

Anleitung

für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

Allgemeine Hinweise

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist ein Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück nicht nach der sogenannten Restwertmethode, sondern nach dem Verhältnis der Verkehrswerte oder Teilwerte auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits aufzuteilen (vgl. BFH-Urteil vom 10. Oktober 2000 IX R 86/97, BStBl II 2001, 183).

Unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung ermöglicht die vorliegende Arbeitshilfe in einem typisierten Verfahren entweder eine Kaufpreisaufteilung selbst vorzunehmen oder die Plausibilität einer vorliegenden Kaufpreisaufteilung zu prüfen.

Der Kaufpreisaufteilung liegen die Vorschriften der Verkehrswertermittlung auf der Grundlage des Baugesetzbuchs, hier des Sachwertverfahrens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung, zu Grunde. Auf eine Marktanpassung der (vorläufigen) Sachwerte wurde verzichtet, da sich diese im gleichen Verhältnis auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits auswirkt. Die Summe der ermittelten Einzelwerte (vorläufigen Sachwerte) weist ohne Marktanpassung nicht den Verkehrswert aus.

Es handelt sich um eine qualifizierte Schätzung, die sachverständig begründet widerlegbar ist.

Lage des Grundstücks

Zu Ziffer 1

Unter „Lage des Grundstücks“ ist die Anschrift des Bewertungsobjekts einzutragen. Sofern es sich um ein Wohnungseigentum handelt, ist ergänzend die Wohnungsnummer oder eine andere nachvollziehbare Bezeichnung, wie beispielsweise „1. OG links“ oder „SE 1“, anzugeben.

Grundstücksart

Zu Ziffer 2

In diesem Feld ist die zutreffende Grundstücksart über eine Auswahl im „Pull-Down-Menü“ anzugeben. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH) besteht die Option, verschiedene Gebäudetypen zu differenzieren.

Anschaffungsjahr

Zu Ziffer 3

Der Zeitpunkt, auf den die Berechnung zur Kaufpreisaufteilung durchzuführen ist, ist der Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages. Als „Anschaffungsjahr“ ist daher das Jahr einzutragen, in dem der notarielle Vertrag abgeschlossen wurde. Der Nutzen- und Lastenwechsel ist für die Kaufpreisaufteilung nicht maßgeblich.

Kaufpreis in € (inkl. Nebenkosten)

Zu Ziffer 4

Neben dem Kaufpreis sind auch die Anschaffungsnebenkosten, wie beispielsweise die Grunderwerbsteuer, Maklergebühren und Notarkosten, zu berücksichtigen.

Baujahr

Zu Ziffer 5

Als Baujahr ist das Jahr der Bezugsfertigkeit des Gebäudes anzugeben. Die Bezugsfertigkeit ist gegeben, wenn das Gebäude bzw. der Gebäudeteil von den künftigen Bewohnern oder sonstigen Benutzern nach objektiven Verhältnissen genutzt werden kann. Die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde ist nicht entscheidend. Die Angabe des Baujahrs ist für die Wertminderung wegen Alters des Gebäudes von Bedeutung.

Wohnfläche / Nutzfläche

Zu Ziffer 6

Bei Wohngrundstücken ist die Wohnfläche grundsätzlich nach Maßgabe der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) anzugeben. Ist die Wohnfläche nach Aktenlage auf der Grundlage der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) oder der DIN 283 ermittelt worden, bestehen keine Bedenken, diese hilfsweise anzuwenden.

Bei Geschäftsgrundstücken ist die Nutzfläche grundsätzlich nach der DIN 277 zu ermitteln. Sofern nach Aktenlage die Ermittlung der Nutzfläche nach der Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum MF/G der gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.) oder vergleichbarer Regelwerke erfolgte, bestehen keine Bedenken, diese hilfsweise anzuwenden.

Anzahl Garagenstellplätze

Zu Ziffer 7

Anzugeben ist die Anzahl der vorhandenen Garagenstellplätze. Als Garagenstellplätze gelten nur allseitig umschlossene Stellplätze für Personenkraftwagen. Carports gehören somit nicht zu Garagenstellplätzen. Stellplätze im Freien und Carports sind pauschal über die Außenanlagen (pauschaler Zuschlag zu den typisierten Herstellungskosten / THK) erfasst.

Anzahl Tiefgaragenstellplätze

Zu Ziffer 8

Anzugeben ist die Anzahl der vorhandenen Tiefgaragenstellplätze.

