



Kaufpreisaufteilung optimieren

Steuervorteile nutzen

Herzlichen Dank für Ihr Interesse an unserem eBook!

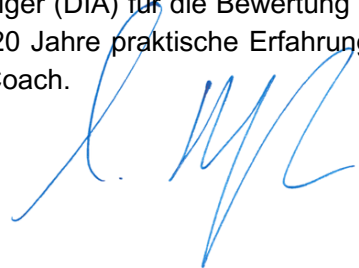


Abonnieren Sie unserem YouTube-Kanal.

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.



Kaufpreisaufteilung optimieren – Steuervorteile nutzen

Die Kaufpreisaufteilung bei vermieteten Immobilien ist seit Jahrzehnten ein Streitpunkt zwischen der Finanzverwaltung und Kapitalanlegern bzw. Immobilieninvestoren. Seit 2021 haben sich jedoch dank mehrerer Urteile des Bundesfinanzhofes Neuerungen ergeben, die Investoren für sich nutzen und dadurch effektiv Steuern sparen können.



Wer sich jetzt mit den verschiedenen Möglichkeiten zur Kaufpreisaufteilung auseinandersetzt, kann höhere Werte für Abschreibungen ansetzen und die Steuerlast so erheblich minimieren.



Welche Kosten sind aufzuteilen?

Die gesamten Anschaffungskosten für eine vermietete Immobilie sind aufzuteilen in einen Anteil für Grund und Boden sowie für das Gebäude.

Anschaffungskosten sind alle Kosten, die aufgewendet werden müssen, um das Eigentum an der Immobilie zu erlangen, dazu gehören insbesondere:

- Kaufpreis
- Notarkosten für den Kaufvertrag und die Auflassung
- Kosten des Grundbuchamts für die Auflassungsvormerkung und Eigentumsumschreibung
- Grunderwerbsteuer
- Maklercourtage

Finanzierungskosten sind keine Anschaffungskosten, sondern sofort abzugsfähige Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben. Hierzu gehören bspw.:

- Notarkosten für die Grundschuldbestellung
- Kosten des Grundbuchamts für die Eintragung der Grundschuld
- Honorare für die Finanzierungsvermittlung

Insbesondere bei den Notar- und Grundbuchkosten muss also genau unterschieden werden, ob es sich um Anschaffungskosten oder Finanzierungskosten handelt.



Wie werden die Anschaffungskosten aufgeteilt?

Im ersten Schritt wird die Immobilie im Sach-, Ertrags- oder Vergleichswertverfahren bewertet. Aus den hier ermittelten Teilwerten, also den anteiligen Verkehrswerten für Grund und Boden bzw. das Gebäude, wird dann ein Verhältnis ermittelt.

Dieses so ermittelte Verhältnis wird nun auf die gesamten Anschaffungskosten ermittelt.

Die anteiligen Anschaffungskosten für das Gebäude bilden dann die Basis für die Abschreibung, die sogenannte AfA-Bemessungsgrundlage.

Gegenläufige Interessen zwischen Steuerpflichtigen und Finanzverwaltung führen zu Rechtsstreitigkeiten bei der Kaufpreisaufteilung

Beim Kauf von vermieteten Immobilien wird der Kaufpreis in einen abschreibbaren Gebäudeanteil und einen Teil für den Grund und Boden aufgeteilt. Letzterer kann nicht abgeschrieben werden, da ein Wertverlust durch Abnutzung beim Grund und Boden in der Regel nicht gegeben ist.

Dass ein Gebäude nicht ohne den Grund und Boden verkauft werden kann, auf dem es steht, ist logisch. Doch was bedeutet die Aufteilung in den abschreibbaren Gebäudeanteil und den nicht abschreibbaren Bodenanteil beim Kauf einer vermieteten Immobilie?



Die Antwort ist recht simpel: Je höher der Gebäudeteil im Vergleich zum Bodenanteil bei der Kaufpreisaufteilung ausfällt, desto besser kommt der Investor steuerlich weg – schließlich kann er nur die Anschaffungskosten für den Gebäudewertanteil abschreiben.

Das galt bisher

Jahrelang wurde für die Kaufpreisaufteilung von vermieteten Grundstücken nur das Sachwertverfahren akzeptiert. Bei diesem werden für die Wertermittlung

- der Bodenwert,
- die Herstellungskosten,
- die Alterswertminderung sowie
- der Marktanpassungsfaktor berücksichtigt.

