

Kaufpreisaufteilung beim Immobilienerwerb

Immobilien – gleichgültig ob für eine gewerbliche Nutzung oder eine Wohnnutzung – sind in weiten Teilen Deutschlands rar und teuer, vor allem wenn sie eine gute Lage haben und sich vielleicht auch noch durch besondere Merkmale auszeichnen sollen. Wird eine solche „Nadel im Heuhaufen“ dann doch gefunden, heißt es meist schnell zu sein, bevor ein anderer noch schneller ist.

Also schnell zum Notar und dann schnell zum Steuerberater, damit auch dieser von Anfang an Bescheid weiß. Damit ist in manchen Fällen das Problem aber schon beschrieben – denn die umgekehrte Reihenfolge wäre beim Erwerb eines bebauten Grundstücks häufig besser: Wenn der Steuerberater oder

Fachanwalt den Entwurf des Grundstückskaufvertrages sehen würde, bevor er beurkundet wird, so könnte er die dringende Empfehlung aussprechen, im Vertrag eine Aufteilung des Kaufpreises in einen Grundstücksanteil und einen Gebäudeanteil vorzunehmen.

Warum ist eine solche Aufteilung des Kaufpreises in einen Grundstücksanteil und einen Gebäudeanteil anzuraten? Die Antwort erschließt sich aus den steuerlichen Gegebenheiten. Denn nach den Gesetzmäßigkeiten des Steuerrechts kann nur ein Gebäude abgeschrieben werden, nicht aber ein Grundstück. Wird nun in einem Kaufvertrag ein einheitlicher Kaufpreis für ein bebautes Grundstück (oder eine Eigentumswohnung)

ausgewiesen, so muss für steuerliche Zwecke eine Kaufpreisaufteilung erfolgen, weil nur der Kaufpreisanteil für das Gebäude im Wege der Abschreibung geltend gemacht werden kann.

Nun könnte man den Standpunkt einnehmen, dass nach dem Vertragsabschluss immer noch genügend Zeit bleibt, um diese Kaufpreisaufteilung vorzunehmen. Dies ist theoretisch richtig – denn die Aufteilung muss spätestens erst dann vorgenommen werden, wenn die Steuererklärung für denjenigen Veranlagungszeitraum eingereicht wird, in dem die Immobilie erworben wurde und für den eine Abschreibung (jährliche AfA-Rate) als Betriebsausgabe oder Werbungskosten geltend gemacht wird.



Praktisch empfiehlt sich eine solche Vorgehensweise jedoch nicht. Denn die nachträgliche Kaufpreisaufteilung entwickelt sich in vielen Fällen zu einem massiven Streitpunkt zwischen Finanzamt und Steuerpflichtigem bzw. dessen Beratern. Dies ist verständlich, nachdem hier ein natürlicher Interessengegensatz herrscht: Während die Steuerpflichtigen an einer hohen Abschreibung (= hoher Gebäudeanteil) interessiert sind, haben die Finanzämter umgekehrt die Tendenz, einen hohen Grundstücksanteil zugrunde zu legen. Wesentlich verschärft wurde die Situation in den letzten Jahren durch eine sogenannte „Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung)“, die vom Bundesfinanzministerium (BMF) im Internet bereitgestellt wurde. Dieses „Tool“ der Finanzverwaltung führte – in vielen Fällen realitätsfern – zu extrem niedrigen Gebäudeanteilen, deren Anwendung von den Finanzämtern jedoch zumindest in denjenigen Fällen als verbindlich angesehen wurde, in denen keine Kaufpreisaufteilung im Vertrag vorgenommen worden war.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat hierzu ein für die Praxis sehr bedeutsames Urteil gefällt, das im November 2020 bekannt geworden ist. Der Urteilsfall betraf die Kaufpreisaufteilung beim Erwerb einer vermieteten Eigentumswohnung. Seine Grundsätze gelten aber gleichermaßen für andere Immobilien, bei denen sich die Frage einer steuerlichen Abschreibung stellt, also etwa beim Erwerb einer bereits bestehenden Produktions- oder Lagerhalle oder einer Büroeinheit beliebiger Größe und Preislage. Mit dem jetzt bekannt gewordenen Urteil hat der BFH dieser „Arbeitshilfe“ eine deutliche Absage erteilt mit der Begründung, dass die Arbeitshilfe des BMF die erforderliche Aufteilung nach den realen Verkehrswerten von Grundstück und Gebäude nicht gewährleistet. Dies ist eine für die Steuerpflichtigen und ihre Berater sehr erfreuliche Aussage, auf die im Streitfall verwiesen werden kann. Nach der vom BFH vorgegebenen Vorstellung ist grundsätzlich die von den Beteiligten (im Kaufvertrag) vorgenommene Aufteilung

maßgebend. Es bleibt aber abzuwarten, wie die Finanzverwaltung reagiert, ob sie also von der beanstandeten Arbeitshilfe gänzlich Abstand nimmt oder diese eventuell überarbeitet. Dies kann heute noch nicht beantwortet werden.

Die erste und effektivste Schutzmaßnahme gegen eine ungerechtfertigte Kaufpreisaufteilung seitens des Finanzamts wie auch gegen andere rechtliche und steuerliche Fallstricke ist und bleibt somit eine kluge Vertragsgestaltung vor der Beurkundung. Hierbei sind Ihnen im Bedarfsfall Fachanwälte und Steuerberater gerne behilflich.



Dr. Rudolf Wittmann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht

rwittmann@seitz-partner.de

Tel.: 0821 34585-36

Fax: 0821 34585-4436

www.seitz-partner.de