

IMMOBILIEN IM STEUERRECHT

Aufteilung eines Gesamtkaufpreises

Von DSTV-BW Referent Dr. Kai Scharff



1. GRUNDSÄTZE ZUR AUFTEILUNG EINES GESAMTKAUFPREISES

Sofern Erwerber für ein bebautes Grundstück einen Gesamtkaufpreis gezahlt haben, ohne dass die Vertragsparteien eine Aufteilung des Gesamtkaufpreises im notariellen Kaufvertrag vorgenommen haben, ist der Gesamtkaufpreis zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Absetzung für Abnutzung (AfA) im Schätzungswege aufzuteilen.

In einem ersten Schritt sind insoweit zunächst die jeweiligen Verkehrswerte für „Grund und Boden“ einerseits und das „Gebäude“ andererseits gesondert zu ermitteln.

In einem zweiten Schritt sind anschließend die Gesamtanschaffungskosten nach dem Verhältnis der beiden Wertanteile aufzuteilen in die Anschaffungskosten für den „Grund- und Bodenanteil“ einerseits und den „Gebäu-deanteil“ andererseits.¹

Für die Schätzung des Werts des „Grund- und Bodenanteils“ sowie des „Gebäu-deanteils“ kann die Immobilienwertermittlungsverordnung herangezogen werden.

Hinweis:

Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs darf ein Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück nicht nach der Rechtswertmethode aufgeteilt werden. Vielmehr ist das Verhältnis der Verkehrswerte oder das Verhältnis der Teilwerte auf den „Grund und Boden“ einerseits sowie auf das „Gebäude“ andererseits aufzuteilen.²

Das Bundesfinanzministerium hat zur vereinfachten Kaufpreisaufteilung auf seiner Internetseite³ eine, im August 2022 an die Vorgaben der höchstrichterlichen Rechtsprechung ausgerichtete, überarbeitete Arbeitshilfe als Excel-Datei zur Verfügung gestellt, die es ermöglicht, in einem typisierten Verfahren entweder eine Kaufpreisaufteilung selbst vorzunehmen oder die Plausibilität einer vorliegenden Kaufpreisaufteilung zu prüfen.

Zusätzlich steht eine Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises zur Verfügung.

Im Juni 2023 hat das Bundesfinanzministerium eine nochmals angepasste Version der Excel-Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung veröffentlicht.⁴

Hiermit soll eine (vereinfachte) Aufteilungsschätzung „vom Schreibtisch aus“⁵ erfolgen; eine Widerlegung – beispielsweise durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen – ist zulässig.

a) Aufteilung eines Gesamtkaufpreises durch die Vertragsparteien

Eine seitens der Vertragsparteien vorgenommene Aufteilung des Kaufpreises auf einzelne Wirtschaftsgüter ist der Besteuerung – nach der ständigen Rechtsprechung des BFH – grundsätzlich zugrunde zu legen.⁶ Gleichwohl hat der BFH in ständiger Rechtsprechung⁷ auch entschieden, dass bei der Zahlung eines Gesamtkaufpreises für mehrere Wirtschaftsgüter der vertraglich vereinbarten Kaufpreisaufteilung auf die Einzelwirtschaftsgüter nicht zu folgen und eine Zuordnung nach dem Verhältnis der Werte geboten ist, wenn Bedenken gegen die wirtschaftliche Richtigkeit der im (Kauf-)Vertrag vorgesehenen Aufteilung bestehen.

Eine den wirtschaftlichen Gegebenheiten nicht entsprechende Aufteilung ist dann grundsätzlich in Betracht zu ziehen, wenn die Aufteilung nicht von den gegensätzlichen Interessen der Vertragspartner getragen wird und in erster Linie Gründe der Steuerrersparnis für die Vertragspartner maßgebend waren und zumindest eine beteiligte Vertragspartei ein besonderes Interesse an einer bestimmten Aufteilung hat.⁸

Vor diesem Hintergrund geht die Rechtsprechung des BFH von einer Bindung an eine vertragliche Kaufpreisaufteilung von „Grund und Boden“ auf der einen Seite und „Gebäude“ auf der anderen Seite aus, sofern die Kaufpreisaufteilung zum einen nicht nur zum Schein getroffen wurde sowie keinen Gestaltungsmisbrauch im Sinne des § 42 AO darstellt und zum anderen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass die vertragliche Kaufpreisaufteilung die realen Wertverhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehlt und wirtschaftlich nicht haltbar erscheint.⁹

Die Finanzverwaltung geht grundsätzlich von einer steuerlich unbeachtlichen Scheinvereinbarung – im Sinne von § 42 AO – aus, wenn die vertragliche Kaufpreisaufteilung nicht ungefähr der BMF-Kaufpreisaufteilung entspricht.