Miteigentumsanteil – Zähler / Nenner

Zu Ziffern 9 und 10

Bei Wohnungsteileigentum ist der Miteigentumsanteil anzugeben. Der Miteigentumsanteil ist im Wohnungseigentumsrecht (§§ 1008 ff. BGB, WEG) ein rechnerischer Bruchteil am gemeinschaftlichen Eigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft. In der Regel werden die Bruchstücke als Teile von 1.000 angegeben, bei größeren Objekten auch von 10.000 oder mehr [z. B. 70 (Zähler) / 1000 (Nenner)].

Grundstücksgröße

Zu Ziffer 11

In der Regel (Ausnahme vgl. zu Ziffern 13 und 14) ist hier die gesamte Größe des Grundstücks in m² anzugeben. Es bestehen keine Bedenken, als Grundstücksgröße die Summe der im Kaufvertrag genannten Grundstücksgrößen (Flurstücke) zu erfassen.

Bodenrichtwert

Zu Ziffer 12

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Absatz 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Anzugeben ist der Bodenrichtwert, der für die jeweilige Bodenrichtwertzone von dem zuständigen Gutachterausschuss beim Kreis oder bei der Gemeinde bzw. Stadt gemäß § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) turnusmäßig zum letzten Ermittlungsstichtag vor dem Abschluss des Kaufvertrages ermittelt wurde. Auf die in der Berechnung integrierte Verlinkung zu entsprechenden Auskunftsstellen wird hingewiesen.

Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

Grundstücksgröße / Wert Zu Ziffern 13 und 14

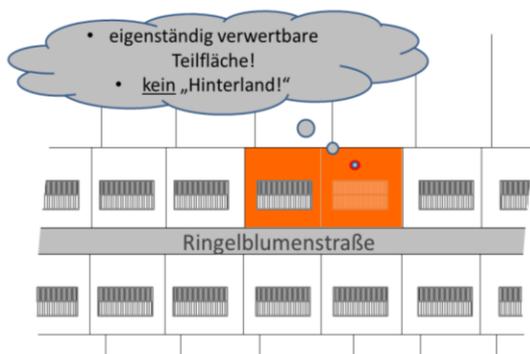
In besonderen Einzelfällen kann es erforderlich sein, hinsichtlich der Grundstücksgröße und den Wertverhältnissen zu differenzieren.

Kommen für ein Grundstück beispielsweise unterschiedliche Bodenrichtwerte in Betracht, besteht die Möglichkeit dies über differenzierte Flächenangaben zu erfassen.

Ist das Grundstück insbesondere größer als die vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte wertbestimmende Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks und liegen sogenannte nicht eigenständig verwertbare Teilflächen (vgl. § 17 Abs. 2 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung: „selbständig nutzbare Teilflächen“) vor, bestehen keine Bedenken, im Rahmen der Kaufpreisaufteilung diese Teilflächen regelmäßig mit 25 Prozent des Bodenrichtwerts zu bewerten. Sofern vom Gutachterausschuss keine wertbestimmende Grundstücksgröße für das Bodenrichtwertgrundstück veröffentlicht wurde, kann bei Ein- und Zweifamilienhäusern hilfsweise als übliche Grundstücksgröße 500 m² angenommen werden. Zur Veranschaulichung folgende Beispiele:

a) eigenständig verwertbare Teilfläche (kein Wertabschlag)

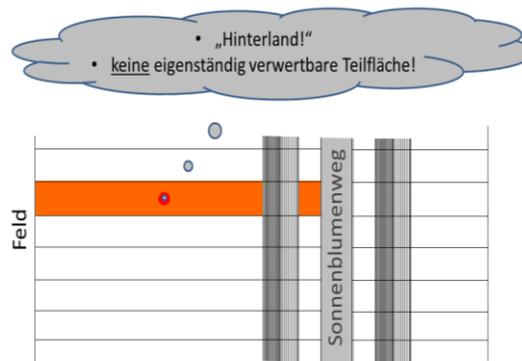
Es ist eine Kaufpreisaufteilung für ein mit einem Einfamilienhaus bebautes 1.000 m² großes Grundstück durchzuführen. Das Grundstück ist rund 20 m tief und hat eine 50 m breite Straßenfront. Das Grundstück ist lediglich mit einem Gebäude auf der einen Hälfte des Grundstücks bebaut. Baurechtlich ist es zulässig, auch auf der anderen Hälfte des Grundstücks ein Gebäude zu errichten. Der Gutachterausschuss hat für das Bodenrichtwertgrundstück eine Größe von 500 m² als wertbestimmend veröffentlicht.



