
Datum: 10.11.2016
Gericht: Finanzgericht Köln
Spruchkörper: 6. Senat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 6 K 110/12
ECLI: ECLI:DE:FGK:2016:1110.6K110.12.00

Nachinstanz: Bundesfinanzhof, IX B 144/16

Tenor:

Unter Änderung des Einkommensteuerbescheides 2009 vom 14.09.2011 und teilweiser Aufhebung der Einspruchsentscheidung vom 15.12.2012 wird die Einkommensteuer unter Berücksichtigung zeitanteiliger Absetzung für Abnutzung bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ausgehend von einem Gebäudeanteil von jeweils 64 % bei den Objekten A-Straße ... und B-Straße ... neu festgesetzt;

im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Neuberechnung der Einkommensteuer wird dem Beklagten übertragen.

Die Kosten des Verfahrens tragen die Kläger zu 57 v.H. und der Beklagte zu 43 v.H.

Das Urteil ist wegen der Kosten ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages abwenden, soweit nicht die Kläger zuvor Sicherheit in Höhe des vollstreckbaren Betrages leisten.

Tatbestand

Streitig ist die Aufteilung der Kaufpreise für die von den Klägern im Streitjahr 2009 zu je ½ erworbenen bebauten Grundstücke A-Straße ... und B-Straße ... in C auf Grund und Boden

1

2

sowie Gebäude für Zwecke der Ermittlung der Absetzung für Abnutzung (AfA).

Die Kläger sind Eheleute, die zusammen zur Einkommensteuer veranlagt werden. Sie erzielten im Streitjahr Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit und aus Vermietung und Verpachtung. 3

Mit Kaufvertrag vom 18.09.2009 erwarben die Kläger das Grundstück A-Straße ... in C. Es handelt sich um ein gemischt genutztes Mehrfamilienhaus mit 16 Garagen, wobei eine Garage als Durchgang zur Heizung nicht als solche nutzbar ist. Das 1965 fertig gestellte Objekt bestand im Streitjahr aus zwei Gewerbe- und 14 Wohneinheiten. Die Grundstücksgröße beträgt 2.031 qm. Der Kaufpreis belief sich auf 660.000 €. Erwerbsnebenkosten fielen in Höhe von 28.360 € an. Die Vermietung durch die Kläger erfolgte ab 15.10.2009. 4

Die Kläger schafften zudem mit Kaufvertrag vom 12.10.2009 das Grundstück B-Straße ... in C an. Der Übergang von Nutzen und Lasten des 2.809 m² großen, mit einem gemischtgenutzten Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1962 und zwölf Garagen bebauten Grundstückes nebst 23 PKW-Stellplätzen erfolgte am 30.11.2009. In dem Objekt befanden sich im Streitjahr drei Gewerbeeinheiten und 16 Wohneinheiten. Neben dem Kaufpreis von 1.070.000 € wurden Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 83.027 € gezahlt. 5

Beiden Kaufverträgen waren als Anlage Aufstellungen der tatsächlichen Mieten beigelegt. 6

In ihrer Einkommensteuererklärung machten die Kläger für das Objekt A-Straße ... AfA zeitanteilig für drei Monate nach § 7 Abs. 4 des Einkommensteuergesetzes (EStG) in Höhe von (2 % von 547.135 € = 10.059 € x 3/12 =) 2.740 € geltend. Dabei gingen sie anhand eines von der Finanzverwaltung Baden-Württemberg herausgegebenen Berechnungsblattes aufgrund eines Sachwertermittlungsverfahrens davon aus, dass sich der Anteil des Grund und Bodens auf 20,4 % und der des Gebäudes auf 79,6 % belief. 7

Die AfA für das Objekt B-Straße ... berechneten die Kläger nach § 7 Abs. 4 EStG zeitanteilig für zwei Monate mit (2 % von 935.105 € = 18.703 € x 2/12 =) 3.118 €. Ausgangspunkt war auch hier die Berechnungsmethode nach dem Sachwertermittlungsverfahren der Finanzverwaltung Baden Württemberg. Hiernach ergab sich ein Anteil des Grund und Bodens von 18,9 % und des Gebäudes von 81,1 %. 8