Gerade in Märkten mit hohen Bodenrichtwerten ist die Anwendung des Sachwertverfahrens zur Kaufpreisaufteilung nachteilig für Investoren, da hier regelmäßig ein zu hoher Bodenwertanteil ausgewiesen wird.

Bundesfinanzhof lässt fortan auch andere Bewertungsverfahren zur Kaufpreisaufteilung zu

Die richtige Aufteilung vom Gebäudeanteil und Bodenanteil war seit vielen Jahrzehnten Gegenstand von Finanzgerichtsrechtsstreiten, in denen die unterschiedlichen Interessen von Steuerpflichtigen und Finanzverwaltung offenbar wurden. Lange Zeit wurde von den Finanzgerichten die Auffassung vertreten, dass die Kaufpreisaufteilung nur im Sachwertverfahren erfolgen darf.

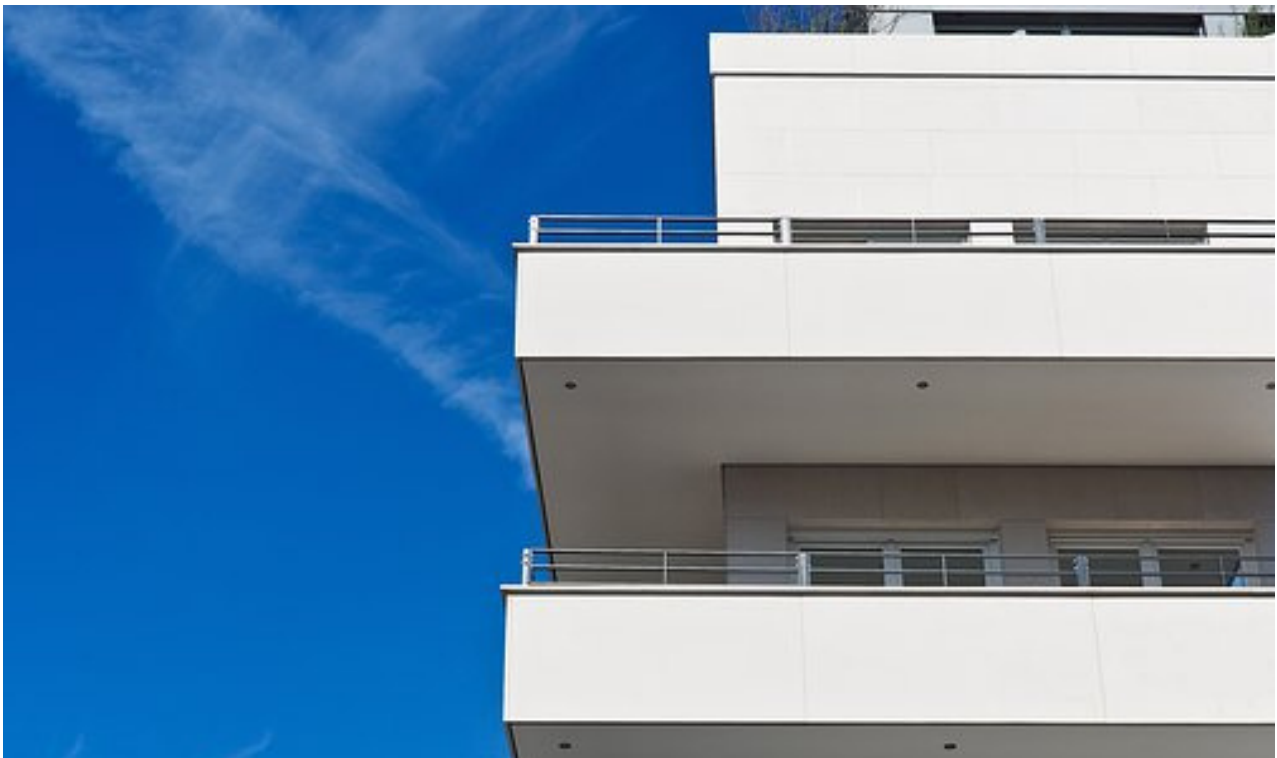
Stattdessen ist schon länger vom Bundesfinanzhof klargestellt, dass immer die Teilwerte des Gebäudes und des Grund und Bodens ermittelt und diese beiden Teilwerte ins Verhältnis gesetzt werden müssen.