Allerdings kann diese Vorgehensweise der Finanzverwaltung – wie so häufig – nicht zum Erfolg führen, da sie nicht der Beurteilung der Umstände des Einzelfalls entspricht. Bedarfsweise empfiehlt es sich, den Mandanten auf die Möglichkeit der Einholung eines Gutachtens eines entsprechend qualifizierten Sachverständigen hinzuweisen.

b) Aufteilung eines Gesamtkaufpreises im Wege der Schätzung

Für die Schätzung des „Grund- und Bodenanteils“ einerseits und des „Gebäudeanteils“ andererseits kann nach der Rechtsprechung des BFH die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 in der geänderten Fassung vom 14.07.2021¹⁰ herangezogen werden, da diese anerkannte Grundsätze für die Schätzung von Verkehrswerten von Grundstücken enthält. In der Praxis gelten diese Bewertungsvorschriften auch für Bausachverständige, Behörden und Gerichte bei der Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken.

2. DIE ÜBERARBEITETE ARBEITSHELFE DER FINANZVERWALTUNG

a) Einordnung

Sofern der Gesamtkaufpreis geringer (oder im Einzelfall höher) ausfällt als die Verkehrswerte von „Grund und Boden“ auf der einen Seite und „Gebäude“ auf der anderen Seite, muss der Gesamtkaufpreis im Verhältnis der Werte aufgeteilt werden. Dazu war in der Vergangenheit immer eine aufwendige Berechnung erforderlich.

Zur Feststellung und Korrektur einer wesentlichen Abweichung von der in einem notariellen Kaufvertrag niedergelegten Kaufpreisaufteilung bietet sich neben einem Gutachten durch einen geeigneten Gutachter grundsätzlich auch die Arbeitshilfe der Finanzverwaltung als Alternative an. Das BMF hat diese Arbeitshilfe – wie oben ausgeführt – als Excel-Tabelle auf seiner Internetseite zur Verfügung gestellt. Unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung ermöglicht diese Arbeitshilfe in einem typisierten Verfahren, entweder eine Kaufpreisaufteilung selbst vorzunehmen oder die Plausibilität einer vorliegenden Kaufpreisaufteilung zu prüfen. Es handelt sich um eine qualifizierte Schätzung, die sachverständlich begründet widerlegbar ist.

Die ältere Version der Arbeitshilfe der Finanzverwaltung hat der BFH zu Recht als Schätzungsgrundlage verworfen, da diese Arbeitshilfe einen systematischen Fehler enthielt, der zu einer tendenziell zu hohen Bewertung des „Grund und Boden“ führte.¹¹ Dies veranlasste das BMF zu einer Überarbeitung der Arbeitshilfe im Jahr 2022.

Ob die überarbeitete Version frei von systematischen Fehlern ist, wird die künftige Rechtsprechung zeigen. Diese Problematik zeigt sich bereits daran, dass die Finanzverwaltung kurz nach der ersten o. g. Überarbeitung im Jahr 2022 eine erneute Überarbeitung – im Juni 2023 – veröffentlicht hat.

Auch vor diesem Hintergrund sind massive Zweifel an der systematischen Richtigkeit der Arbeitshilfe der Finanzverwaltung angebracht. Es wäre nicht das erste Mal, dass die Finanzverwaltung versucht, eine Rechtsprechung des BFH einseitig zu ihren Gunsten auszulegen.

b) Verfahren zur Kaufpreisaufteilung

Die zur Verfügung stehenden Daten werden im Rahmen der Arbeitshilfe der Finanzverwaltung in der Reihenfolge

- Vergleichswertverfahren,

- Ertragswertverfahren,
- Sachwertverfahren

abgefragt. Auf Basis dieser Reihenfolge und der zu Verfügung stehenden Daten wird hierbei typisierend unterstellt, dass bei Vorliegen der Verfahrensdaten das entsprechende Verfahren auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr den bestehenden Gepflogenheiten entspricht und somit von der Abfrage von weiteren Daten und der Durchführung anderer Verfahren abgesehen werden kann.

