

# Kaufpreisaufteilung bei Immobilienenerwerb

Referent

## Dirk Lehmann

Dipl.-Kaufmann (FH) | M.I.Tax  
Steuerberater

Fachberater für Internationales Steuerrecht

Berlin - 26. März 2019



# Überblick

- ❖ Worum geht es?
- ❖ BFH Urteil
- ❖ BMF Schreiben
- ❖ Wie sieht die Praxis aus?



## Worum geht es?

- Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die GrESt
- Nutzung einer Immobilie zur Erzielung von Einkünften
- Identifizierung der Wirtschaftsgüter, die einer Abnutzung unterliegen
- Ermittlung der Bemessungsgrundlage für Abschreibungen
- Kaufpreisermittlung und Kaufpreisaufteilung



# Worum geht es?

## Kaufpreisermittlung

Kaufpreis lt. Kaufvertrag

- + Anschaffungsnebenkosten
  - + Maklerprovision
  - + Rechts-/Beratungskosten
  - + Notargebühren
  - + Gerichtsgebühren
  - + Sonstige Nebenkosten
  - + Nachträgliche Herstellungskosten
  - + Nachträgliche Anschaffungskosten
- 
- = Summe Anschaffungskosten

# Worum geht es?

## Kaufpreisaufteilung

	Summe Anschaffungskosten	400.000 €
25%	Grund und Boden	100.000 €
75%	Gebäude	300.000 €
60%	Grund und Boden	240.000 €
40%	Gebäude	160.000 €
	Differenz Gebäude	140.000 €



# BFH zu Kaufpreisaufteilung

**Urteil vom 10.10.2000 - IX R 86/97 (BStBl. II 2001, 183)**

Fall:

- Ehepaar kauft in Bau befindliche ETW mit TG-Stellplatz.
- Verkäufer bescheinigt Wert des Anteils G & B
- Streit um Aufteilung Kaufpreisaufteilung, weil Gutachter lediglich den G & B Anteil vom Vergleichswert abgezogen hat und Differenz als BMG für Gebäudeabschreibungen.

BFH Aussagen

- Kaufpreisaufteilung ist lt. Kaufvertrag zu Grunde zu legen, sofern sich Verkäufer und Käufer darüber einig sind und kein willkürlicher Ansatz (Gestaltungsmisbrauch)
- Kaufpreisaufteilung im Schätzungswege möglich
- Sachwertverfahren als Schätzverfahren hat Vorrang
- Vergleichsverfahren ist nicht geeignet

# BFH zu Kaufpreisaufteilung

**Urteil vom 16.09.2015** - IX R 12/14 (BStBl 2016 II, 397)

Vorinstanz FG Berlin-Brandenburg

Fall:

- Kläger erwirbt in 2000 zwei ETW im selben Haus
- Lt. Kaufvertrag Anteil G & B 39,76%, Gebäude 60,24% (auf Basis eines Gutachtens)
- FA setzt für Gebäude im Schätzungswege 35%
- Gutachter des FA ermittelt Gebäudewert 24% bzw. 23%

BFH Aussagen

- Kaufpreisaufteilung ist lt. Kaufvertrag zu Grunde, sofern keine Zweifel angebracht sind
- Abweichungen von bis zu 10% nicht zu beanstanden
- Sachwertverfahren als Schätzverfahren bestätigt
- Bei wesentlichen Abweichungen ist bausachverständige Stellungnahme einzuholen bzw. Arbeitshilfe der Finanzverwaltung heran zu ziehen



# Finanzverwaltung zu Kaufpreisaufteilung

- Finanzverwaltung nutzt Arbeits-/Berechnungshilfe, die lediglich standardisierte Objekte erfasst
- Verhältnis von Grund/Boden und Gebäude wird auf Basis des Sachwertverfahrens ermittelt bzw. geschätzt
- Grundlage bildet dabei die Sachwertrichtlinie von 2012 – (SW-RL)
- qualifizierte Schätzung
- sachverständig widerlegbar
- <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Einkommenssteuer/2018-03-28-Berechnung-Aufteilung-Grundstueckskaufpreis.html>



# Kaufpreisaufteilung

## Lage des Grundstücks

- Straße + Hausnummer, Ort, PLZ
- Wohnungseigentum: Wohnungsnummer oder Beschreibung (z.B. 1. Obergeschoss rechts)
- Ziel ist es für das Grundstück eine unverwechselbare und nachvollziehbare Beschreibung zu erlangen. Eindeutige Bestimmung des Grundstückes sollte durch ein interessierten Dritten ermöglicht werden.



