

Kaufpreisaufteilung in einen Boden- und Gebäudeanteil

Artikel-Übersicht...

Relevanz Sie haben sich eine Immobilie zur Erzielung von Einkünften angeschafft.

Steuerliche Wirkung

AfA 2% vom Gebäudewert (Wohngebäude, nach dem 31.12.1925 fertiggestellt)
3% bei Gebäude, die zum Betriebsvermögen gehören, nicht Wohnzwecken dienen und nach dem 31.03.1985 fertiggestellt wurden (§ 7 (4) EStG)

aHK*) Grenze: 15% der Anschaffungskosten (Gebäudeteil)
▪ oberhalb der Grenze: AfA
▪ unterhalb der Grenze: sofortiger Werbungskostenabzug

Ihr Interesse Sie wollen wissen, ob die Kaufpreisaufteilung des Finanzamtes sachgerecht ist.

*) anschaffungsnahe Herstellungskosten

Wird für eine Immobilie, die zur Erzielung von Einkünften dienen soll, ein Gesamtkaufpreis bezahlt, stellt sich die Frage, welcher Anteil des Kaufpreises auf den Grund und Boden und welcher auf den Gebäudeteil entfällt. Dies zu klären ist notwendig, um eine Bemessungsgrundlage für die Bemessung der AfA zu erhalten. Der Bundesfinanzhof hat zu dieser Frage bereits konkret Stellung genommen.

Die Verkehrswerte sind demnach jeweils getrennt nach Boden und Gebäude zu ermitteln, die prozentualen Wertanteile werden dann im selben Verhältnis auf den Kaufpreis übertragen.

Welches Wertermittlungsverfahren wird hierfür angewendet? Im Beschluss vom 15.11.2016, IX B 98/16 wird folgendes ausgeführt:

„Bei selbstgenutzten und bei vermieteten Eigentumswohnungen (im Privatvermögen) und Mehrfamilienhäusern ist grundsätzlich eine Kaufpreisaufteilung unter Anwendung des Sachwertverfahrens angebracht. Aber auch eine Bewertung anhand des

Ertragswertverfahrens ist ausnahmsweise möglich, wenn dieses aus Sicht des FG zum zutreffenderen Wert führt und die tatsächlichen Wertverhältnisse besser abbildet“.

Grundsätzlich wird das Sachwertverfahren bevorzugt. Aber im vorliegenden Fall wurde festgestellt, dass das Objekt in erster Linie zur Vermietung geeignet war. Damit stellten die Ertragsaussichten den wesentlichen wertbildenden Faktor dar, hieß es in der Begründung (IX B 98/16). Daher wurde hier das Ertragswertverfahren als das sachgerechtere Verfahren angesehen.

Was das konkret für die Kaufpreisaufteilung bedeuten kann, sollen die folgenden Rechnungen aufzeigen.

Es handelt sich dabei im Beispiel um ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten in einem Ballungsraum mit hohen Bodenrichtwerten.

Der Kaufpreis lag aufgrund der aktuellen Nachfrage deutlich über dem Verkehrswert.

Beispiel-Immobilie

Art	Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten
Größe Grundstück	600 m ²
Bodenwert/-richtwert	750.000 €/1.250 €/m ²
Wohnfläche	360 m ²
Baujahr	1960
Miete pro m ² und Monat	14,00 €
Zweck der Investition	Kapitalanlage, Erzielung von Einkünften
Kaufpreis	1.700.000 €
Renovierung	kleinere Renovierungen haben stattgefunden

Aufteilung nach Eingabe in das Bewertungstool des Bundesfinanzministeriums:

Grund und Boden	1.331.270,00 €
Gebäude	368.730,00 €

Fazit:

Der Löwenanteil der Investitionskosten (78,3%) wird dem Grund und Boden zugeordnet. Für den steuerlich interessanteren Gebäudeteil bleiben nur 21,7% übrig. Das pauschale Bewertungstool des Finanzamtes stützt sich auf das Sachwertverfahren.