Da die Anwendung der Arbeitshilfe der Finanzverwaltung häufig zu profikalistischen Ergebnissen führt, wird an dieser Stelle auf weitere Ausführungen verzichtet und insoweit auf die Arbeitshilfe selbst verwiesen.

3. MÖGLICHKEIT DES GEGENBEWEISES

Ist der Steuerpflichtige mit einem Wertansatz des „Grund- und Bodenanteils“ einerseits und des „Gebäudeanteils“ andererseits nach dem vereinfachten Verfahren nicht einverstanden, muss im Regelfall ein Sachverständigen-Gutachten vorgelegt werden. Die Kosten des Sachverständigen-Gutachtens sind vom Steuerpflichtigen zu tragen.

Die Honorierung richtet sich grundsätzlich nach der Honorarabrechnung für Architekten und Ingenieure¹² und beträgt aktuell (2025) ca. 450 € (brutto) pro Gutachten. Vor diesem Hintergrund sollten daher im Einzelfall die Kosten eines Gutachtens im Vergleich zur angestrebten Steuer-einsparung betrachtet werden. Differenzierte wertmäßige Einlassungen des Steuerpflichtigen werden im Rahmen der Amtsermittlungspflicht vom Finanzamt überprüft; möglicherweise wird die Kaufpreisaufteilung dann nach dem herkömmlichen Verfahren durch die Bewertungsstelle der jeweiligen Lagefinanzämter vorgenommen.

4. ZUSAMMENFASSUNG

Eine vertragliche Einigung über die Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück ist grundsätzlich der Besteuerung zugrunde zu legen, wenn die Voraussetzungen für die Annahme einer Scheinvereinbarung oder eines Gestaltungsmisbrauchs nicht gegeben sind und die Einigung von den wechselseitigen Interessen der Vertragsparteien getragen ist.¹³

Um einer möglichen Diskussion mit dem Finanzamt bereits im Vorfeld aus dem Weg zu gehen, hat es sich in der Vergangenheit vielfach als zielführend erwiesen, die Kaufpreisaufteilung mittels eines Gutachtens – beispielsweise im Rahmen einer „Anlage 1“ – dem notariellen Kaufvertrag zugrunde zu legen.

Sofern gegen die von den Vertragsparteien vorgenommene Aufteilung des Gesamtkaufpreises Bedenken bestehen oder im notariell beurkundeten Kaufvertrag keine Aufteilung vorgenommen worden ist, muss für den „Grund und Boden“ einerseits und für das darauf stehende „Gebäude“ andererseits jeweils ein Einzelwert nach dem Verhältnis der Teilwerte oder der Verkehrswerte ermittelt werden.

Die Ermittlung der Einzelwerte durch ein vom

Steuerpflichtigen in Auftrag gegebenes Sachverständigen-Gutachten wird im Regelfall von der Finanzverwaltung anerkannt. Ohne Vorlage eines entsprechenden Gutachtens erfolgt die Aufteilung eines Gesamtkaufpreises durch die Bewertungsstelle des zuständigen Finanzamts.

Für steuerliche Rückfragen steht der **Autor – der auch der Referent des entsprechenden Online-Seminars ist** – jederzeit gern zur Verfügung.

Aktuell liegt der Referentenentwurf des Bundesministeriums für die „Siebte Verordnung zur Änderung steuerlicher Verordnungen“ in der Fassung vom 05.08.2025 vor. Auf Basis dieses Referentenentwurfes sollen u. a. folgende Änderungen in der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung vorgenommen werden:

- Normierung einer rechtssicheren und einheitlichen Vorgehensweise bei der Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück nach dem Verhältnis der Verkehrswerte auf den Grund und Boden sowie das Gebäude unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung und den anerkannten Grundsätzen der Verkehrswertermittlung von Grundstücken (§ 9b EStDV);
- Ergänzung der Kriterien für den Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer im Sinne des § 7 Abs. 4 S. 2 EStG und Vorlage eines für diese Zwecke nach persönlicher Vorortbesichtigung erstellten Gutachtens (§ 11c EStDV).