Mit Einkommensteuerbescheid vom 02.11.2010 setzte der Beklagte die Einkommen-steuer unter Vorbehalt der Nachprüfung auf 20.133 € fest. Hierbei reduzierte der Beklagte die AfA für das Objekt A-Straße ... auf 1.973 €, da er nunmehr von 42,68 % Grund und Boden-Anteil und 57,32 % Gebäude-Anteil ausging. 9

Entsprechend berechnete der Beklagte die AfA für das Objekt B-Straße ... ausgehend von einem Gebäudeanteil von 59,65 % auf 2.293 €. 10

Der vom Beklagten eingeschaltete Bausachverständige kam in seiner baufachlichen Stellungnahme vom 07.07.2011 mittels eines Ertragswertverfahrens unter Anknüpfung an die Flächenangaben in der Einheitswertakte zu dem Schluss, dass die Kaufpreisaufteilung wie folgt zu erfolgen habe: 11

	A-Straße ...	Langenfelder Str. 70-70a	12
--	--------------	--------------------------	----

Grund- und Bodenanteil	46,51 % = 47 %	49,51 % = 50 %
Gebäudeanteil	53,49 % = 53 %	50,49 % = 50 %
Kalkulierter Verkehrswert:	700.000 €	1.200.000 €
davon Bodenwert	324.452,25	594.103,50
davon Gebäudewert	€375.547,75 €	€605.896,50 €

Dem folgend erließ der Beklagte unter dem 14.09.2011 einen nach § 164 Abs. 2 der Abgabenordnung (AO) geänderten Einkommensteuerbescheid, in dem die zeitanteilige AfA des Grundstücks A-Straße ... auf 1.825 € und bzgl. B-Straße ... auf 1.922 € herabgesetzt wurde, sodass sich die festgesetzte Einkommensteuer auf 20.327 € erhöhte. 13

Hiergegen wandten sich die Kläger mit ihrem Einspruch vom 15.09.2011, worin sie unter Hinweis auf das BFH-Urteil vom 10.10.2000 IX R 86/97, BStBl II 2001, 183 beantragten, den Kaufpreis nach Sachwerten aufzuteilen. Die Finanzverwaltung im Lande Baden-Württemberg habe hierfür ein besonderes Verfahren entwickelt, das in der Rechtsprechung nicht beanstandet worden sei. Es entspreche im Wesentlichen der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV 2010). 14

Mit Einspruchsentscheidung vom 15.12.2011 wies der Beklagte den Einspruch als unbegründet zurück. Es bestehe keine Bindung der nordrhein-westfälischen Finanzverwaltung an die Vorgehensweise in Baden-Württemberg. Für die Schätzung des Wertes des Grund- und Bodens sowie des Gebäudeanteils könne die Wertermittlungsverordnung 1988 (WertV 88) entsprechend herangezogen werden. Dabei könne der Verkehrswert von Grundstücken sowohl durch das Sachwert- wie auch durch das Ertragswertverfahren ermittelt werden. 15

Mit ihrer Klage verfolgen die Kläger ihr Begehren fort, die Kaufpreisaufteilung entsprechend der sich bei einer Ermittlung der Verkehrswerte nach dem Sachwertverfahren ergebenden Gebäudeanteile vorzunehmen. Dies habe auch der Sachverständige X so gesehen, dem gefolgt werde, sodass von Gebäudeanteilen von 74,03 % bezüglich der A-Straße ... und von 72,9 % bei der B-Straße ... auszugehen sei. Es werde weiterhin auf den BFH-Beschluss vom 23.06.2005 VI B 117/04, BFH/NV 2005, 1798 verwiesen, wonach bei vermietetem Wohnraum im Privatvermögen grundsätzlich die Kaufpreisaufteilung unter Anwendung des Sachwertverfahrens angebracht sei. 16

