



Checkliste Kaufpreisaufteilung

Hinweise zur Anwendung der BMF-Arbeitshilfe

Herzlichen Dank für Ihr Interesse an unserem eBook!

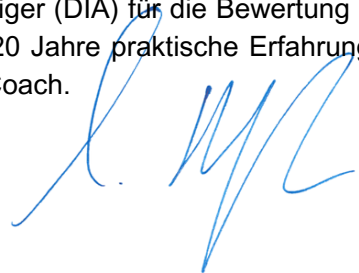


Abonnieren Sie unserem YouTube-Kanal.

Dort veröffentlichen wir regelmäßig Videos zu aktuellen
Immobilienthemen. www.youtube.com/@rehkuglerimmobilien



Markus Rehkgler ist Diplom-Finanzwirt (FH) und Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Er verfügt über mehr als 20 Jahre praktische Erfahrung in der Immobilienwirtschaft als Investor, Sachverständiger, Makler und Coach.



1. Liegt eine vertragliche Kaufpreisaufteilung vor?

Wenn im Kaufvertrag eine Aufteilung zwischen Gebäude und Grund und Boden festgehalten wurde, hat diese grundsätzlich Vorrang. Die Finanzverwaltung darf davon nur abweichen, wenn die Aufteilung offensichtlich nicht den tatsächlichen Wertverhältnissen entspricht und wirtschaftlich nicht nachvollziehbar ist. In solchen Fällen darf eine alternative Schätzung, etwa mit der BMF-Arbeitshilfe, herangezogen werden. Liegt keine vertragliche Aufteilung vor, kann die Arbeitshilfe grundsätzlich verwendet werden.

- **Ja** → Nur dann durch Arbeitshilfe ersetzbar, wenn sie wirtschaftlich **nicht haltbar** ist (BFH IX R 26/19).
- **Nein** → Arbeitshilfe kann als **qualifizierte Schätzung** genutzt werden.

2. Wurde das geeignete Wertermittlungsverfahren gewählt?

Die BMF-Arbeitshilfe verwendet je nach Datenlage eines der drei anerkannten Verfahren: Vergleichswert-, Ertragswert- oder Sachwertverfahren. Welches Verfahren geeignet ist, richtet sich nach dem Gebäudetyp, der Nutzung und den Marktgepflogenheiten. Beispielsweise ist bei Mietobjekten häufig das Ertragswertverfahren sachgerecht. Eine pauschale Vorgabe für bestimmte Objektarten ist jedoch unzulässig.

- **Prüfung gemäß § 8 ImmoWertV:**
 - Vergleichswertverfahren?
 - Ertragswertverfahren?
 - Sachwertverfahren?
- **Auswahl nach Art des Objekts und Marktpraxis.**
- Kein genereller Vorrang eines Verfahrens für bestimmte Objektarten mehr.

3. Wurden lokale Vergleichs- und Regionalfaktoren korrekt verwendet?

Die Vergleichsfaktoren (z. B. €/m²) und Regionalfaktoren stammen von den Gutachterausschüssen und spiegeln die örtlichen Marktverhältnisse wider. Diese müssen auf das jeweilige Objekt angepasst werden, etwa bei einem Balkon oder einer hochwertigen Ausstattung. Auch der Regionalfaktor kann vom Standardwert 1,0 abweichen, wenn besondere Marktverhältnisse vorliegen. Solche Anpassungen sollten dokumentiert und nachvollziehbar sein.

- **Vergleichsfaktor** vom örtlichen Gutachterausschuss korrekt?
- **Anpassung an Objektbesonderheiten** vorgenommen (z. B. Balkon, Garage)?
- **Regionalfaktor** dokumentiert, wenn $\neq 1,0$.

4. Bodenwert sachgerecht ermittelt?

Der Bodenwert wird üblicherweise ohne Einfluss der bestehenden Gebäude ermittelt. Nur in Ausnahmefällen – etwa bei denkmalgeschützten Gebäuden oder in besonderen Lagen – kann ein Einfluss bestehen. In diesen Fällen darf der Gebäudezustand den Bodenwert beeinflussen. Es ist wichtig, diese Abweichungen nachvollziehbar zu begründen.