# Kaufpreisaufteilung

## Grundstücksart

- EFH, ZFH (Doppel-, Reihenmittel-, Reihenendhäuser)
- Wohnungseigentum
- Mietwohngrundstücke
- Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% - 75% wohnen)
- Bürogebäude
- Geschäftshäuser
- Anderen Arten von Grundstücken sind nicht enthalten – Sachverständigen kontaktieren

# Kaufpreisaufteilung

## Grundstücksart nach Sachwerttrichtlinie

Hinter jeder Gebäudeart stehen Normal-Herstellungskosten (NHK), die zur Berechnung des Gebäudewertes automatisch herangezogen werden.

### 4 Mehrfamilienhäuser<sup>4</sup>

		Standardstufe		
		3	4	5
4.1	Mehrfamilienhäuser <sup>5, 6</sup> mit bis zu 6 WE	825	985	1 190
4.2	Mehrfamilienhäuser <sup>5, 6</sup> mit 7 bis 20 WE	765	915	1 105
4.3	Mehrfamilienhäuser <sup>5, 6</sup> mit mehr als 20 WE	755	900	1 090

### 5 Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken/Geschäftshäuser<sup>7</sup>

		Standardstufe		
		3	4	5
5.1	Wohnhäuser mit Mischnutzung <sup>8, 9, 10</sup>	860	1 085	1 375
5.2	Banken und Geschäftshäuser mit Wohnungen <sup>11</sup>	890	1 375	1 720
5.3	Banken und Geschäftshäuser ohne Wohnungen	930	1 520	1 900

### 11 Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen<sup>17</sup>

		Standardstufe		
		3	4	5
11.1	Hotels	1 385	1 805	2 595

# Kaufpreisaufteilung

## Anschaffungsjahr

- Datum vom notariellen Kaufvertrag!!!
- Nicht Nutzen- Lastenwechsel, nicht Eintragung im Grundbuch oder sonstiges...
- Stichtagsbetrachtung Bodenrichtwerte jeweils zum 01.01. eines Jahres
- Die Anwendung der hier vorgestellten Kaufpreisaufteilung gilt bundesweit für Grundstückserwerbe nach dem 31.12.2012
- davor galten landesspezifische Regelungen – Sachverständigen kontaktieren

# Kaufpreisaufteilung



**Verhandelt**

am 29. November 2016

in Kurfürstendamm 120, 10719 Berlin.

Vor mir, dem **Notar Hardy Scheffler**

mit dem Amtssitz in Berlin,

erschieden heute:

§ 4

- Besitz, Nutzen, Lasten -

Der Besitzübergang erfolgt am Ersten des der vollständigen Zahlung des Kaufpreises folgenden Monats.

- Für das Jahr der Kaufpreisaufteilung sind Werte des Jahres der Vertragsunterzeichnung ausschlaggebend und nicht das Jahr des Nutzen-/Lastenwechsels

# Kaufpreisaufteilung

## Baujahrbestimmung - Modernisierungen

- Relevant ist die Bezugsfertigkeit – Wann kann der Nutzer wirklich einziehen?
- Nicht Baubeginn, Richtfest, Bauabnahme...
- Probleme entstehen bei mehreren Baujahren – verschiedener Gebäudeteile
- Kernsanierung und Modernisierung in „Neuwertigen“ Zustand eines Gebäudes von 1896
- → wichtig!!! Mit dem Finanzamt sprechen, Sachverständigen kontaktieren – fiktives Baujahr ermitteln

