



04|2015

Maxvorstadt – Pinakotheken | Museum Brandhorst

Kaufpreisaufteilung für ein bebautes Grundstück

Zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Abschreibung von Gebäuden ist es in der Regel notwendig, den Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück auf das Gebäude und den Grund und Boden aufzuteilen. In der Praxis sorgt dies insbesondere vor dem Hintergrund der gestiegenen Immobilienpreise in den Ballungsregionen zu Diskussionen.

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist ein Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück nach dem Verhältnis der Verkehrswerte oder Teilwerte auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits aufzuteilen. Dabei müssen der Bodenwert und der Gebäudewert zuerst unabhängig voneinander (einzeln) ermittelt werden und in einem zweiten Schritt der Kaufpreis nach dem Verhältnis der ermittelten Verkehrswerte aufgeteilt werden.

Da es für die Ermittlung der Verkehrswerte keine expliziten steuerrechtlichen Bewertungsvorschriften gibt, wird in der Regel die Immobilienwertermittlungsverordnung Verkehrswertermittlungen zugrunde gelegt. Diese kennt das Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren. Über das zutreffende Bewertungsverfahren und -ergebnis kann im jeweiligen Einzelfall – auch unter Fachleuten – intensiv diskutiert werden.

Die obersten Finanzbehörden von Bund und Ländern haben daher ein vereinfachtes Verfahren zur Aufteilung des Kaufpreises erarbeitet und dieses in einer Excel-Arbeitshilfe, zusammen mit weiterführenden Hinweisen, auf der Internetseite des Bundesfinanzministeriums veröffentlicht.

Die Arbeitshilfe muss mit folgenden Informationen versehen werden:

- Grundstücksfläche und Bodenrichtwert
- Wohn- bzw. Nutzfläche, Normalherstellungskosten pro qm
- Anzahl Garagenstellplätze

Die Arbeitshilfe ermöglicht, in einem typisierten Verfahren entweder die Kaufpreisaufteilung selbst vorzunehmen oder die Plausibilität einer vorliegenden Kaufpreisaufteilung zu prüfen. In der Anleitung zur Arbeitshilfe wird jedoch darauf hingewiesen, dass diese zu einer qualifizierten Schätzung führt, welche besondere objektspezifische Merkmale nicht berücksichtigt und mittels eines Sachverständigengutachtens widerlegbar ist. ✓



Dipl.-Kaufmann Benjamin Schimmel

[Der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer leitet, nach Jahren bei der internationalen Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte, in 2. Generation die 1979 in der Münchner Maxvorstadt gegründete »Steuerkanzlei Schimmel« – heute Schimmel Steuerberater, Wirtschaftsprüfer.]

Haben Sie Fragen? Sprechen Sie uns einfach an.

Weitere Informationen zu Recht und Steuern sowie News rund um unsere Kanzlei finden Sie auch bei Facebook – www.facebook.com/kanzleischimmel.

[Stand 09.04.2015. Die Informationen dieses Newsletters sind nach bestem Wissen zusammengestellt, ersetzen aber keinesfalls unsere individuelle Beratung. Eine Haftung für den Inhalt kann deshalb nicht übernommen werden.]