Die Kläger beantragen, 17

unter Änderung des Einkommensteuerbescheides 2009 vom 14.09.2011 und Aufhebung der Einspruchsentscheidung vom 15.12.2012 die Einkommensteuer unter Berücksichtigung zeitanteiliger AfA bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ausgehend von einem Gebäudeanteil von 74,03 % beim Objekt A-Straße ... und von 72,9 % beim Objekt B-Straße ... festzusetzen, 18

sowie hilfsweise, die Revision zuzulassen. 19

Der Beklagte beantragt, 20

21

unter Änderung des Einkommensteuerbescheides 2009 vom 14.09.2011 und Aufhebung der Einspruchsentscheidung vom 15.12.2012 die Einkommensteuer unter Berücksichtigung zeitanteiliger AfA bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ausgehend von einem Gebäudeanteil von jeweils 64 % bei den Objekten A-Straße ... und B-Straße ... festzusetzen,	
die Klage im Übrigen abzuweisen,	22
und hilfsweise, die Revision zuzulassen.	23
Er verweist auf seine Ausführungen in der Einspruchsentscheidung.	24
Ergänzend trägt er vor, dass nach der heutigen Rechtsprechung nicht zwingend das Sachwertverfahren zur Anwendung komme. Vorliegend könne nur das Ertragswertverfahren maßgeblich sein, da derartige Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt würden. Ein Käufer interessiere sich nicht für die Herstellungskosten des aufstehenden Gebäudes, sondern für die nachhaltig zu erzielenden Erträge im Verhältnis zu gegebenenfalls erforderlichen Investitionen. Klassische Ertragswertobjekte seien alle zeitgemäßen Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Grundstücke, Bürogebäude, Hotels, Fachmärkte und Eigentumswohnungen. Es spiele keine Rolle, in welchem steuerlichen Nutzung- und Funktionszusammenhang sie stünden.	25
Das vereinfachte Modell zur Kaufpreisaufteilung in Baden-Württemberg, das in den achtziger Jahren entwickelt worden sei, gelte fachlich als überholt. So sei unter anderem in dem Modell eine sog. Dämpfung des Bodenwertes von 20 % vorgesehen, die nach heute herrschender Sachverständigenansicht nicht mehr sachgerecht sei. Zudem liege der Finanzverwaltung in NRW ein geeigneteres und automationsgestütztes Modell vor, das zwischenzeitlich als vereinfachtes Verfahren auch bundesweit Anwendung finde.	26
Mit Beschluss vom 03.09.2014 hat das Gericht Beweis erhoben über die Frage der Aufteilung der Kaufpreise der bebauten Grundstücke A-Straße ... und B-Straße ... auf den Grund und Boden und das Gebäude zu den Stichtagen 15.10. bzw. 30.11.2009 durch Einholung eines Sachverständigengutachtens, das sich auch mit dem bereits vorliegenden Gutachten des Bausachverständigen des Beklagten vom 07.07.2011 auseinandersetzen sollte.	27
Mit der Erstellung des Sachverständigengutachtens wurde X betraut. Seine Wertermittlungsgutachten vom 16.04.2015, auf die wegen der Einzelheiten verwiesen wird, ergaben auf der Basis des Sachwertverfahrens für das Objekt A-Straße ... einen Gesamtsachwert von 1.435.000 €, der mit 74,01 % auf das Gebäude (= 1.062.100 €) und zu 25,97 % (= 372.700 €) auf den Grund und Boden entfiel und für das Objekt B-Straße ... einen Gesamtsachwert von 1.762.000 €, wovon 1.284.100 € (= 72,88 %) auf das Gebäude und die Außenanlagen und 477.500 € (= 27,10 %) auf den Grund und Boden entfielen. Herr X ist Anfang Oktober 2015 verstorben, so dass eine Stellungnahme zu den vom Beklagten mit Schriftsatz vom 30.09.2015 aufgeworfenen Zweifelsfragen sowie insbesondere eine Begründung der von ihm getroffenen Wahl des Sachwertverfahrens nicht erfolgen konnte.	28
Daraufhin hat das Gericht mit Beschluss vom 15.02.2016 erneut Beweis zu der o. g. Frage erhoben, nunmehr durch Einholung eines Sachverständigengutachtens durch Frau R. Hierbei sollte auch die Wahl des angewandten Wertermittlungsverfahrens begründet werden.	29
Die Verkehrswertgutachten vom 15.06.2016, auf die wegen der Einzelheiten Bezug genommen wird, ergaben mittels des von der Gutachterin für sachdienlich erachteten Ertragswertverfahrens folgende Werte:	30