Dass der Begriff des Teilwerts (also eines anteiligen Verkehrswerts) von Gebäude und Grund und Boden im Bewertungsrecht nicht existieren und eine solche Bewertung eigentlich mangels gesetzlicher Definition gar nicht möglich ist, lassen wir an dieser Stelle außer Acht; das würde zu weit führen. Sagen wir so: In der Praxis wird's halt einfach gemacht!



Schon lange ist übrigens höchstrichterlich geklärt, dass die sogenannten „Restwertmethoden“ zur Kaufpreisaufteilung nicht zulässig sind.

Hierbei wird der Bodenwert mittels des Bodenrichtwerts ermittelt und der Restbetrag (Kaufpreis/Bodenwert) als Gebäudeanteil angesetzt. Teilweise wurde auch – andersherum – zunächst das Gebäude bewertet und dann der Restbetrag auf den Bodenanteil genommen.



Sachwertverfahren, Vergleichswertverfahren und Ertragswertverfahren im Überblick

Nun hat der Bundesfinanzhof den Weg für weitere Bewertungsverfahren geebnet. Daraus können sich für Immobilieninvestoren erhebliche steuerliche Vorteile ergeben – je nachdem, welches Bewertungsverfahren sie zur Kaufpreisaufteilung heranziehen.

Neben dem Sachwertverfahren ist es nun auch zulässig, das Vergleichswert- oder Ertragswertverfahren für die Kaufpreisaufteilung und somit die Aufteilung in den Gebäudewertanteil und den Bodenwertanteil zu nutzen.

Das Ziel all dieser Bewertungsverfahren ist die Gebäudewertermittlung, also die Ermittlung des aktuellen Verkehrswerts einer Immobilie inklusive Grundstück zu einem bestimmten Stichtag. Dabei unterscheiden sich die drei Verfahren zur Ermittlung des Gebäudewerts grob folgendermaßen:

- Sachwertverfahren: spiegelt den „materiellen“ Wert des Objekts wider. Es wird – vereinfacht gesagt – berechnet, welchen Wert das Grundstück hat und wie viel der Neubau eines gleichwertigen Gebäudes zum Stichtag kosten würde. Diese Neubaukosten werden dann um die Abnutzung entsprechend dem Gebäudealter gemindert.
- Vergleichswertverfahren: Vergleichbare bebaute Grundstücke werden zur Wertermittlung herangezogen. Das Verfahren eignet sich insbesondere bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen.
- Ertragswertverfahren: Das Verfahren findet vor allem bei Renditeobjekten (Kapitalanlagen) Anwendung, also insbesondere bei Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern, aber auch bei Eigentumswohnungen. Ganz grob dargestellt werden zukünftige Erträge (Mieteinnahmen/ Bewirtschaftungskosten) mit einer zu erwartenden Verzinsung abgezinst (Barwert).

Die beschriebenen Verfahren sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) geregelt und in der Praxis natürlich viel komplexer. Es soll zum besseren Verständnis hier nur das Grundmodell dargestellt werden.

Der aktuelle Stand der Rechtsprechung ist also der, dass alle drei Verfahren zur Wertermittlung zulässig sind. Diesen enormen Fortschritt sollten Immobilienkäufer unbedingt für sich nutzen.



Als Steuerpflichtiger das individuell beste Verfahren auswählen

Der Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück muss immer nach dem Verhältnis für die beiden Teilwerte des Gebäudewerts und des Bodenwerts aufgeteilt werden. Unter einem Teilwert versteht man den Betrag, der innerhalb eines Gesamtkaufpreises für einzelne Teile bzw. Wirtschaftsgüter einer Gesamtheit angesetzt wird. Im Falle eines bebauten Grundstücks gibt es also vom Gesamtkaufpreis einen Teilwert, der auf den Grund und Boden und einen, der auf die Immobilie entfällt. Doch je nachdem, welches Bewertungsverfahren zur Ermittlung der Teilwerte herangezogen wird, kommen andere Ergebnisse heraus.

Steuerpflichtige tun also gut daran, die verschiedenen Bewertungsverfahren im Einzelfall miteinander zu vergleichen und die Berechnung dann auf der Grundlage des Verfahrens zu machen, bei dem ein möglichst hoher Teil auf den Gebäudewert entfällt.

Eine erste gute Einschätzung bietet hier das Excel-Tool des Bundesfinanzministeriums, mit dem die verschiedenen Wertermittlungsverfahren für ein bestimmtes bebautes Grundstück miteinander verglichen werden können.