Da es baurechtlich zulässig ist, das Grundstück mit einem weiteren Gebäude zu bebauen, handelt es sich bei dem Grundstück vollständig um eigenständig verwertbare Teilflächen. Es ist daher sachgerecht, das Grundstück im Rahmen der Kaufpreisaufteilung vollständig mit dem Bodenrichtwert zu bewerten.

b) nicht eigenständig verwertbare Teilfläche (Wertabschlag)

Es ist eine Kaufpreisaufteilung für ein mit einem Einfamilienhaus bebautes 1.000 m² großes Grundstück durchzuführen. Das Grundstück ist rund 8 m breit und 125 m tief. Der Gutachterausschuss hat keine Grundstücksgröße für das Bodenrichtwertgrundstück definiert.



Die rückwertige Fläche stellt nicht eigenständig verwertbares sogenanntes „Hinterland“ dar. Sofern vom Gutachterausschuss keine wertbestimmende Grundstücksgröße für das Bodenrichtwertgrundstück veröffentlicht wurde, bestehen bei Kaufpreisaufteilungen von Ein- und Zweifamilienhäusern keine Bedenken, die Größe der eigenständig verwertbaren Fläche (Bauplatz) regelmäßig mit 500 m² anzusetzen und mit dem vollen Bodenrichtwert zu bewerten sowie den Bodenwert für die übrige sogenannte „Hinterland“-Fläche mit 25% des Bodenrichtwertes anzunehmen.

Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

Erläuterung des Rechenschemas anhand eines Beispiels

Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises			
1) Lage des Grundstücks:	<input type="text" value="Musterstr. 1, XXXXX Musterstadt"/>		
2) Grundstückart:	<input type="text" value="EFH: freistehend, KG, EG, DG voll ausgebaut"/>		
3) Anschaffungsjahr:	<input type="text" value="2013"/>	4) Kaufpreis in €(incl. Nebenkosten):	<input type="text" value="350.000"/>
5) Baujahr:	<input type="text" value="1994"/>	6) Wohnfläche in m ² (bei Geschäftsgrd.: Nutzfl.):	<input type="text" value="150"/>
7) ggf. Anzahl Garagenstellplätze:	<input type="text"/>	8) ggf. Anzahl Tiefgaragenstellplätze:	<input type="text"/>
9) ggf. Miteigentumsanteil - Zähler:	<input type="text"/>	10) ggf. Miteigentumsanteil - Nenner:	<input type="text"/>
11) Grundstücksgröße in m ² :	<input type="text" value="500"/>	12) Bodenrichtwert in € m ² :	<input type="text" value="250"/>
13) Grundstücksgröße in m ² :	<input type="text" value="200"/>	14) Wert in € m ² :	<input type="text" value="63"/>

Grund und Boden

Der **Bodenwert** wird aus der Multiplikation von Grundstücksgröße (m²) und Bodenrichtwert (€/m²) bzw. Wert (€/m²) ermittelt:

Bodenwert:
 $(500 \text{ m}^2 \times 250 \text{ €/m}^2) + (200 \text{ m}^2 \times 63 \text{ €/m}^2) = 137.600 \text{ €}$

Gebäude

①

Zur Ermittlung des Gebäudewerts wird bei der o.g. Grundstücksart (Einfamilienhaus: freistehend, Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut) der Brutto-Grundfläche-Kostenwert (**BGF-Kostenwert**) von **725,-€/m²** bei Gebäudestandardstufe „2“ herangezogen [Typ 1.01; vgl. Anlage 1 zur Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie SW-RL) vom 5. September 2012, BAnz AT 18.10.2012 B1]. *Hinsichtlich des Gebäudestandards wird aus Vereinfachungsgründen pauschal angenommen, dass Gebäude mit einem Baujahr vor 1995 in die Stufe 2, zwischen 1994 und 2004 in die Stufe 3 und ab 2005 in Stufe 4 einzustufen sind.*

②

Der so ermittelte BGF-Kostenkennwert wird mit dem Faktor 2,3 in **Wohnfläche** umgerechnet.

Gebäudewert - Fortsetzung des Beispiels:

$725,-\text{€/m}^2 \times 2,3 = 1.667,50 \text{ €/m}^2, \approx 1.668 \text{ €/m}^2$

Bei der typisierten Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises in den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) als Ausgangswerte herangezogen. Die dort angegebenen Preise beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) entsprechend der DIN 277. Da die Finanzverwaltung und die Steuerpflichtigen in der Regel jedoch nicht über Angaben zur BGF verfügen, werden die NHK 2010 im Rahmen der typisierten Kaufpreisaufteilung auf die Wohnfläche umgerechnet. Hierzu werden Faktoren angesetzt, die durch das „Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern - BKI“ im August 2005 mit dem Forschungsprojekt „Aktuelle Gebäudesachwerte in der Verkehrswertermittlung“ bzw. durch die zur Erarbeitung der Sachwertrichtlinie eingesetzte Arbeitsgruppe aus Vertretern des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, der für das Gutachterausschusswesen zuständigen Ministerien der Länder sowie der Bundesvereinigung der Kommunalen Spitzenverbände ermittelt wurden.