	A-Straße ...		B-Straße ...	
Bodenwert	292.464 €	33,97 %	505.620 €	33,36 %
Gebäudewert	568.422 €	66,03 %	1.009.833 €	66,64 %
Verkehrswert	860.886 €	100,00 %	1.515.453 €	100,00 %
tats. Kaufpreis	660.000 €		1.070.000 €	
Anschaffungskosten	688.360 €		1.153.027 €	

31

Der Beklagte hat hierzu mit Stellungnahmen der Bausachverständigen K vom 06.09. und 04.11.2016, eingewendet, dass sich nach seiner Ansicht folgende Werte ergäben:

32

A-Straße ...				
Korrigierter Bodenwert	2.031 qm x 160 €/qm =	324.960,00 €	37 %	
Gebäudeertragswert lt. Gutachten	568.422,00 €			
- Feinertragsdifferenz	9.550,06 €			
Korrigierter geminderter Gebäudewert		558.871,94 €	63 %	
		883.831,94 €	100 %	

33

B-Straße ...				
Korrigierter Bodenwert	2.809 qm x 219 €/qm =	615.171,00 €	39 %	
Gebäudeertragswert lt. Gutachten	1.009.833,00 €			
- Feinertragsdifferenz	66.153,12 €			
Korrigierter geminderter Gebäudewert		943.679,12 €	61 %	
		1.558.850,88 €	100 %	

34

In der mündlichen Verhandlung, auf deren Protokoll Bezug genommen wird, hat der Beklagte allerdings - davon abrückend - der auch von der Sachverständigen R für möglich gehaltenen Annahme eines Gebäudeanteiles von 64 % bei beiden Objekten zugestimmt.

35

Dem Gericht haben die Einkommensteuer- und Einheitswertakten vorgelegen.

36

37

Entscheidungsgründe

- A. Die Klage ist zum Teil begründet.

389

Denn der angefochtene Einkommensteuerbescheid ist insoweit rechtswidrig und verletzt die Kläger dadurch in ihren Rechten (§ 100 Abs. 1 Satz 1 der Finanzgerichtsordnung – FGO –), als der Beklagte bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung statt einer Gebäude-AfA auf der Basis von jeweils 64 % der Anschaffungskosten eine solche ausgehend von 53,49 % bei der A-Straße ... bzw. 50,49 % der Anschaffungskosten bei der B-Straße ... angesetzt hat.

40

- I. Die Höhe der Gebäude-AfA richtet sich nach den Anschaffungskosten für das Gebäude (§ 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 7 i.V.m. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2a EStG).

412

Diese belaufen sich vorliegend, wie von Klägerseite mit Schriftsatz vom 19.01.2016 und angehängter Mail des Steuerberaters Mengers nochmals klargestellt, auf die in der Einkommensteuererklärung genannten 688.360 € für die A-Straße ... und 1.153.027 € für die B-Straße

43

- II. Das Finanzamt und entsprechend das Finanzgericht durfte die auf den Grund und Boden und das Gebäude entfallenden Kaufpreisanteile gemäß § 162 Abs. 1 AO (i.V.m. § 96 Abs. 1 Satz 1 FGO) schätzen. Denn es fehlt eine Einigung der Vertragsparteien über den Grundstücksanteil im Gesamtkaufpreis, die grundsätzlich der Aufteilung auf Grund und Boden sowie Gebäude zugrunde zu legen ist, solange dagegen keine nennenswerten Zweifel bestehen.

445

- III. Ist - wie im Streitfall - ein Gesamtkaufpreis gezahlt worden, dann ist der Kaufpreis zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die AfA aufzuteilen.

46

Zunächst sind, dem Grundsatz der Einzelbewertung (§ 6 EStG) folgend, Boden- und Gebäudewert gesondert zu ermitteln und sodann die Anschaffungskosten nach dem Verhältnis der beiden (Verkehrs)Wertanteile in Anschaffungskosten für den Grund- und Bodenanteil und den Gebäudeanteil aufzuteilen.

47

- 1. Für die Schätzung des Wertes des Grund- und Boden- sowie des Gebäudeanteils kann die Wertermittlungsverordnung (WertV 88) bzw. die seit 01.07.2010 geltende Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), die zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ergangen ist, entsprechend herangezogen werden (BFH-Urteile vom 15.01.1985 IX R 81/83, BStBl II 1985, 252; vom 11.02.2003 IX R 13/00, BFH/NV 2003, 769). Denn sie enthalten anerkannte Grundsätze für die Schätzung von Verkehrswerten von Grundstücken (BFH-Urteil vom 15.01.1985 IX R 81/83, BStBl II 1985, 252 unter Verweis auf BGH-Urteil vom 27.04.1964 III ZR 136/63, WM 1964, 968).