Pro-Tipps für Immobilienkäufer

Um als Immobilienkäufer die größtmöglichen steuerlichen Vorteile für sich herauszuholen, ist eine gute Kaufpreisaufteilung mit einer optimalen Aufteilung des Gebäudewertanteils und des Bodenwertanteils natürlich von besonderer Bedeutung.

Hier meine drei persönlichen Profi-Tipps für die optimale Kaufpreisaufteilung:

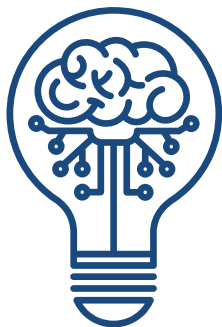
1. Vereinbarung im Kaufvertrag bindet dem Finanzamt die Hände

Neben dem Urteil des Bundesfinanzhofes zu den verschiedenen Wertermittlungsverfahren gibt es ein weiteres, das Immobilienkäufern Steuervorteile beschere kann:

Treffen Käufer und Verkäufer bereits im Kaufvertrag eine nachvollziehbare Regelung dahingehend, welcher Teil des Kaufpreises auf das Gebäude und welcher auf den Grund und Boden entfällt, muss die Finanzverwaltung dies akzeptieren.

Voraussetzung ist natürlich, dass die Finanzverwaltung keine Anzeichen für Gestaltungsmissbrauch oder Scheingeschäfte erkennen kann. Die Aufteilung in Gebäudewert und Bodenwert muss also nachvollziehbar und plausibel sein.

Hier werden regelmäßig Abweichungen bei der Aufteilung von 5 bis 10% toleriert.



Formulierungsvorschlag:

Der Kaufpreis beträgt 100.000,00 Euro, davon entfallen:

- a) auf den Grund und Boden: 20.000,00 Euro
- b) auf das Gebäude: 80.000,00 Euro.

Alternativ wird zur Vermeidung einer Haftung des Verkäufers auch folgende Formulierung vorgeschlagen:

Der Kaufpreis beträgt 100.000,00 Euro. Die Parteien ordnen den Kaufpreis in Höhe von 20.000,00 Euro dem Grund und Boden und in Höhe von 80.000,00 Euro dem Gebäude zu.

Bitte klären Sie die konkrete Formulierung für Ihren Kaufvertrag mit Ihrem Steuerberater, Rechtsanwalt oder Notar.



vergessen Sie die Kaufpreisaufteilung im notariellen Kaufvertrag, sind Sie gegenüber dem Finanzamt in der Beweispflicht, wenn Sie Ihre Aufteilung dort durchsetzen wollen. Dies wird im Zweifel nur mit einem teuren Verkehrswertgutachten gelingen.

2. Umgekehrtes Ertragswertverfahren als Alternative

Das umgekehrte Ertragswertverfahren ist zwar kein genormtes Verfahren, dennoch entspricht es sowohl den Vorgaben der höchstrichterlichen Rechtsprechung als auch den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung. Somit ist es aus unserer Sicht geeignet für die Berechnung der Kaufpreisaufteilung.

Bei diesem Verfahren wird der Bodenwert abgezinst auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Der so reduzierte Bodenwert fließt dann in die Berechnung und führt insbesondere in Lagen mit hohen Bodenrichtwerten zu deutlich besseren Ergebnissen für Sie als Steuerzahler.

Wir weisen aber darauf hin, dass es hierzu noch keine gesicherte Rechtsprechung gibt.

3. Dokumentieren Sie Ihre Rechenwege

Nutzen Sie die verschiedenen Möglichkeiten zur Berechnung der Kaufpreisaufteilung. Wählen Sie die für Sie beste Option aus und dokumentieren Sie Ihre Berechnungen.

Eine gute Basis kann das Excel-Tool des Bundesfinanzministeriums sein. Das Bundesfinanzministerium aktualisiert die Arbeitshilfe in unregelmäßigen Abständen. Achten Sie darauf, dass Sie stets mit der neuesten Version des Excel-Tools arbeiten. Kalkulieren Sie Ihr Objekt in den 3 unterschiedlichen Bewertungsmethoden und wählen Sie das beste Ergebnis.

Wenn Sie zu keinem zufriedenstellendem Ergebnis kommen - das wird insbesondere in Regionen mit hohen Bodenrichtwerten der Fall sein - rechnen Sie Alternativ mit dem umgekehrten Ertragswertverfahren oder lassen Sie sich von einem Sachverständigen mit entsprechender Sachkenntnis beraten.

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

