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG)



Gesetzliche Aufgabenstellung;

Über welchen **Nutzungszeitraum (= Restnutzungsdauer)**
(gem. § 7 Abs. 4 EStG i.V.m. § 4 Abs. 3, § 12 Abs. 5 sowie Anlagen 1 und 2 ImmoWertV)

kann bei einem Bestandsobjekt welcher **Gebäudewert Nr. 1**

mit welchen einzelnen Bodenwerten (Nr. 2 + Nr. 3)
(gem. § 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG i.V.m. § 40 Abs. 5 Nr. 3, § 43 und § 11 ImmoWertV)

berücksichtigt werden?

Besonderheit:

Für die **Gebäude-** und **Bodenanteile Nr. 1** und **Nr. 2**
sind keine Verkaufsfälle und somit
kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr vorhanden
(sog. **Repartitionsproblem**).

Gesetzliche Aufgabenstellung bei Kaufpreisaufteilungen und Vorteil des umgekehrten Ertragswertverfahrens

§ 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG: „**Teilwert** ist der Betrag, den ein Erwerber des ganzen Betriebs im Rahmen des Gesamtkaufpreises für das **einzelne Wirtschaftsgut** ansetzen würde; **dabei ist davon auszugehen, dass der Erwerber den Betrieb fortführt.**“

Analog Verkehrswert mit besonderer rechtlicher Gegebenheit einer künftigen Änderung des Grundstückszustands **nach Ablauf der (Rest-)Nutzungsdauer gem. § 7 Abs. 4 EStG**

(siehe Anlage: gesetzliche Aufgabenstellung gem. § 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG)

§ 11 ImmoWertV

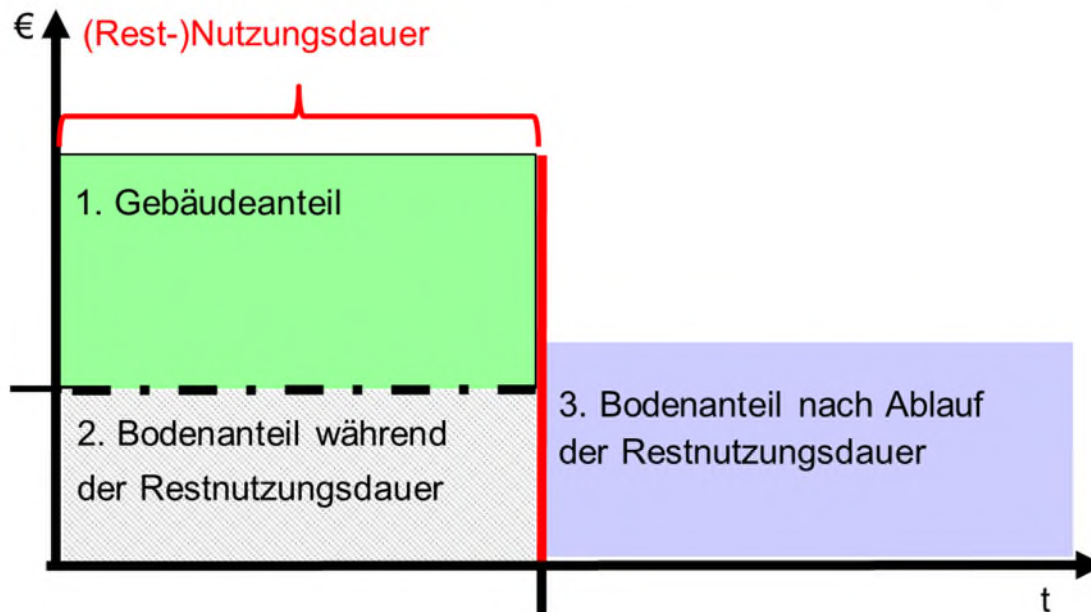
Künftige Änderungen des Grundstückszustands

(1) Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

(2) Bei künftigen Änderungen des Grundstückszustands ist die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.