- Bodenwert **ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen** berechnet (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV)?
- **Sonderfall:** Gebäude beeinflusst Bodenwert (§ 40 Abs. 5), z. B. Denkmal auf Hochhausgrundstück?

5. Modernisierungen berücksichtigt?

Wurden in den letzten 20 Jahren Modernisierungen durchgeführt, kann ein späteres (fiktives) Baujahr angesetzt werden. Dies wirkt sich auf den Sachwert bzw. die Restnutzungsdauer aus. Die Arbeitshilfe ermöglicht es, diese Angaben einzutragen – wichtig ist dabei, dass die Modernisierungen nachvollziehbar dokumentiert werden. Ein separates Tabellenblatt zur Berechnung des fiktiven Baujahrs gehört dazu.

- **Modernisierungsjahr < 20 Jahre zurückliegend?**
- **Fiktives Baujahr** berechnet und in Arbeitshilfe (Tabellenblatt „KPA 1a“) eingetragen?
- Auswirkungen auf Alter, RND und ggf. Sachwert erfasst?

6. Angaben zu Nutzung, Miete, Fläche etc. vollständig und plausibel?

Alle Objektangaben wie Nutzung (z. B. vermietet oder selbst genutzt), Wohnfläche oder Baujahr müssen korrekt und vollständig sein. Bei Mietangaben ist die übliche Marktmiete zugrunde zu legen – selbst bei Eigennutzung oder unentgeltlicher Überlassung. Unvollständige oder unplausible Angaben können zu Fehlberechnungen führen. Die Datenbasis ist entscheidend für die Verlässlichkeit der Aufteilung.

- Nutzungsart korrekt (z. B. fremdvermietet)?
- **Mietangaben plausibel** und marktüblich?
- Wohnfläche, Grundstücksgröße, Baujahr und Eigentumsanteile korrekt?

7. Dokumentation und Begründungen vollständig?

Anpassungen wie Zuschläge für Balkone oder Garagen müssen im Rechentool dokumentiert werden. Auch Abweichungen von Standardwerten – etwa bei Zinssätzen oder Bodenwerten – sollten mit Quellen belegt werden. Eine saubere Dokumentation erleichtert die Akzeptanz durch das Finanzamt und dient der eigenen Absicherung.

- **Erläuterung der Parameteranpassungen** (z. B. Zuschläge bei Vergleichswerten)?
- Abweichungen (z. B. bei Liegenschaftszins oder Mietwert) **belegt durch Gutachterausschussdaten**?
- Ergebnisse für das Finanzamt nachvollziehbar und **plausibel begründet**?

8. Gutachterliche Prüfung im Streitfall vorbereitet?

Kommt es zu einem Streit mit dem Finanzamt, ist oft ein Gutachten notwendig. Dieses sollte von einem öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen stammen. Die Arbeitshilfe allein reicht dann nicht mehr aus. Eine gute Vorbereitung auf diesen Fall kann helfen, teure Verfahren zu vermeiden.

- Falls Abweichungen von der Arbeitshilfe nötig: **Sachverständigengutachten beifügen.**
- **Zertifizierte oder öffentlich bestellte Sachverständige** gemäß BMF-Schreiben vom 22.02.2023 beauftragen.

Herausgeber:

REHKUGLER Immobilien
Markus Rehkugler
Dipl.-Finanzwirt (FH),
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Bärenplatz 5, 88069 Tettnang
Telefon: (0151) 66 555 888
Internet: www.rehkugler.com
Email: info@rehkugler.com

Hinweis:

Wir bieten keine Rechts- und Steuerberatung an, dies ist ausschließlich Steuerberatern und Rechtsanwälten vorbehalten. Diese Dokument fasst allgemeine Informationen zu steuerlichen und/oder rechtlichen Fragestellungen im immobilienwirtschaftlichen Kontext zusammen, insbesondere zu Themen, die uns in der Sachverständigentätigkeit regelmäßig begegnen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass jeder Einzelfall anders gelagert sein kann und empfehlen bei so weitreichenden Entscheidungen wie der Anschaffung einer Immobilie stets eine individuelle Beratung durch Ihren Rechtsanwalt und Steuerberater, die im Rahmen einer Gesamtbetrachtung auch Ihre individuelle Situation miteinbeziehen sollte.

© Markus Rehkugler 2025
Stand: Mai 2025