Aus aktueller Sicht ist es denkbar, dass die o. g. Änderungen rückwirkend zum 01.01.2025 einen sog. „Quasi-Gesetzescharakter“ erlangen könnten. Ob die o. g. Änderungen tatsächlich in dieser Form umgesetzt werden, war zum Zeitpunkt der Drucklegung nicht klar und bleibt insoweit abzuwarten. Im Rahmen des u. g. Online-Seminars wird der Autor und Referent über den aktuellen Sachstand berichten und entsprechende aktuelle Lösungen aufzeigen.

Dr. Kai Scharff
Steuerberater
office@kaischarff.de

¹ BFH-Beschluss vom 27.11.2017 – IX B 144/16, BFH/NV 2018, S. 218.

² BFH-Urteil vom 10.10.2000 – IX R 86/97, BStBl 2001 II, S. 183.

³ www.bundesfinanzministerium.de

⁴ www.bundesfinanzministerium.de

⁵ Ronig, NWB 2021, S. 2059.

⁶ Vgl. u. a.: BFH-Urteil vom 21.07.2020 – IX R 26/19, BStBl 2021 II, S. 372, Rz. 23.

⁷ Vgl. u. a.: BFH-Beschluss vom 04.12.2008 – IX B 149/08, BFH/NV 2009, S. 365; BFH-Beschluss vom 21.08.2007 – I B 26/07, BFH/NV 2007, S. 2354; BFH-Urteil vom 18.01.2006 – IX R. 34/05, BFH/NV 2006, S. 1634; BFH-Urteil vom 16.09.2004 – X R 19/03, BStBl 2006 II, S. 238; BFH-Beschluss vom 09.07.2002 – IV B 160/01, BFH/NV 2002, S. 1563.

⁸ Vgl. u. a.: BFH-Urteil vom 16.09.2015 – IX R 12/14, BStBl 2016 II, S. 397.

⁹ Vgl. BFH-Urteil vom 18.01.2006 – IX R 34/05, BFH/NV 2006, S. 1634; BFH-Urteil vom 16.09.2015 – IX R 12/14, BStBl 2016 II, S. 397.

¹⁰ BGBl. 2021 I, S. 2805.

¹¹ BFH-Urteil vom 21.07.2020 – IX R 26/19, BStBl 2021 II, S. 372.

¹² HOAI vom 11.08.2009, BGBl. 2009 I, S. 2732.

¹³ BFH-Urteil vom 16.09.2015 – IX R 12/14, BStBl 2016 II, S. 397.

Dr. Kai Scharff ist Steuerberater in Hamburg, Studium der Wirtschaftswissenschaften in Hamburg, Mainz und Lüneburg, seit 2003 zugelassener Steuerberater und Dozent (u. a. für verschiedene Steuerberaterverbände). Seit 2004 hat Herr Dr. Scharff seine eigene Steuerberatungskanzlei in Hamburg.

Gerne steht Herr Dr. Scharff Ihnen auch für etwaige andere Bereiche wie Vertretung vor Finanzgerichten, dem BFH oder mit seinem Netzwerk aus Notaren, Rechtsanwälten, Grundstücksgutachtern und Fachanwälten für Steuerrecht/Strafrecht jederzeit zur Verfügung.

Ihr Kooperationspartner:

- Unterstützung bei Verfahren vor Finanzgerichten und BFH
- Begleitung bei Betriebsprüfungen
- (kostenlose) Gutachten „Sanierung von Pensionszusagen“
- (kostenlose) Gutachten „Unternehmensbewertung“
- Netzwerk aus Notaren, Gutachtern für Grundstücksbewertungen und für viele weitere Anliegen

SEMINARE DES AUTORS

Online-Seminar



Abschreibung – höhere Steuersparnis mit Immobilien

21.10.2025

08.30 bis 10.00 Uhr

Melden Sie sich gleich hier an. Einfach QR-Code abscannen.

Weitere Informationen und Anmeldung auf www.dstv-bw.de (DSTV-BW Seminare)

DAS WICHTIGSTE MITARBEITERSEMINAR DES JAHRES!

Präsenz-Seminar

Die Einkommensteuererklärung 2025

Karlsruhe

10.02.2026

09.00 bis 17.00 Uhr

Melden Sie sich gleich hier an. Einfach QR-Code abscannen.

Freiburg

11.02.2026

09.00 bis 17.00 Uhr

Melden Sie sich gleich hier an. Einfach QR-Code abscannen.