

NEWSLETTER

Immobilien- und Mietrecht

Juni 2021

Thema dieser Ausgabe

Kaufpreisaufteilung bei Erwerb einer vermieteten Eigentumswohnung (BFH, Urt. v. 21.07.2020 – Az. IX R 26/19)

Die Arbeitshilfe des Bundesfinanzministeriums (BMF) zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück gewährleistet die Aufteilung nach den realen Verkehrswerten von Grund und Gebäude im Hinblick auf die Verengung der zur Verfügung stehenden Bewertungsverfahren auf das (vereinfachte) Sachwertverfahren und die Nichtberücksichtigung eines sog. Orts- oder Regionalisierungsfaktors bei der Ermittlung des Gebäudewerts nicht. Eine vertragliche Kaufpreisaufteilung auf Grund und Gebäude, die die realen Wertverhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehlt und wirtschaftlich nicht haltbar erscheint, darf daher nicht durch die unter Verwendung der Arbeitshilfe des BMF ermittelte Aufteilung ersetzt werden.

Hintergrund

Bei Wirtschaftsgütern, deren Verwendung oder Nutzung durch den Steuerpflichtigen zur Einkünfteerzielung auf einen Zeitraum von über einem Jahr erstreckt, können die Anschaffungs- oder Herstellungskosten steuermindernd über die sogenannte Absetzung für Abnutzung (kurz: „AfA“) geltend gemacht werden. Eine Abschreibung ist hingegen nicht bei nichtabnutzbaren Wirtschaftsgütern möglich.

Bei dem Erwerb von bebauten Grundstücken stellt sich daher regelmäßig die Frage, wie der Kaufpreis zwischen dem Grund und Boden als nichtabnutzbarem Wirtschaftsgut sowie dem Gebäude als abnutzbarerem aufzuteilen ist. Der Steuerpflichtige hat ein Interesse daran, dass der Gebäudeanteil möglichst hoch ist, um möglichst hohe AfA steuermindernd geltend machen zu können.

Der Bundesfinanzhof hatte bereits mit Urteil vom 16.9.2015 (Az. IX R 12/14) entschieden, dass eine vertragliche Kaufpreisaufteilung von Grundstück und Gebäude der Berechnung der AfA auf das Gebäude zu Grunde zu legen ist, sofern sie zum einen nicht nur zum Schein getroffen wurde sowie keinen Gestaltungsmissbrauch darstellt und zum anderen das FG auf der Grundlage einer Gesamtwürdigung von den das Grundstück und das Gebäude betreffenden Einzelumständen nicht zu dem Ergebnis gelangt, dass die vertragliche Kaufpreisaufteilung die realen Wertverhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehlt und wirtschaftlich nicht haltbar erscheint.

Das BMF stellt auf seiner [Homepage](#) eine Arbeitshilfe zur Verfügung, die es ermöglichen soll, in einem typisierten Verfahren entweder eine Kaufpreisaufteilung selbst

vorzunehmen oder die Plausibilität einer vorliegenden Kaufpreisaufteilung zu prüfen.

Nun hatte der Bundesfinanzhof nun mit Urteil vom 21.07.2020 (Az. IX R 26/19) zu entscheiden, ob die Arbeitshilfe des BMF für die Kaufpreisaufteilung herangezogen werden kann, wenn die vertragliche Kaufpreisaufteilung verworfen werden muss.

Urteil des Bundesgerichtshofs

Sein Urteil vom 21.07.2020 fasst der Bundesfinanzhof in der Pressemitteilung Nr. 055/20 vom 26.11.2020 wie folgt zusammen:

“Die Finanzgerichte dürfen eine vertragliche Kaufpreisaufteilung auf Grund und Gebäude, die die realen Verhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehlt und wirtschaftlich nicht haltbar erscheint, nicht durch die nach Maßgabe der Arbeitshilfe des Bundesfinanzministeriums (BMF) ermittelte Aufteilung ersetzen. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteil vom 21.07.2020 (IX R 26/19) entschieden.

