

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

„Die steuerliche Kaufpreisaufteilung“

Bei Anschaffung einer Immobilie können Fallstricke drohen

von

Andreas Jovanic
Steuerberater, beide München

und

Regine Funke-Lachotzki
Wirtschaftsprüferin/Steuerberaterin



Acconsis München
www.acconsis.de
www.convocat.de

In der Praxis wird die Kaufpreisaufteilung bei Anschaffung einer Immobilie immer häufiger Streitpunkt mit dem Finanzamt. In der Regel wird im notariellen Kaufvertrag ein Gesamtkaufpreis für das Grundstück vereinbart. Wird das erworbene Grundstück für steuerpflichtige Einkünfte verwendet, z. B. im Rahmen einer Vermietung, können die auf den Gebäudeteil entfallenden Anschaffungskosten (Kaufpreis sowie Anschaffungsnebenkosten) auf die Nutzungsdauer verteilt im Rahmen der Abschreibung steuerlich in Ansatz gebracht werden.

Für steuerliche Zwecke ist der Gesamtkaufpreis daher in einen Gebäudeanteil einerseits und einen Grund- und Bodenanteil andererseits aufzuteilen, denn nur von dem Gebäudeanteil können Abschreibungen geltend gemacht werden. Der Grund- und Bodenanteil hingegen unterliegt keiner Abnutzung. Gerade im Stadtgebiet München können in hochpreisigen Lagen mit alten Gebäuden teils sehr ungünstige Aufteilungsverhältnisse zu Stande kommen. Grundsätzlich gilt, je höher der Gebäudeanteil ausfällt, umso höher berechnet sich die steuermindernde Abschreibung.

Welche Grundlagen gibt es für die Kaufpreisaufteilung?

Wie die Aufteilung eines Gesamtkaufpreises zu erfolgen hat, ist gesetzlich nicht geregelt. Einziger Anhaltspunkt ist die höchstrichterliche Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs. Dabei gilt der Grundsatz, dass der Gesamtkaufpreis im Verhältnis des Verkehrswerts des Gebäudes zum Verkehrswert des Grund- und Bodens aufzuteilen ist. Hierzu können die Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung mit den dort genannten Bewertungsverfahren angewandt werden.

Die oftmals verwendete Methode zur Berechnung des Gebäudeanteils dahingehend, dass der Grund- und Bodenanteil mit dem Bodenrichtwert ermittelt und von dem Gesamtkaufpreis in Abzug gebracht wird, ist als „Restwertverfahren“ unzulässig.

Wie läuft die Kaufpreisaufteilung in der Praxis ab?

Sehr häufig wird im Rahmen der Einkommensteuererklärung pauschal ein Gebäudeanteil von über 50 % geschätzt und entsprechend beim Finanzamt erklärt. Die Finanzämter akzeptieren diese pauschalen Aufteilungen nicht und verwenden für diese Zwecke ein verwaltungsinternes Aufteilungstool des Bundesministeriums der Finanzen (BMF). Dabei handelt es sich um ein im Internet frei verfügbares Excel-Tool, mit verschiedenen Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Aufteilungsverhältnisses. Aufgrund diverser Pauschalisierungen kann eine Aufteilung mit diesem Tool im Einzelfall zu sehr geringen Gebäudeanteilen führen. Dennoch hält sich die Finanzverwaltung strikt an diese Berechnungsergebnisse. Für eine korrekte Berechnung sind teils kostenpflichtige Marktdaten der Gutachterausschüsse zu berücksichtigen. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass dieses Tool der Finanzverwaltung laut dem Bundesfinanzhof weder für Grundstückseigentümer noch für das Finanzgericht Bindungswirkung hat. Nachdem das Finanzamt einen Bescheid erlassen hat, sind Einwände für den jeweiligen Veranlagungszeitraum nur noch im Wege eines Einspruchs innerhalb eines Monats ab Bekanntgabe des Bescheids möglich. Nicht selten landen diese Fälle beim Finanzgericht und dort wird in der Regel ein Vergleich angestrebt oder ein kostenpflichtiges Gutachten beauftragt.

Welche Auswirkung hat die Kaufpreisaufteilung unmittelbar noch?

Nicht selten wird nach der Anschaffung einer Immobilie umfangreich saniert. Hier ist besondere Vorsicht geboten. Denn übersteigen die Instandsetzungs- und Modernisierungskosten ohne Umsatzsteuer innerhalb von drei Jahren nach einer Anschaffung 15 % der Gebäudeanschaffungskosten, sind diese Kosten nur noch im Wege der Abschreibung verteilt auf die Nutzungsdauer abziehbar. Die steuerliche Kaufpreisaufteilung ist also auch hierbei maßgeblich von Bedeutung. Nicht von dieser Regelung betroffen sind unentgeltliche Erwerbe wie zum Beispiel im Rahmen einer Erbschaft oder einer Schenkung ohne Gegenleistungen.

Empfehlung

Der BFH hat entschieden, dass einer im notariellen Kaufvertrag getroffenen Kaufpreisaufteilung für steuerliche Zwecke grundsätzlich zu folgen ist. Dennoch darf die Aufteilung nicht zum Schein getroffen sein. Genau diesen Punkt prüft die Finanzverwaltung mit dem eigenen Aufteilungs-Tool. Kommt es hier zu Abweichungen, wird die im Kaufvertrag getroffene Aufteilung regelmäßig verworfen.

Das Aufteilungstool der Finanzverwaltung wurde bereits mehrmals aktualisiert, daher ist darauf zu achten, dass für eine erste Einschätzung immer die aktuelle Fassung verwendet wird. Derzeit ist dies die Fassung vom August 2022.

Wichtig ist, dass bereits vor dem Kauf steuerliche Beratung hinsichtlich der Kaufpreisaufteilung für den Einzelfall eingeholt wird, damit ein fundiertes Aufteilungsverhältnis im Kaufvertrag aufgenommen werden kann. Sollten gravierende Unterschiede zwischen der Aufteilung des Finanzamts und einer sachverständigen Einschätzung bestehen, ist die Erstellung eines ordnungsgemäßen Gutachtens denkbar. Hier sollte allerdings der steuerliche Vorteil mit den Kosten des Gutachtens abgeglichen werden, damit keine sinnlosen Kosten entstehen.

Am Montag, 26. Juni 2023 wird das Thema der Präsenz-Veranstaltung sein: „Die Übergabe von Immobilienvermögen innerhalb der Familie - Fokus Familiengesellschaft“. Frau Regine Funke-Lachotzki und Frau Neele Schröder werden Ihnen 10 gute Gründe geben, die für diese Optimierung der vorweggenommenen Erbfolge sprechen.

Die Anmeldung erfolgt ausschließlich über <https://www.convocat.de/events/> oder <https://www.acconsis.de/events/>. Sie erhalten hierüber die Verlinkung zur Anmeldeseite.

Wir freuen uns wieder auf Sie.

Für alle gewünschten Beratungen: nehmen Sie mit uns Kontakt auf:
per E-Mail: r.funke@acconsis.de bzw. n.schroeder@acconsis.de oder telefonisch unter +4989547143.