

Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

Allgemeine Hinweise

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist ein Gesamtkaufpreis für ein bebauten 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).

Nach § 8 Absatz 1 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren (einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung), das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Dabei stehen die Wertermittlungsverfahren einander gleichwertig gegenüber. Die Verfahren sind gemäß § 8 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, begründet zu wählen.

Die zur Verfügung stehenden Daten werden im Rahmen dieser Arbeitshilfe in der Reihenfolge

1. Vergleichs-,
2. Ertrags- und schließlich
3. Sachwertverfahren

abgefragt. Entsprechend dieser Reihenfolge und der zur Verfügung stehenden Daten wird hierbei typisierend unterstellt, dass bei Vorliegen der Verfahrensdaten das entsprechende Verfahren auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr den bestehenden Gepflogenheiten entspricht und somit auf die Abfrage von weiteren Daten und die Durchführung anderer Verfahren abgesehen werden kann.

Im Rahmen der Arbeitshilfe kann daher auch auf die Abfrage bestimmter Parameter verzichtet werden. Somit stehen bestimmte Eingabefelder nicht zur Verfügung und werden entsprechend „gegraut“ dargestellt.

Da bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Geschäftsgrundstücken in der Regel bundesweit keine Vergleichsfaktoren vorliegen, wird bei diesen Grundstücksarten auf die Abfrage von Vergleichsfaktoren und der Prüfung des Vergleichswertverfahrens verzichtet. Liegen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Wohnungseigentum Vergleichsfaktoren nicht vor, gilt wie auch bei den übrigen Grundstücksarten der Grundsatz, dass vor Anwendung des Sachwertverfahrens als Auffangverfahren zunächst die Heranziehung des Ertragswertverfahrens zu prüfen ist. Bei Vorliegen der tatsächlich vereinbarten Mieten für das Wertermittlungsobjekt oder der ortsüblichen Mieten gewährleistet die Ertragswertermittlung insbesondere für Renditeobjekte eine sachgerechte Verkehrswertermittlung.

In begründeten Ausnahmefällen kann von der vorstehend beschriebenen Abfolge abgewichen werden.

Ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV werden im Rahmen der Arbeitshilfe zur typisierten Kaufpreisaufteilung nicht berücksichtigt. Insoweit erfolgt die Kaufpreisaufteilung auf der Grundlage der vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwerte.

Unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung und der vorstehenden Grundsätze der Verkehrswertermittlung ermöglicht die vorliegende Arbeitshilfe in einem typisierten Verfahren entweder eine Kaufpreisaufteilung selbst vorzunehmen oder die Plausibilität einer vorliegenden Kaufpreisaufteilung zu prüfen. 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 Wohnungs- oder Teileigentum handelt, ist ergänzend die Wohnungs- oder Teileigentumsnummer 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 Gebäudearten zu differenzieren.

Die Grundstücks- bzw. Gebäudearten beziehen sich - begrifflich - auf die Anlage 1 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012, BANZ AT 18.10.2012 B1.

Grundstücks- bzw. Gebäudeart	Anlage 1 SW-RL (NHK 2010)
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.01-3.33
Mietwohngrundstücke (Mehrfamilienhäuser) / vergleichbares Teileigentum / Wohnungseigentum	4.1.-4.3
gemischt genutzte Grundstücke, Wohnhäuser mit Mischnutzung (25 % bis 75 % Wohnen) / vergleichbares Teileigentum	5.1
Geschäftsgrundstücke, Geschäftshäuser / vergleichbares Teileigentum	5.2, 5.3
Geschäftsgrundstücke, Bürogebäude / vergleichbares Teileigentum	6.1, 6.2
Garage in Massivbauweise	14.1
Tiefgarage in Massivbauweise	14.3

Auf andere Grundstücks- bzw. Gebäudearten, beispielsweise hallenartige Gebäude, ist diese Arbeitshilfe nicht anzuwenden.

Datum des Kaufvertrages

Zu Ziffer 3

Der Zeitpunkt, auf den die Berechnung zur Kaufpreisaufteilung durchzuführen ist, ist der Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages. 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 regelmäßig das Jahr der Bezugsfertigkeit des Gebäudes (ursprüngliches Baujahr) 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. Sofern Kenntnisse vorliegen, dass an dem Gebäude in den letzten zwanzig Jahren vor Anschaffung des Gebäudes Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, kann fiktiv ein späteres Baujahr angenommen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei länger als zehn Jahre zurückliegenden Modernisierungen diese max. als „teilweise Modernisierungen“ erfasst werden können. Länger als zwanzig Jahre zurückliegende Modernisierungen können nicht be-

Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

rücksichtigt werden. Das fiktive Baujahr kann unter Verwendung des Tabellenblatts „Fiktives Baujahr“ ermittelt werden. Es wird anschließend automatisch in die Berechnung zur Kaufpreisaufteilung (Tabelleblatt „KPA“) aufgenommen. Bitte fügen Sie in diesen Fällen neben der Berechnung zur Kaufpreisaufteilung (Tabelleblatt „KPA“) auch die Nebenrechnung zur Ermittlung des „fiktiven Baujahrs“ (Tabelleblatt „KPA 1a“) bei.