489

Nach § 7 WertV 88 bzw. § 8 ImmoWertV ist der Verkehrswert mithilfe des Vergleichswert-, des Ertragswert-, des Sachwertverfahrens oder mehrerer dieser Verfahren zu ermitteln. Die

50

Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Welches dieser – gleichwertigen – Wertermittlungsverfahren jeweils anzuwenden ist, ist nach den tatsächlichen Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalles zu entscheiden (BFH-Urteile vom 02.02.1990 III R 173/86, BFHE 159, 505, BStBl II 1990, 497; vom 27.06.1995 IX R 130/90, BFHE 178, 151, BStBl II 1996, 215; vom 25.05.2005 IX R 46/04, BFH/NV 2006, 261; vom 16.09.2015 IX R 12/14, juris; BFH-Beschlüsse vom 23.06.2005 IX B 117/04, BFH/NV 2005, 1813; vom 22.10.2007 IV B 111/06, BFH/NV 2008, 360). 51

Das Ertragswertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung insbesondere zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, z. B. bei Mietwohngrundstücken und gewerblich genutzten Immobilien (vgl. 2 Abs. 2 Satz 1 der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts vom 12.11.2015 – Ertragswertrichtlinie, EW-RL –). Die früheren Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) listeten unter 3.1.2.1 neben Miet- und Geschäftsgrundstücken explizit auch noch gemischt genutzte Grundstücke im Sinne des § 75 des Bewertungsgesetzes (BewG) auf. 52

Das Sachwertverfahren ist demgegenüber in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt (2 Abs. 1 Satz 3 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts – Sachwertrichtlinie, SW-RL –), sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind (vgl. 3.1.3 WertR 2006). 53

Der BFH hat bislang als Schätzungsgrundlage für die Aufteilung einheitlicher Anschaffungskosten von selbstgenutzten und vermieteten Eigentumswohnungen regelmäßig das Sachwertverfahren angewendet (BFH-Urteile vom 15.01.1985 IX R 81/83, BFHE 143, 61, BStBl II 1985, 252; vom 10.10.2000 IX R 86/97, BFHE 193, 326, BStBl II 2001, 183). Bei einem Mietwohngrundstück im Privatvermögen mit einer nur geringen Zahl von Wohneinheiten erklärte der BFH im Urteil vom 11.02.2003 (IX R 13/00, BFH/NV 2003, 769) grundsätzlich die Kaufpreisaufteilung nach dem Sachwertverfahren für angebracht, da bei diesen davon auszugehen sei, dass für den Erwerb neben Ertragswertgesichtspunkten und der sicheren Kapitalanlage auch die Aussicht auf einen langfristigen steuerfreien Wertzuwachs des Vermögens ausschlaggebend sei. Diesen Grund erklärte er im Zusammenhang mit einem aus zwei Ladengeschäften und drei Wohneinheiten bestehenden gemischt-genutzten Wohn- und Geschäftshaus gleichermaßen für gegeben (BFH-Urteil vom 29.05.2008 IX R 36/06, BFH/NV 2008, 1668). Zugleich bejahte er bei zu Büro- oder anderen gewerblichen Zwecken vermieteten Grundstücken (Geschäftsgrundstücken) eher einen Vorrang des Ertragswertverfahrens. 54

- 2. Im Streitfall hat die schätzungsweise Aufteilung der Kaufpreise in die auf Grund und Boden und Gebäude entfallenden Anteile nach Ansicht des Senats nach dem Ertragswertverfahren zu erfolgen. Das Gericht folgt insofern der von der Sachverständigen R getroffenen Wahl des anzuwendenden Verfahrens und schließt sich ihren Ausführungen in den Verkehrswertgutachten vom 15.06.2016 (jeweils unter 4) an. Danach handelt es sich vorliegend bei den beiden im Privatvermögen gehaltenen gemischt-genutzten Grundstücken um Renditeobjekte, bei denen der Verkaufspreis auf 556

Ertragsüberlegungen basiert, die nur im Ertragswertverfahren abgebildet werden können.