# Kaufpreisaufteilung

## Baujahr

## Empfehlung



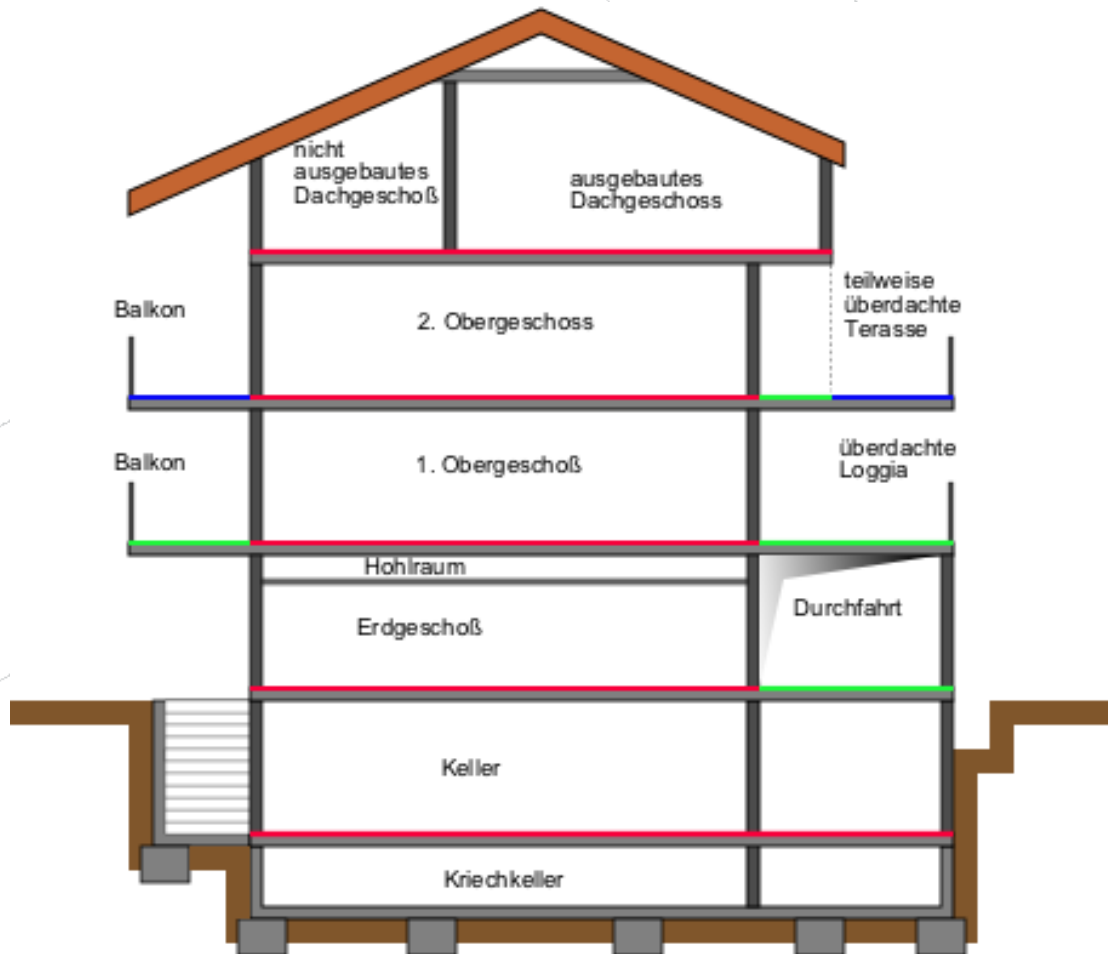
2 Erklärungen ausfüllen oder „gemeinsames fiktives Baujahr“ finden!

Unbedingte Absprache mit FA – Flächenanteile berücksichtigen!

Keine Mittelwertbildung!!!

# Kaufpreisaufteilung

## Wohn- bzw. Nutzfläche



## Hinweis

Je nach Flächenermittlungsart sind Abweichungen von über 20 Prozent möglich!

Dies hängt insbesondere damit zusammen, dass Keller- und Dachflächen unterschiedlich berücksichtigt werden. Hinzu kommen noch Terrassen, Loggien, Abstellkammern, Treppen, Einbauten etc.

Einfach gesagt:  
Wohnflächenverordnung – Summe aller Innenmaße  
DIN 277 – Summe aller Außenmaße



# Kaufpreisaufteilung

## Garagenstellplätze, Tiefgaragenstellplätze und sonstige besondere Außenanlagen

- zu Stellplätzen zählen nur allseitig umschlossene Garagen (keine Carports)
- werden pauschal erfasst (ca.15.000 Euro abzgl. Alter)
- Wenn es besondere Außenanlagen oder deutlich „teurere“ Garagen auf dem Gelände gibt, können diese mit der Vorlage nicht erfasst werden!
- Unbedingt mit dem FA absprechen, wie mit den Zusatzbauten zu verfahren ist.