Die Klägerin hat im Jahr 2017 eine (vermietete) Eigentumswohnung in einer Großstadt zum Kaufpreis von 110.000 € erworben. Nach dem Kaufvertrag sollten davon 20.000 € auf das Grundstück entfallen. Dementsprechend ging die Klägerin für Abschreibungszwecke von einem Gebäudeanteil von rund 82 % aus. Hingegen ermittelte das Finanzamt einen Gebäudeanteil von rund 31 %. Dabei legte es die vom BMF im Internet bereitgestellte "Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung)" zugrunde.

Das Finanzgericht (FG) wies die dagegen gerichtete Klage ab und sah in der Arbeitshilfe ein geeignetes Wertermittlungsverfahren, um die Marktangemessenheit einer vertraglichen Kaufpreisaufteilung widerlegen

zu können, zugleich aber auch eine geeignete Schätzungshilfe.

Dem ist der BFH entgegengetreten. Die Arbeitshilfe des BMF gewährleiste die von der Rechtsprechung geforderte Aufteilung nach den realen Verkehrswerten von Grund und Gebäude nicht. Denn die Auswahl der zur Verfügung stehenden Bewertungsverfahren würde auf das (vereinfachte) Sachwertverfahren verengt. Auch bleibe der vor allem in großstädtischen Ballungsräumen relevante Orts- oder Regionalisierungsfaktor bei der Ermittlung des Gebäudewerts unberücksichtigt. Deshalb sei das FG im Fall einer streitigen Grundstücksbewertung in der Regel gehalten, das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken einzuholen.

Fazit

Das BMF hat bereits eine neue Arbeitshilfe veröffentlicht. Die Finanzverwaltung geht dabei davon aus, dass die Vorgaben des Urteils vom 21.07.2020 nun eingehalten werden. Es bleibt abzuwarten, ob dies von der Rechtsprechung auch tatsächlich bestätigt wird.

Nach wie vor ist dringend zu empfehlen, bereits im Kaufvertrag eine Kaufpreisaufteilung vorzunehmen. Das Finanzamt wäre dafür darlegungspflichtig, dass die vertraglich vorgenommene Aufteilung die realen Wertverhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehlt. Nach den Urteilsgründen scheint bei einer vertraglichen Aufteilung eine Orientierung an den Bodenrichtwerten möglich.

2.6.2021

Dr. Johannes Stehr
Rechtsanwalt Steuerberater
Fachanwalt für Steuerrecht

Ansprechpartner

Für alle Fragestellungen stehen Ihnen gerne zur Verfügung



PETER STEHR sen.
Vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

kanzlei@stehr-stadler.de



MICHAEL STADLER sen.
Vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

michael.stadler@stehr-stadler.de



PETER STEHR jun.
Steuerberater

peter.stehr.jun@stehr-stadler.de



ANNELIESE LINDNER
Steuerberater

anneliese.lindner@stehr-stadler.de



PAUL PICHLER
Steuerberater

paul.pichler@stehr-stadler.de



Dr. JOHANNES STEHR
Rechtsanwalt
Steuerberater
Fachanwalt f. Steuerrecht

johannes.stehr@stehr-stadler.de



PATRICK STADLER
Steuerberater

patrick.stadler@stehr-stadler.de



MICHAEL STADLER jun.
Steuerberater

michael.stadler.jun@stehr-stadler.de

STEHR STADLER LINDNER PICHLER
Vereidigte Buchprüfer Steuerberater
Rechtsanwalt Partnerschaft mbB

Peter Stehr sen., Dipl.-Bw. (FH), vBP, StB
Michael Stadler sen., Bw., vBP, StB
Peter Stehr jun., Dipl.-Bw. (FH), StB
Anneliese Lindner, StB
Paul Pichler, StB
Dr. Johannes Stehr, RA, StB, FAFStR
Patrick Stadler, StB
Michael Stadler jun., M.A., LL.M., StB

Badstraße 26, 83646 Bad Tölz
Tel.: 08041 7678-0, Fax: 7678-22
E-Mail: kanzlei@stehr-stadler.de
Homepage: www.stehr-stadler.de

Sitz der Gesellschaft: Bad Tölz
AG München, PR 498
USt-Id.Nr.: DE233818164

Landwirtschaftliche Buchstelle
Peter Stehr sen., Dipl.-Bw. (FH), vBP, StB

Kooperationen

Rechtsanwalt Rudolf Röck
Badstraße 26, 83646 Bad Tölz
Sander & Sander Rechtsanwälte
Salzstraße 11, 83646 Bad Tölz

