

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

Steuerliche Kaufpreisaufteilung beim Immobilienerwerb

Die Thematik der steuerlichen Kaufpreisaufteilung betrifft im Grunde jeden Immobilienerwerb, der zur Einkunftserzielung, also beispielsweise zur Vermietung, erfolgt. In der Regel wird im notariellen Kaufvertrag ein Gesamtkaufpreis vereinbart. Steuermindernd abschreibbar ist jedoch nur der Teil des Kaufpreises, der das Gebäude betrifft. Dagegen kann der Kaufpreisanteil für den Grund und Boden in der Regel nicht steuermindernd berücksichtigt werden (Ausnahmen gelten bei Besonderheiten des Grund und Bodens). Auch für etwaige Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung ist der Gebäudeanteil am Gesamtkaufpreis eine sehr wichtige Grundlage.

Aufgrund der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH), des höchsten deutschen Finanzgerichts, aus dem Jahr 2015 legt die Finanzverwaltung grundsätzlich eine im notariellen Kaufvertrag getroffene Kaufpreisaufteilung zu Grunde, sofern diese nicht nur zum Schein und nicht ausschließlich zur Steuerminderung getroffen wurde. Sehr häufig wird in den notariellen Kaufverträgen jedoch keine Kaufpreisaufteilung getroffen. In diesen Fällen ist höchstrichterlich geklärt, dass die Aufteilung im Verhältnis der Verkehrswerte des Grund und Bodens einerseits sowie des Gebäudes andererseits zu erfolgen hat. Die Anwendung der sogenannten Restwertmethode, also die Ermittlung des Gebäudeanteils mittels Abzugs des ermittelten Bodenwerts vom Gesamtkaufpreis, wurde bereits mehrfach durch den BFH verworfen.

Die Finanzverwaltung hat zu diesem Zweck eine Aufteilungshilfe veröffentlicht, nach der eine qualifizierte Schätzung der Kaufpreisaufteilung im Rahmen der BFH-Rechtsprechung möglich sein soll. Ursprünglich berechnete dieses Tool die Werte ausschließlich mithilfe eines abgeleiteten Sachwertverfahrens, unabhängig von der Grundstücksart. Somit kam es aufgrund der stetig steigenden Bodenrichtwerte, gerade in Ballungsgebieten wie München, zu extrem hohen Grund- und Bodenanteilen. Nach und nach wurde die Aufteilungshilfe immer wieder angepasst. Damit konnten individuelle wertbeeinflussende Merkmale wie beispielsweise umfassende Renovierungen zu Gunsten des Gebäudeanteils erfasst werden.

Mit Urteil aus dem Jahr 2020 stellte der BFH nun fest, dass die bisherige Arbeitshilfe der Finanzverwaltung die von der Rechtsprechung geforderte Aufteilung nach den realen Verkehrswerten nicht gewährleistet. Im Streitfall müsse das Finanzgericht eine Entscheidung auf Grundlage des Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen treffen. Nun ist es im Regelfall nicht sinnvoll, bei jeder Kaufpreisaufteilung ein kostspieliges Gutachten eines geeigneten Sachverständigen einzuholen.

Als Reaktion auf das BFH-Urteil hat die Finanzverwaltung im Frühjahr 2021 eine komplett überarbeitete Aufteilungshilfe veröffentlicht. Diese berücksichtigt nun alle drei steuerlichen Bewertungsverfahren für Grundvermögen aus dem Bewertungsgesetz. Dabei werden teilweise tieferegehende Angaben aus dem klassischen Bewertungsbereich wie beispielsweise Vergleichsfaktoren, übliche Mieten, Liegenschaftszinssätze oder Regionalfaktoren benötigt. Die Verwendung dieser speziellen Bestandteile setzt Know-how aus der steuerlichen Grundbesitzbewertung voraus. Dabei können auch baurechtliche Themen entscheidend sein. Zudem sind diese Angaben oftmals nicht kostenfrei verfügbar.

Daher ist es enorm wichtig, schon vor Abschluss des notariellen Kaufvertrags steuerlichen Rat bezüglich der Kaufpreisaufteilung einzuholen, da zu beobachten ist, dass die Finanzämter immer häufiger eine in der Steuererklärung angesetzte Aufteilung genau prüfen und im Zweifel auch – oftmals zum Nachteil des Steuerpflichtigen – nach unten anpassen. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass eine Änderung von bereits erfolgten Kaufpreisaufteilungen grundsätzlich jedes Jahr neu erfolgen kann; die erste Aufteilung ist also nicht festgeschrieben. Aus diesem Grund muss eine für die Zukunft valide Aussage getroffen werden.

Für Beratungen nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

Per E-Mail a.fischl@acconsis.de oder vereinbaren Sie mit uns einen Termin, +49 89 54 714 3.

In diesem Sinne: bleiben Sie gesund!