

Abdruck honorarfrei. Bei Veröffentlichung bitte Quellenangabe und Belegexemplar

Artikeldienst 03/2025

Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück

Die Bewertungsverfahren haben erhebliche Auswirkungen auf die steuerliche Behandlung der Immobilie, insbesondere auf die Höhe der Absetzungen für Abnutzung (AfA) des Gebäudes.

Nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs vom 10. Oktober 2000 (Az. IX R 86/97) soll die Kaufpreisaufteilung nicht nach der Restwertmethode erfolgen, sondern nach dem Verhältnis der Verkehrswerte oder Teilwerte. Um diesen Prozess zu vereinfachen, stellen die obersten Finanzbehörden von Bund und Ländern regelmäßig eine Arbeitshilfe zur Verfügung. Auch diese erfuhr einige Änderungen bzw. Paradigmenwechsel. Die aktuelle Version vom 24. Januar 2025 kann auf der Webseite des BMF heruntergeladen werden. „Diese ermöglicht es, in einem standardisierten Verfahren entweder selbst eine Kaufpreisaufteilung vorzunehmen oder die Plausibilität einer bestehenden Aufteilung zu überprüfen“, erklärt Daniela Karbe-Geßler vom Bund der Steuerzahler. Zusätzlich gibt es eine Anleitung zur Berechnung der Aufteilung des Grundstückskaufpreises. Die Daten werden in dieser Reihenfolge abgefragt: Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren. Es wird typisierend unterstellt, dass das Verfahren bei den vorliegenden Daten auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr den Gepflogenheiten entspricht. Liegen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Wohnungseigentum keine Vergleichsfaktoren vor, gilt laut BMF wie auch bei den übrigen Grundstücksarten der Grundsatz, dass vor Anwendung des Sachwertverfahrens als Auffangverfahren zunächst die Heranziehung des Ertragswertverfahrens zu prüfen ist. Mit der vorstehenden Prüfreihenfolge für die zur Verfügung vorliegenden Daten wird jedoch kein genereller Vorrang für ein bestimmtes Wertermittlungsverfahren festgelegt, sondern die Verfahrenswahl i. S. d. ImmoWertV typisierend ausgeübt.

Lange Zeit bevorzugten Finanzbehörden und Finanzgerichte das Sachwertverfahren für die steuerliche Kaufpreisaufteilung bei privaten Immobilienkäufen. Dies basiert auf der Annahme, dass beim Erwerb solcher Objekte neben Ertragsaspekten und der sicheren Kapitalanlage auch die Aussicht auf einen langfristigen steuerfreien Wertzuwachs eine wichtige Rolle spielt. In Ausnahmefällen kann das Ertragswertverfahren angewandt werden, wenn es aus Sicht des Gerichts zu einem genaueren Ergebnis führt und die tatsächlichen Wertverhältnisse besser abbildet. Dies ist häufiger der Fall bei Grundstücken, die zu Büro- oder anderen gewerblichen Zwecken vermietet werden. Durch neuere Entscheidungen hat der BFH jedoch einen weiten Rahmen für die Wahl von Verfahrensvarianten und nicht normierten Verfahren eröffnet. „Falls der Steuerzahler das Verhältnis von Grund und Boden zu Gebäude jedoch abweichend von den Ergebnissen der Arbeitshilfe festlegt und das Finanzgericht im Streitfall über die sachgerechte Aufteilung entscheiden muss, ist es nach der Rechtsprechung des BFH in der Regel verpflichtet, einen Immobiliensachverständigen zu beauftragen, der die tatsächlichen Verkehrswerte in einem Gutachten ermitteln lässt“, betont Daniela Karbe-Geßler.

In einem vor dem FG Berlin-Brandenburg entschiedenen Fall mit Urteil vom 20. März 2024, Az. 3 K 3137/19, kam das umgekehrte Ertragswertverfahren zur Anwendung. Hintergrund ist, dass bei Privatvermögen eine Kaufpreisaufteilung nach den tatsächlichen Verkehrswerten gefordert wird, die mit den normierten Verfahren der ImmoWertV weniger gut ermittelbar sind. Die Kritik besteht ferner darin, dass die Arbeitshilfe den Bodenwert anhand des Bodenrichtwerts für fiktiv unbebaute Grundstücke ermittelt, ohne die Restnutzungsdauerabhängigkeit zu berücksichtigen. Bei bebauten Grundstücken liegt der Fokus jedoch meist auf der Bebauung und dem daraus erzielbaren Nutzen. Das FG ermittelte daher für die Kaufpreisaufteilung einen Bodenanteil am Reinertrag des Grundstücks, der im Verhältnis zum Gesamtkaufpreis nur noch ein Drittel betrug. Der reine Bodenwert aus Vergleichskaufpreisen hätte über 50 Prozent ausgemacht. Obwohl bei der Berechnung anfangs der Bodenwert vom Verkehrswert abgezogen wird, handelt es sich um keine Variante der unzulässigen Restwertmethode.

- Seite 2 -

Verantwortlich: Klaus Grieshaber
München, 25.03.2025

Nymphenburger Str. 118
80636 München

www.steuerzahler-bayern.de
Tel. (089) 126008-0
Fax (089) 126008-27

PRESSEMITTEILUNG

Abdruck honorarfrei. Bei Veröffentlichung bitte Quellenangabe und Belegexemplar

- Seite 2 -

Neben dem Bewertungsverfahren spielt die AfA eine weitere wesentlich Rolle. Welche Möglichkeiten es hierfür gibt, hält der Ratgeber Nr. 12 – „Abschreibungsarten, Investitionsabzugsbetrag, Sonderabschreibungen und erhöhte Absetzungen“ bereit. Diese und weitere Materialien sind für Mitglieder online unter <https://steuerzahler.de/ratgeber/> abrufbar oder können telefonisch unter **089 126008-98** bestellt werden.