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 insbesondere auf der Grundlage der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) 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 erworbenen Garagenstellplätze. Als Garagenstellplätze gelten nur allseitig umschlossene Stellplätze für Personenkraftwagen. Carports gehören somit nicht zu Garagenstellplätzen. Die Werteinflüsse von Stellplätzen im Freien und in Carports werden gleichwohl in den Verfahren berücksichtigt, beispielsweise im Ertragswertverfahren über den Rohertrag und im Sachwertverfahren über die Außenanlagen (pauschaler Zuschlag zu den typisierten Herstellungskosten / THK).

Anzahl Tiefgaragenstellplätze

Zu Ziffer 8

Anzugeben ist die Anzahl der erworbenen Tiefgaragenstellplätze.

Miteigentumsanteil – Zähler / Nenner

Zu Ziffern 9 und 10

Bei Wohnungseigentum 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)].

Entsprechendes gilt bei Teileigentum.

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 darge-

stellten 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.

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.

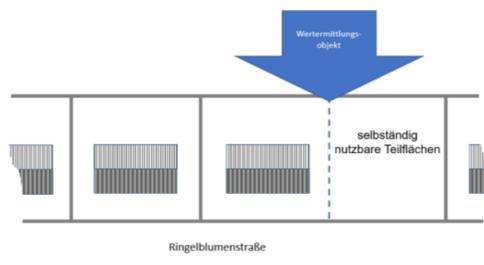
Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen in Betracht.

Bei diesen Teilflächen wird unterstellt, dass es sich üblicherweise um selbständig nutzbare Teilflächen handelt. Diese Flächen werden daher entsprechend § 17 Absatz 2 Satz 2 ImmoWertV im Ertragswertverfahren nicht bei der Bodenwertverzinsung berücksichtigt. Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

Ist das Grundstück insbesondere größer als die vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte wertbestimmende Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks 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) selbständig nutzbare Teilfläche ohne 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.



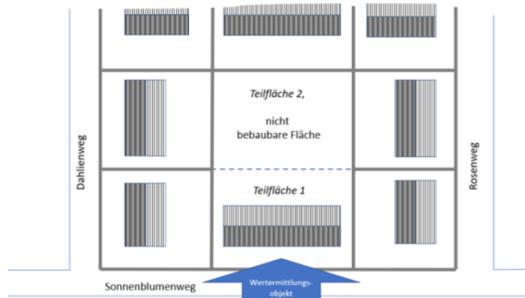
Da es baurechtlich zulässig ist, das Grundstück mit einem weiteren Gebäude zu bebauen, handelt es sich bei dem

Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

Grundstück vollständig um selbstständig nutzbare Teilflächen, die in den Eingabefeldern zu Ziffer 13 und 14 mit dem vollen Bodenwert zu erfassen sind.

b) selbstständig nutzbare Teilfläche mit Wertabschlag

Es ist eine Kaufpreisaufteilung für ein mit einem Einfamilienhaus bebautes 1.000 m² großes Grundstück durchzuführen. Der Gutachterausschuss hat keine Grundstücksgröße für das Bodenrichtwertgrundstück definiert.



Sofern vom Gutachterausschuss keine wertbestimmende Grundstücksgröße für das Bodenrichtwertgrundstück veröffentlicht wurde, bestehen bei Kaufpreisaufteilungen von Ein- und Zweifamilienhäusern keine Bedenken, eine Fläche bis 500 m² als marktübliche Grundstücksgröße anzusehen und mit dem vollen Bodenrichtwert zu bewerten (Eintragung in die Eingabefelder zu Ziffer 11 und 12) sowie den Bodenwert für die übrige sogenannte „Hinterland“-Fläche mit 25 Prozent des Bodenrichtwertes anzunehmen (Eintragung in die Eingabefelder zu Ziffer 13 und 14).

Vergleichswertverfahren

Im Rahmen der Arbeitshilfe zur typisierten Kaufpreisaufteilung kann bei Wohnungseigentum oder bei Ein- und Zweifamilienhäusern das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, wenn vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss für diese Grundstücks- bzw. Gebäudearten Vergleichsfaktoren vorliegen.