11.(1).1 ImmoWertA

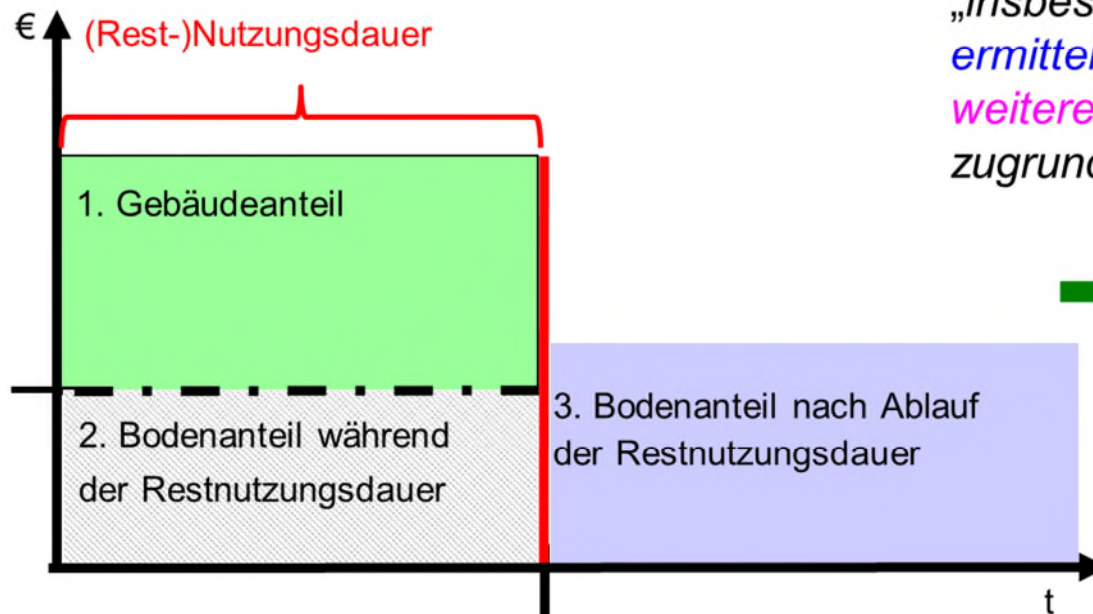
Sind künftige Änderungen des Grundstückszustands nicht mit hinreichender Sicherheit absehbar, ist von einer Beibehaltung des Grundstückszustands, wie er sich am Qualitätsstichtag darstellt, auszugehen. Gleichwohl kann in diesen Fällen eine auf eine Änderung des Grundstückszustands gerichtete Erwartung der Marktteilnehmer den Wert beeinflussen (vgl. z. B. Nummer 3.(1)).



Gesetzliche Aufgabenstellung bei Kaufpreisaufteilungen und Vorteil des umgekehrten Ertragswertverfahrens

➔ Gem. § 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG ist eine **sofortige bzw. alsbaldige Freilegung** der vorhandenen Bebauung **über die (Rest-)Nutzungsdauer unzulässig**, was analog für den entsprechenden Verkehrswert gilt.

➔ Im BFH-Urteil vom 15. 01. 1985 - IX R 81/83, BStBl II 1985, 252, wurde bereits festgestellt, dass „insbesondere die **für unbebauten Grund und Boden ermittelten Werte Nr. 3** (z.B. Bodenrichtwerte) **nicht ohne weiteres** der Bewertung bebauten Grund und Bodens Nr. 2 zugrunde gelegt werden können.“



➔ Gem. § 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG erfolgt die Bewertung des Bodenwertanteils Nr. 2 gem. dem **Gebot der Einzelbewertung unter Berücksichtigung der baulichen Anlagen Nr. 1** im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV gem. § 40 Abs. 5 Nr. 3, § 43 und § 11 ImmoWertV.

Gesetzliche Aufgabenstellung bei Kaufpreisaufteilungen und Vorteil des umgekehrten Ertragswertverfahrens

BMF-Schreiben, Referat IV D 4 vom 10. 10. 2024, S. 3 Abs. 2 bis 4 ff.

(siehe Anlage)

„Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der **Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln ist.**