Eine Bewertung mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** führt zu diesen Ergebnissen:

Ertragswertimmobilie

Die klassische Ertragswertbetrachtung weist im Ergebnis einen Ertragswert der baulichen Anlage aus, der dem Bodenwert wieder zugerechnet wird.

Jahresmietertrag (14 € pro m ² und Monat)	60.840,00 €	
Bewirtschaftungskosten (20% pauschal)	12.096,00 €	
Liegenschaftszinssatz	3,0%	
Restnutzungsdauer	29 Jahre	
Vervielfältiger	19,19	
Bodenwertverzinsung (3% aus 750.000 €)		22.500,00 €
Reinertrag der baulichen Anlage		25.884,00 €
Ertragswert der baulichen Anlage	496.713,96 €	
Bodenwert	750.000,00 € (60%)	
Ertragswert (Gesamtobjekt)	1.250.000,00 € (100%)	

Kaufpreisaufteilung (1.7 Mio. €) nach den Ergebnissen des Ertragswertverfahrens:

Grund und Boden	1.020.000,00 € (60% von 1.7 Mio. €)
Gebäude	680.000,00 € (40% von 1.7 Mio. €)

Sollte das Finanzamt dem Gutachten folgen, das der Steuerpflichtige zur Widerlegung der vorgenommenen Aufteilung einreicht, ergeben sich die folgenden Unterschiede:

Steuerliche Folgen der Einschätzung nach ...

2% AfA – Satz angenommen	Sachwert (Finanzamt)	Ertragswert (Widerlegung durch Gutachten)
AfA ohne aHK p.a	7.374,60 €	13.600,00 €
mögliche aHK – Grenze (netto) innerhalb von 3 Jahren	55.309,50 €	102.000,00 €

Erste Hinweise, dass sich ein Gutachten zur Überprüfung der Kaufpreisaufteilung lohnen könnte, sind diese Faktoren:

- die Immobilie befindet sich in einem Ort mit **boomendem Immobilienmarkt**,
- die **Bodenrichtwerte** sind recht hoch
- der **Liegenschaftszinssatz**, den die Stadt für Mehrfamilienhäuser ausweist, ist relativ gering (siehe Marktberichte),
- das Objekt ist **gut vermietet**, aber schon etwas älter.

Unser Angebot: Wir erstellen zu einem vertretbaren Honorar eine einfache Rechnung zur Überprüfung. Ergibt sich demnach, dass sich ein Gutachten lohnt, rechnen wir Ihnen das Honorar zur Überprüfung auf das Gutachten-Honorar an. **Doch Vorsicht: die Finanzämter sind nicht verpflichtet, diese Gutachten anzuerkennen.** Insofern kann für den Erfolg (= Anerkennung durch das Finanzamt) keine Haftung übernommen werden.

Infobox

mittlere **Liegenschaftszinssätze** für Mehrfamilienhäuser in ...

Stuttgart	2,6% (2017)
Esslingen am N.	3,0% (2017) Mehrfamilienhaus mit 6 WE
Böblingen	ca. 2,1% (2017)
Sindelfingen	ca. 2,5% (2017) aber zu geringe Anzahl für eine aussagefähige Daten-grundlage
München	1,7% (2. HJ 2017)
Düsseldorf	3,0% (2017)
Berlin	ab 0,45% in Abhängigkeit verschied-ener Parameter

Im Übrigen gelten diese Ausführungen auch für vermietete Eigentumswohnungen. Hier wurden auch entsprechende Grundsätze formuliert, wie bei der Bewertung vorgegangen werden kann.

Auch für anschaffungsnahe Herstellungskosten (aHK) relevant

Nur die wenigsten Gebäude, die man erwirbt, sind so, wie man es sich vorstellt. Das heißt, es werden kurz nach Erwerb Renovierungen und Modernisierungen geplant. Der Gesetzgeber definiert hier eine Grenze von 15% des ursprünglichen Gebäudeanteils. Liegen die Kosten (ohne USt) für Modernisierung und Renovierung unter dieser Grenze, ist bei vermieteten Gebäude der sofortige Werbungskostenabzug möglich. Liegen die Netto-Kosten darüber, werden sie, wie der Gebäudeteil auch, mit der AfA belegt. Welche Kosten der Modernisierung/

Renovierung zugeordnet werden können, sollte vorher mit dem Steuerberater abgeklärt werden.