③

Nachfolgend werden die **Außenanlagen** (einschl. Außenstellplätze, Erschließung und Einfriedung) mit pauschal 3% berücksichtigt.

Gebäudewert - Fortsetzung des Beispiels:

$1.668 \text{ €/m}^2 \times 1,03 = 1.718,04 \text{ €/m}^2, \approx 1.718 \text{ €/m}^2$

Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

④

Anschließend wird eine **lineare Alterswertminderung** von max. 70% berücksichtigt. Dabei wird im Rahmen des Ermessensspielraums von einer maximalen Gesamtnutzungsdauer nach der Sachwertrichtlinie (vgl. Anlage 3 SW-RL) ausgegangen.

Gebäudewert - Fortsetzung des Beispiels:

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre
 $((80-(2013-1994)) \times 100) / 80 \times 1.718 \text{ €/m}^2 / 100 = 1.309,98 \text{ €/m}^2, \approx 1.310 \text{ €/m}^2$

⑤

Anschließend erfolgt die Indizierung des Preises entsprechend des **Baupreisindex** (Neubau / konventionelle Bauart) von Wohn- oder Nichtwohngebäuden Deutschland (vgl. „Preisindizes für die Bauwirtschaft - Fachserie 17 Reihe 4“, Statistisches Bundesamt; <http://www.destatis.de>). Im Ergebnis ergeben sich die auf das Anschaffungsjahr bezogenen **typisierten Herstellungskosten (THK) je m²**.

Gebäudewert - Fortsetzung des Beispiels:

Bezugsjahr NHK 2010: 2010
 Index für 2010: 100,00
 Index für Wohngebäude 2013 (Durchschnitt): 107,50
 $1.310 \text{ €/m}^2 \times 107,50 / 100 = 1.408,25 \text{ €/m}^2, \approx 1.408 \text{ €/m}^2 \text{ (THK/m}^2\text{)}$

⑥

Der so ermittelte Wert (THK/m²) wird mit der **Wohnfläche** multipliziert. Es ergibt sich der Gebäudewert.

Gebäudewert - Fortsetzung des Beispiels:

$1.408 \text{ €/m}^2 \times 150 \text{ m}^2 \text{ (Wohnfläche)} = \mathbf{211.200 \text{ €}}$

Kaufpreisaufteilung

Die ermittelten Einzelwerte (vorläufigen Sachwerte) werden ins Verhältnis gesetzt und auf den Kaufpreis übertragen.

Kaufpreisaufteilung	ermittelte Einzelwerte	Übertragung der ermittelten Einzelwerte auf den Kaufpreis	Kaufpreisanteile
Grund und Boden:	137.600 € (≈ 39 %)		138.073 € (≈ 39 %)
Gebäude:	211.200 € (≈ 61 %)		211.927 € (≈ 61 %)
Summe:	348.800 € (100 %)		350.000 € (100 %)

Der Kaufpreis für das vorbezeichnete Grundstück wurde auf den Grund und Boden sowie auf das Gebäude aufgeteilt. Der Aufteilung liegt ein vereinfachtes Verfahren zur Verkehrswertermittlung zu Grunde, das den von der Rechtsprechung aufgestellten Grundsätzen entspricht (vgl. BFH-Urteil vom 10. Oktober 2000 IX R 86/97, BStBl II 2001, 183).

Die typisierten Herstellungskosten (THK) 2010 werden auf Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK) 2010 ermittelt. Die NHK werden als Bundesmittelwerte nach der Sachwertrichtlinie angesetzt – SW-RL vom 5. September 2012 am 18.10.2012 im Bundesanzeiger veröffentlicht (BANZ AT 18.10.2012 B1, <http://www.bundesanzeiger-verlag.de/fileadmin/BIV-Portal/Dokumente/PDF/Sachwertrichtlinie.pdf>).

Bei der Ermittlung der typisierten Herstellungskosten (THK) wird hinsichtlich

- der Gebäudeart,
- der Standardmerkmale,
- der laufenden Instandhaltungsmaßnahmen,
- der Alterswertminderung und
- möglicher Sonderbauteile

jeweils von Durchschnittswerten ausgegangen.

Die Außenanlagen (einschl. Stellplätze) werden pauschal berücksichtigt.

Es handelt sich somit um eine qualifizierte Schätzung.