

PRESSEMITTEILUNG

Abdruck honorarfrei. Bei Veröffentlichung bitte Quellenangabe und Belegexemplar

Artikeldienst 1 / 2021

Kaufpreisaufteilung: Rechenmethode des Finanzamtes nicht immer rechtens Immobilienkäufer können Einspruch einlegen!

Um eine vermietete Wohnung bei der Steuer abzuschreiben, wird grundsätzlich der Kaufpreis für die Wohnung herangezogen. Fehlt dieser oder ist er nicht plausibel, rechnet das Finanzamt oft zum Nachteil des Eigentümers nach einer eigenen Methode. Der Bundesfinanzhof hat diese Finanzamt-Methode nun verworfen und Betroffene können sich wehren!

Anleger, die eine Immobilie kaufen und dann vermieten, sollten am besten bereits im Notarvertrag festlegen, welcher Preisanteil auf die Wohnung und welcher Preisanteil auf den Boden entfällt. Das ist wichtig für die Abschreibung der Immobilie: Denn bei der Steuer dürfen nur die Anschaffungskosten für das Haus oder die Wohnung, nicht aber das Grundstück abgeschrieben werden. Aber Achtung: Ist die Kaufpreisaufteilung nicht plausibel, darf das Finanzamt nachrechnen. Und auch dann, wenn erst gar keine eigene Kaufpreisaufteilung vorgenommen wurde. Für die Berechnung des Gebäudewertes zieht das Finanzamt i. d. R. eine Arbeitshilfe des Bundesfinanzministeriums heran. Die Aufteilung nach dieser Methode fiel dabei häufig zu Ungunsten des Eigentümers aus, erklärt der Bund der Steuerzahler. Oft ist der von der Finanzverwaltung ermittelte Gebäudewert überraschend niedrig, sodass die Steuerabschreibung für das Gebäude oder die Wohnung ebenfalls gering ist. Ob das Ergebnis, das mit der Arbeitshilfe von der Finanzverwaltung ermittelt wird, akzeptiert werden muss, hat nun der Bundesfinanzhof überprüft und einer Klägerin Recht gegeben.

BFH: Arbeitshilfe ist kein geeignetes Ermittlungsverfahren

Im konkreten Streitfall klagte die Eigentümerin einer Einzimmerwohnung. Bereits im Kaufvertrag war der Preis für den Gebäudeanteil und den Grundstücksanteil der Wohnung getrennt ausgewiesen. Allerdings folgte das Finanzamt dieser Aufteilung nicht, sondern nahm eine neue Berechnung anhand der Arbeitshilfe der Finanzverwaltung vor. Das Finanzamt kam dabei zu einem niedrigerem Gebäudewert und damit zu einer geringeren Abschreibung. Dagegen wandte sich die Klägerin und bestand auf die im Kaufvertrag festgelegte Aufteilung. Im Revisionsverfahren vor dem Bundesfinanzhof bekam die Eigentümerin Recht. Die Richter sahen in der Arbeitshilfe kein geeignetes Ermittlungsverfahren, um die Angemessenheit einer vertraglichen Kaufpreisaufteilung zu widerlegen und ebenfalls keine geeignete Schätzungshilfe. Die Auswahl der Bewertungsverfahren würde auf das sog. vereinfachte Sachwertverfahren verengt, so das Urteil. Insbesondere in großstädtischen Ballungsräumen sei die Arbeitshilfe unzureichend. Aus diesem Grund sollte das Finanzamt im Streitfall, das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen einholen, so die Richter weiter (Az.: IX R 26/19).

PRESSEMITTEILUNG

Abdruck honorarfrei. Bei Veröffentlichung bitte Quellenangabe und Belegexemplar

Betroffene sollten Einspruch einlegen

Wenn das Finanzamt mit der Arbeitshilfe des Ministeriums rechnet und das zu eigenen Ungunsten ausgeht, sollte Einspruch gegen den Steuerbescheid eingelegt werden! Dazu sollte das Aktenzeichen genannt werden, rät der Bund der Steuerzahler. Das Finanzamt sollte dann einen Sachverständigen für die Grundstücksbewertung hinzuziehen.