# Kaufpreisaufteilung

Garagenstellplätze, Tiefgaragenstellplätze und sonstige besondere Außenanlagen



# Kaufpreisaufteilung

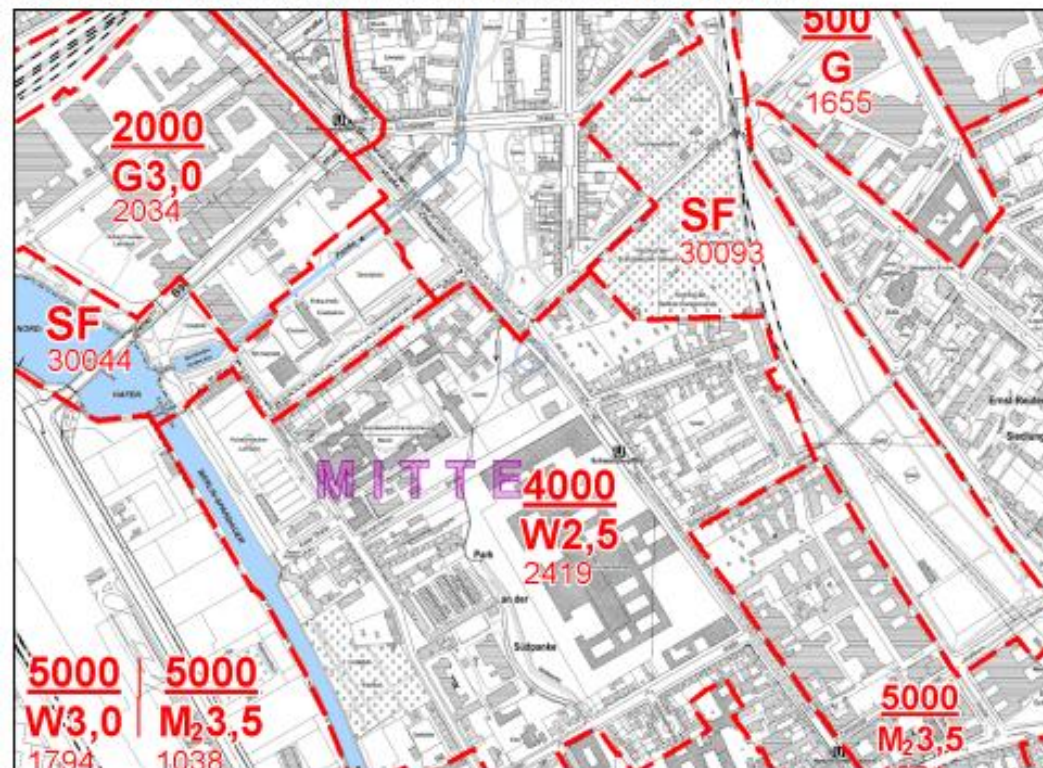
## Bodenrichtwert

- Durchschnittlicher Lagewert des Bodens innerhalb einer Zone
- Innerhalb einer Zone erhebliche Unterschiede möglich
- Sprunghafter Anstieg in einer Zone aufgrund Einzelveräußerungen