Hinweise:

- dieser Artikel gibt allgemein zugängliche Informationen zur steuerlichen Einschätzung wider und liefert grobe Hinweise zum Thema „Kaufpreisaufteilung“,
- er stellt keine Steuerberatung dar und ersetzt keine ausführliche Beratung durch einen Steuerberater,
- es werden hier nur bewertungstechnische Sachverhalte dargestellt, verbunden mit einer möglichen Einschätzung durch die Finanzbehörden.
- Für die Richtigkeit und Aktualität der Inhalte kann keine Haftung übernommen werden.

SCHROTTIMMOBILIEN

Schrottimmobiliien oder stark über-teuerte Immobilien werden immer ein Thema sein. Gerade in der derzeitigen Boomphase meinen viele, sie müssten eine Immobilie erwerben und verlieren dabei das Gefühl für marktgerechte Preise.

Ist eine Dreizimmerwohnung in Bremerhaven – Lehe für 50.000 € nun günstig oder nicht? Jemand, der Preise in Stuttgart, München, Frankfurt und vielen anderen Großstädten gewohnt ist, mag den Preis für günstig halten. Wenn die Wohnung aber nur 10.000 € wert ist, sind auch 50.000 € eindeutig zu viel.

Dabei kann man sich sehr leicht vor unseriösen und überteuerten Angeboten schützen.

Sind sie bereits in Kontakt mit einem in der Anbahnungsphase sehr fürsorglichen Anbieter und fällt es Ihnen daher schwer, den Kontakt abubrechen, können Sie folgendes tun: bestehen Sie einfach darauf, die ihnen angetragene Wohnung mit einem Gutachter ihrer Wahl zu besichtigen.

Und das auch, wenn es ganz viele Interessenten gibt, es sich um ein ganz heißes Angebot handelt und eigentlich überhaupt keine Zeit zum Überlegen mehr zur Verfügung steht. Lassen Sie sich dabei nicht blenden von luxuriösen Autos und einer pompösen Büroausstattung. Damit soll in der Regel nur Eindruck gemacht und Erfolg vorgespiegelt werden.

Ist der Anbieter nicht seriös, wird es zu diesem Besichtigungstermin wahrscheinlich nie kommen, denn mit diesem Ansinnen passen Sie nicht in das Beuteschema des unseriösen Immobilienverkäufers. Das heißt, man wird sich relativ schnell von Ihnen abwenden, was Ihnen in diesem Fall nur recht sein sollte.

Um zu verhindern, dass Ihnen eventuell ein topp renovierte Musterwohnung gezeigt wird, die aber gar nicht zum Verkauf steht, bestehen Sie auf Vorlage aller relevanten Unterlagen zu der Wohnung, die Sie erwerben sollen. Idealerweise erhalten Sie die Unterlagen vor dem Besichtigungstermin. Dann können Sie schon erste Abgleichungen vornehmen.

Herzlichen Dank an unsere Kunden!

Auch in 2017 haben uns wieder viele Kunden beauftragt, immer mehr kommen auch schon das 2. oder 3. Mal auf uns zu. Für dieses Vertrauen bedanken wir uns recht herzlich.

Weiter freut uns, dass unsere Honorar-ausfallquote nach wie vor bei 0% liegt, und dass nun schon seit fast 10 Jahren der Tätigkeit für Sie und unseren Zahlungsbedingungen, die vorsehen, dass unsere Rechnung erst nach Erhalt des Gutachtens nach ca. 14 Tagen zu begleichen ist.

Autor:

Oliver Holz
72654 Neckartenzlingen
eMail: o.holz@hsp-immowert.de
Datum 11.03.2018