Eine Ausnahme davon „kann nicht generell unterstellt werden.“



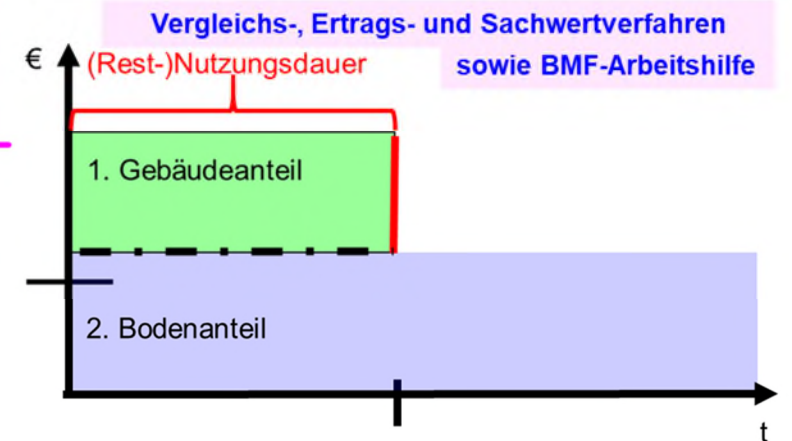
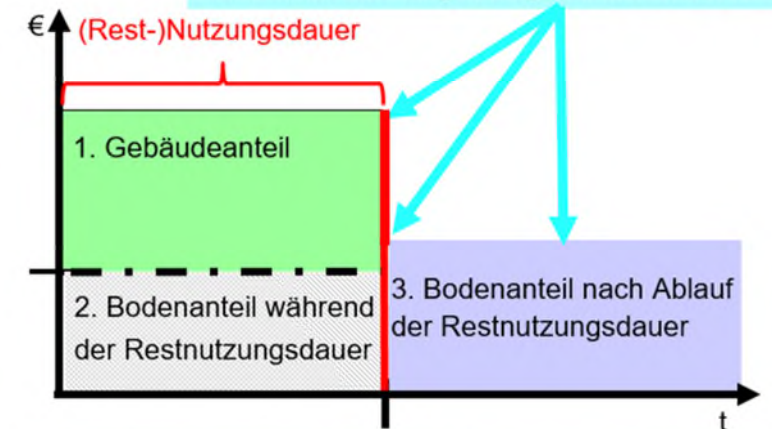
Diese **grundsätzliche Vorgehensweise** liegt als Konvention bei der anderen Aufgabenstellung „Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB“ folgenden Verfahren zugrunde:

Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren gem. ImmoWertV sowie deren gleichnamigen Varianten gem. BMF-Arbeitshilfe

Das bedeutet:

(Rest-)Nutzungsdauer bei der Bodenbewertung: 0 Jahre

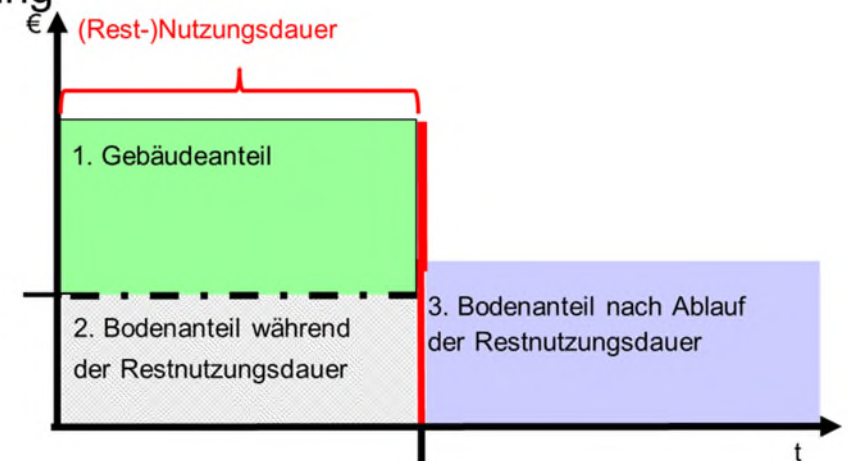
umgekehrtes Ertragswertverfahren gem. Gebot der Einzelbewertung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 EStG



Gesetzliche Aufgabenstellung bei Kaufpreisaufteilungen und Vorteil des umgekehrten Ertragswertverfahrens

Fazit: Gem. dem Gebot der Einzelbewertung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 EStG sind bei der **Bodenwertermittlung** im Rahmen einer Kaufpreisaufteilung der **vorhandenen baulichen Anlagen zu berücksichtigen**, so dass die **(Rest-)Nutzungsdauer nicht 0 Jahre** beträgt.

Ansonsten würde sich diese von der individuell anhand von (Verkehrswert-)Gutachten nachweisbaren **tatsächlichen (Rest-)Nutzungsdauer gem. § 7 Abs. 4 EStG unterscheiden**.
(siehe Anlage: gesetzliche Aufgabenstellung gem. § 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG)



FG Berlin-Brandenburg vom 20. 03. 2024 – 3 K 3137/19, NWB XAAAJ-71213, I. 2 b) aa) (2) (b) (aa)
nach Zurückverweisung im BFH-Urteil vom 21. 07. 2020 – IX R 26/19

„Die Ausführungen des BFH schließen es nicht von vornherein aus, den Verkehrswert des Grund und Bodens im Rahmen der Kaufpreisaufteilung bei bebauten Grundstücken niedriger anzusetzen als bei unbebauten Grundstücken.“

(siehe Anlage: Der Steuerzahler 10-24, 18 ff. „Wichtiges Urteil zur Kaufpreisaufteilung“)