**Bodenrichtwerte 01.01.2018**

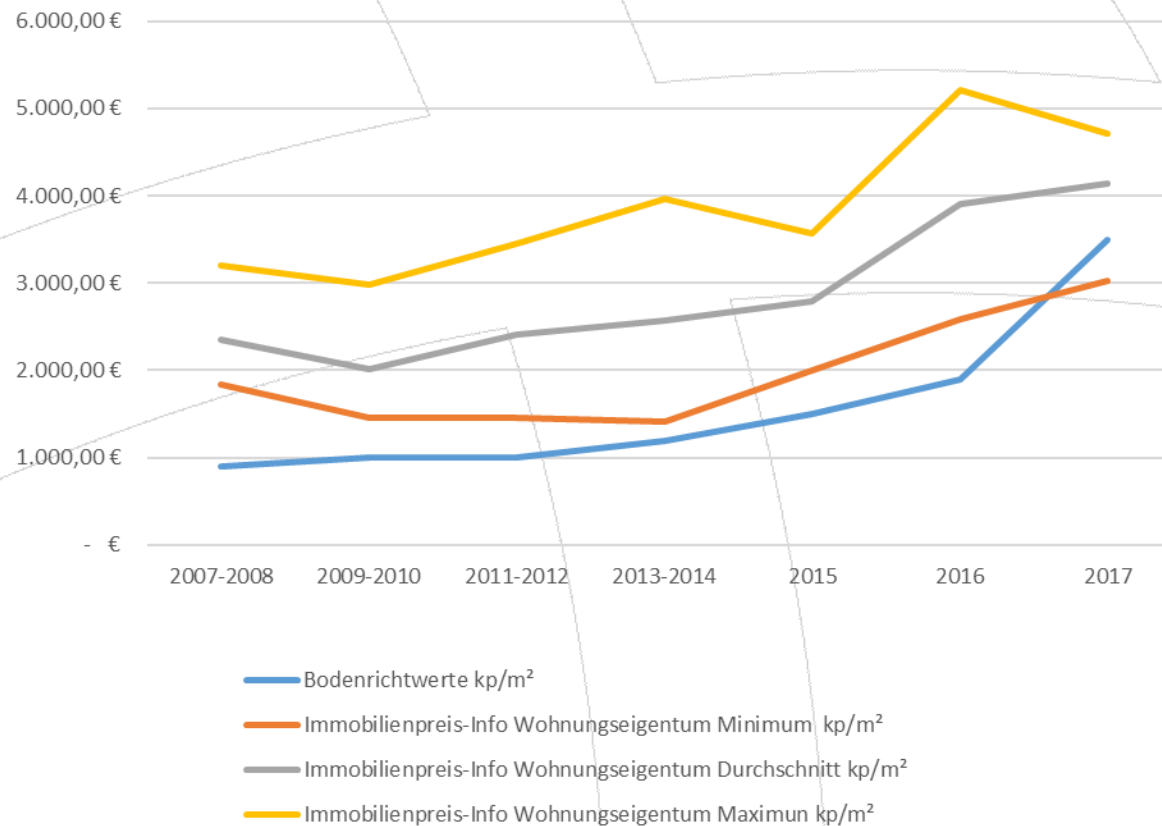
Erstellungsdatum: 25.10.2018

gewählte Adresse: Chausseestraße 92, Gesundbrunnen Mitte Wedding (Mit)



# Kaufpreisaufteilung

## Bodenrichtwertentwicklung Berlin-Mitte Chausseestr.



Bodenrichtwerte	
	kp/m²
2007-2008	900 €
2009-2010	1.000 €
2011-2012	1.000 €
2013-2014	1.200 €
2015	1.500 €
2016	1.900 €
2017	3.500 €
2018	4.000 €

## Immobilienpreisentwicklung

<https://aks-berlin.poet.de/aks-immobilien>



# Kaufpreisaufteilung

## Bodenrichtwertkarte 2017

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald

Stichtag: 31.12.2016



# Kaufpreisaufteilung

## Fazit

- Kaufpreisaufteilung hat immer langfristige Wirkung, daher lohnt eine Prüfung vor Vertragsunterzeichnung
- Aktuell hohe Bodenrichtwerte in stark nachgefragten Regionen
- Anpassungsbedarf wegen unrealistischen Werte bzw. aufgrund nicht Lage typischer Werte
- Finanzamt verwendet Berechnungshilfe. Erst bei Abweichungen wird ggf. das zuständige Lagefinanzamt hinzugezogen
- Mit dem Finanzamt sprechen – es wird auch Verständnis gezeigt
- Berechnungshilfe nur für bestimmte Standardfälle
- Sachverständigen bei größeren Investments im Vorfeld hinzuziehen
- Schätzungen sind keine Garantie
- Gutachten auch nicht immer

# Diskussion - Fragen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

## Dirk Lehmann

Dipl.-Kaufmann (FH) | M.I.Tax  
Steuerberater

Fachberater für Internationales Steuerrecht

## Wagemann + Partner PartG mbB

Steuerberater | Wirtschaftsprüfer

Berlin | Düsseldorf | Hamburg

Eisenbahnstr. 64, 10709 Berlin

Telefon 030 893 889 0

d.lehmann@wagemann.net

www.wagemann.net