Die Ermittlung des Vergleichswertes mit Hilfe von Vergleichsfaktoren erfolgt in Anlehnung an § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Zur Erläuterung des konkreten Verfahrensablaufs des Vergleichswertverfahrens im Rahmen dieser Arbeitshilfe zur typisierten Kaufpreisaufteilung wird auf den Anhang „I. Erläuterung des Rechenschemas anhand eines Beispiels im Vergleichswertverfahren“ hingewiesen.

Vergleichsfaktor

Zu Ziffer 15

Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 ImmoWertV sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit (z. B. Wohn- oder Brutto-Grundfläche) bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Vergleichsfaktoren sind für die Ermittlung des Vergleichswertes geeignet, wenn sie für einen bestimmten mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren regional und sachlich abgegrenzten Teilmarkt abgeleitet wurden und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Normobjekts dargestellt sind.

Über die in der Berechnung integrierte Verlinkung zu entsprechenden Auskunftstellen besteht die Möglichkeit, in Erfahrung zu bringen, ob vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss Vergleichswertfaktoren für Wohnungseigentum oder Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt wurden.

Vergleichsfaktor / Bezugsmaßstab

Zu Ziffer 16

Liegt vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss ein auf Wohn- und Nutzfläche oder Brutto-Grundfläche bezogener Vergleichsfaktor für Wohnungseigentum oder Ein- und Zweifamilienhäuser vor, geben Sie bitte den zutreffenden Bezugsmaßstab an. Als typischer Bezugsmaßstab ist Wohn- und Nutzfläche vorausgewählt.

Objektspezifischer Vergleichsfaktor

Zu Ziffern 17 und 18

Der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss auf das Normobjekt bezogene Vergleichsfaktor ist grundsätzlich auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des Gutachterausschusses an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Im Ergebnis ergibt sich der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor.

Die Vergleichsfaktoren inkl. erforderliche Anpassungen können sich insbesondere aus dem Boden- und Immobilienrichtwertinformationssystem eines Landes ergeben.

Bitte geben Sie ggf. den objektspezifischen Vergleichsfaktor (Ziffer 17) an und erläutern Sie kurz die - nach Maßgabe des örtlichen Gutachterausschusses - vorgenommenen Anpassungen (in Ziffer 18, ggf. Zuschlag um wieviel Prozent wegen vorhandenem Balkon im Vergleich zum Normobjekt).

Vergleichsfaktor je Garagenstellplatz

Zu Ziffer 19

Gehört zu Ihrem erworbenen Objekt ein Garagenstellplatz, geben Sie bitte den durchschnittlichen, auf einen Garagenstellplatz bezogenen Wert (Vergleichsfaktor je Garagenstellplatz), nach Maßgabe des örtlich zuständigen Gutachterausschusses an. Der hier angegebene Vergleichsfaktor wird mit der Anzahl der Garagenstellplätze multipliziert (siehe Ziffer 7).

Vergleichsfaktor je Tiefgaragenstellplatz

Zu Ziffer 20

Gehört zu Ihrem erworbenen Objekt ein Tiefgaragenstellplatz, geben Sie bitte den durchschnittlichen, auf einen Tiefgaragenstellplatz bezogenen Wert (Vergleichsfaktor je Tiefgaragenstellplatz), nach Maßgabe des örtlich zuständigen Gutachterausschusses an. Der hier angegebene Vergleichsfaktor wird mit der Anzahl der Tiefgaragenstellplätze multipliziert (siehe Ziffer 8).

Ertragswertverfahren

Für Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und Geschäftsgrundstücke wird vorrangig das Ertragswertverfahren angewandt. Auch findet das Ertragswertverfahren bei Wohnungseigentum und Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung, sofern hier mangels Vergleichsfaktoren das Vergleichswertverfahren nicht angewandt werden konnte. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist das Vorliegen der tatsächlichen oder üblichen Miete.

Die Ertragswertermittlung erfolgt in Anlehnung an das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ImmoWertV.

Zur Erläuterung des konkreten Verfahrensablaufs des Ertragswertverfahrens im Rahmen dieser Arbeitshilfe zur typisierten Kaufpreisaufteilung wird auf den Anhang „II. Erläuterung des Rechenschemas anhand eines Beispiels im Ertragswertverfahren“ hingewiesen.

Wird im Ergebnis der Kaufpreisaufteilung nach dem Ertragswertverfahren der Hinweis ausgegeben, dass der vorläufige Ertragswert nicht plausibel ist, da ein Missverhältnis