- Vorliegend spricht bereits die Art der Wertermittlungsobjekte, nämlich gemischt-genutzte Grundstücke mit einer Vielzahl von Wohneinheiten neben den zwei bzw. drei Gewerbeeinheiten für die Anwendung des Ertragswertverfahrens. Diese Grundstücksart wird beispielhaft in den Richtlinien, die Hinweise für die Grundstücksbewertung nach der ImmoWertV geben, hier die EW-RL, als Anwendungsfall des Ertragswertverfahrens genannt und auch in der einschlägigen Literatur zur Grundstücksbewertung (vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl., Köln 2010, S. 1523, Rz. 1) als typischer Beispielfall angeführt. 57
- Es entspricht auch den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, dass bei derartigen Immobilien mit einer großen Zahl von Wohneinheiten (hier 14 bzw. 16) bei der Preisbildung die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht und nicht die Ersatzbeschaffungskosten der Objekte preisbestimmend sind. So räumte auch der Prozessbevollmächtigte der Kläger in der mündlichen Verhandlung ein, dass nach seinen beruflichen Erfahrungen im Bereich des Erbrechts derartige Grundstücke nach Ertragswertgesichtspunkten bewertet würden. Im konkreten Fall zeigt sich zudem daran, dass den notariellen Kaufverträgen als Anlagen Aufstellungen über die tatsächlichen Mieten der Kaufobjekte beigelegt waren, dass die Ertragssituation für die am Kauf Beteiligten von besonderem Interesse und damit preisbestimmend gewesen sein dürfte. 58
- Mit der Anwendung des Ertragswertverfahrens tritt der Senat auch nicht in Widerspruch zur bisherigen Rechtsprechung des BFH, da dieser betont, dass alle Wertermittlungsverfahren grundsätzlich gleichwertig seien und das konkret anzuwendende Verfahren nach den tatsächlichen Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalles auszuwählen sei. Die Wahl der Ermittlungsmethode entzieht sich insofern einer Verallgemeinerung. 59
- Der BFH hat zudem in seiner Entscheidung vom 11.02.2003 (IX R 13/00, BFH/NV 2003, 769) lediglich erklärt, dass er die Aufteilung des Kaufpreises unter Anwendung des Sachwertverfahrens „für angebracht halte“, nicht aber, dass dies zwingend bei Mietwohngrundstücken und in Anlehnung hieran bei gemischt-genutzten Grundstücken so zu erfolgen habe. Darüber hinaus ist festzustellen, dass in den von BFH entschiedenen Fällen (Urteile vom 11.02.2003 IX R 13/00, BFH/NV 2003, 769; vom 29.05.2008 IX R 36/06, BFH/NV 2008, 1668) jeweils Objekte mit nur wenigen Einheiten (Mietwohngrundstück mit 6 Wohnungen bzw. gemischt-genutztes Grundstück mit 2 Läden und 3 Wohnungen) zu bewerten waren, während vorliegend zwei Grundstücke mit einem Vielfachen an Einheiten zur Bewertung anstehen. Aufgrund des insoweit stark abweichenden Sachverhalts ist eine Entscheidung zugunsten des Sachwertverfahrens in Anlehnung an diese BFH-Urteile nicht geboten. 60
- Ferner ist festzustellen, dass vorliegend einem – neben den Ertragsgesichtspunkt tretenden – Wertsteigerungsgesichtspunkt kein großes Gewicht beizumessen sein dürfte, da von der Gutachterin in der mündlichen Verhandlung keine allzu große Wertsteigerung in der hier zu beurteilenden Gegend prognostiziert wird. 61
- Daneben existieren vorliegend die zur Anwendung des Ertragswertverfahrens geeigneten Daten, wie die marktüblich erzielbaren Erträge und entsprechende Liegenschaftszinssätze. Demgegenüber mangelt es für die Durchführung des Sachwertverfahrens, worauf R in ihren Gutachten hingewiesen hat, an der Ermittlung des sog. Sachwertfaktors (§§ 8 Abs. 2 Nr. 1, 62

14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV), der für die Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks erforderlich ist, durch die Gutachterausschüsse. Ein solcher wird in C nur für Ein- und Zweifamilienhäuser festgestellt.

Der Gutachter X hat zwar seine Wertermittlungen nach dem Sachwertverfahren durchgeführt. Die ermittelten Verkehrswerte weichen aber mit 1.435.000 € für die A-Straße ... und mit 1.762.000 € für die B-Straße ... extrem von den tatsächlich vereinbarten Kaufpreisen von 660.000 € bzw. 1.070.000 € ab und erscheinen insofern bereits fragwürdig. Der Gutachter X hat jedoch insbesondere keine Begründung des von ihm gewählten Verfahrens in seinen Gutachten vom 16.04.2015 vorgenommen. Eine Begründung konnte aufgrund seines Todes auch nicht mehr eingeholt werden. Festzustellen ist lediglich, dass die eigentlich vorzunehmende Marktanpassung mittels Sachwertfaktoren in seinem Gutachten nicht erfolgt ist. Die Sachverständige R und die Bausachverständigen des Beklagten konnten in der mündlichen Verhandlung insofern nur mutmaßen, wie Herr X eine Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt vorgenommen hat. Das Gutachten von Herrn X begegnet insofern und aus den vorgenannten Erwägungen erheblichen Bedenken. 63

- IV. Unter Anwendung des Ertragswertverfahrens ist vorliegend jeweils von einem Gebäudeanteil in Höhe von 64 % auszugehen. 635

Soweit Beklagter und die Sachverständige R auf dieser Basis zu abweichenden Prozentsätzen gekommen sind (R jeweils rd. 66 %, Beklagter: 63 % A-Straße ..., 61 % B-Straße ...), konnte in der mündlichen Verhandlung Einvernehmen erzielt werden, dass ein Gebäudeanteil von 64 % als zutreffend betrachtet werden kann. Es wurden insoweit auf der einen Seite vom Gericht der von der Sachverständigen vorgenommene Abschlag von 10 bzw. 18 % bei der Ermittlung des Bodenwertes kritisch hinterfragt, andererseits der vom Beklagten angeführte „Underrent“ in Zweifel gezogen. Der Klägervertreter hat insoweit keine konkreten Einwände erhoben. 66

- V. Die Absetzung für Abnutzung in 2009 errechnet sich mithin für die Vermietungsobjekte wie folgt: 668

A-Straße ...:	64 % von 688.360 € = 440.550,40 € Gebäude-AK	69
	2 % von 440.550,40 € = 8.811 € p.a.	
	für 3 Monate: 3/12 von 8.811 € = 2.202,75 €	

Langenfelder Str. 70-70a:	64 % von 1.153.027 € = 737.937,28 € Gebäude-AK	70
	2 % von 737.937,28 € = 14.758,75 € p.a.	
	für 2 Monate: 2/12 von 14.758,75 € = 2.459,79 €	

B. Die Neuberechnung der Einkommensteuer wird gemäß § 100 Abs. 1 Satz 2 FGO dem Beklagten übertragen.

- C. Die Kostenentscheidung folgt aus § 136 Abs. 1 Alt. 2 FGO. 73
- D. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 151 Abs. 3, 155 FGO i. V. m. §§ 708 Nr. 10, 711 der Zivilprozessordnung. 74
- E. Die Revision wird nicht zugelassen, da bei der vorliegenden Einzelfallentscheidung nicht von den Grundsätzen der höchstrichterlichen Rechtsprechung abgewichen worden ist. So hat der BFH die in der ImmoWertV genannten Ermittlungsverfahren für gleichwertig erachtet, mit der Folge, dass nach den tatsächlichen Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalles zu entscheiden ist, welches dieser – gleichwertigen – Wertermittlungsverfahren jeweils anzuwenden ist (BFH-Urteile vom 02.02.1990 III R 173/86, BFHE 159, 505, BStBl II 1990, 497; vom 27.06.1995 IX R 130/90, BFHE 178, 151, BStBl II 1996, 215; vom 25.05.2005 IX R 46/04, BFH/NV 2006, 261; vom 16.09.2015 IX R 12/14, juris; BFH-Beschlüsse vom 23.06.2005 IX B 117/04, BFH/NV 2005, 1813; vom 22.10.2007 IV B 111/06, BFH/NV 2008, 360). 75