

Wichtiges Urteil zu Kaufpreisaufteilungen

Für Erwerber von Eigentum, das anschließend vermietet werden soll, ist es für die möglichen Abschreibungen nötig, den Kaufpreis aufzuteilen. In der Regel wird in den Grundstückskaufverträgen ein einheitlicher Kaufpreis für Grund und Boden sowie Gebäude bzw. Wohnung vereinbart. Abschreibungsfähig sind aber nur die Kosten für das Gebäude oder die Wohnung. Die sog. Abschreibungen können den Einnahmen des Vermieters gegengerechnet werden, sodass deren Anteil am Gesamtkaufpreis ermittelt werden muss und zur Erhöhung der Erfolgchancen im Hinblick auf eine spätere Überprüfung durch das Finanzamt zusätzlich im jeweiligen Grundstückskaufvertrag mit aufgenommen werden sollte.

In der Praxis entsteht bei dieser Kaufpreisaufteilung häufig Streit mit den Finanzämtern. Vor allem geht es um die Frage, wie die Aufteilung durchzuführen ist. Für diesen Zweck hat die Finanzverwaltung extra ein Formular auf der Homepage des Bundesfinanzministeriums entwickelt. Häufig kommen die Finanzämter über dieses Verfahren zu einem zu hohen Anteil für Grund und Boden. Damit wird das künftige Abschreibungsvolumen des Vermieters bzw. Eigentümers gemindert.

Die von der Finanzverwaltung vorgeschlagene Aufteilung (= sog. BMF-Arbeitshilfe) ist nach der BFH-Rechtsprechung unverbindlich. So können Steuerpflichtige die Aufteilung der Finanzverwaltung gem. Bundesfinanzministerium sachverständig begründet widerlegen, ohne dass dafür deutlich teurere Gutachten erforderlich wären.

Nunmehr hat das Finanzgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 20. März 2024 zum Aktenzeichen 3 K 3137/19 erneut über einen Fall entschieden. Das Besondere daran ist, dass dieser Sachverhalt bereits Gegenstand eines BFH-Verfahrens war.

Die Richter des Bundesfinanzhofs haben mit Urteil vom 21. Juli 2020 zum Aktenzeichen IX R 26/19 das Verfahren aber an die Richter des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg zurückverwiesen. Nunmehr haben diese entschieden, dass neben dem Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren in Gutachten auch das umgekehrte Ertragswertverfahren gleichwertig zur Kaufpreisaufteilung bei Grundstücksanschaffungen gem. § 6 Abs. 1 ImmoWertV ausgewählt und durchgeführt werden darf.

Die Richter des Finanzgerichts beauftragten von einem Sachverständigen ein Gutachten. Hier wurde eine „Kaufpreisaufteilung nach Jacoby“ vorgenommen. Dies ist die Anwendung des umgekehrten Ertragswertverfahrens. Die Richter ließen die Ermittlung zu, da sie im Grundsatz weder den Vorgaben der §§ 194 ff. BauGB und der ImmoWertV widersprüche noch dieses den gesteckten weiten Rahmen der höchstrichterlichen Rechtsprechung verließ. Nach Auffassung der Richter führe im vorliegenden Fall das Verfahren weder zu einem erkennbar nicht realitätsgerechten Ergebnis noch stelle das umgekehrte Ertragswertverfahren eine bloße Variante einer unzulässigen Restwertmethode dar. Beim umgekehrten Ertragswertverfahren gibt es einen Zwischenschritt, in dem vom Verkehrswert bzw.

von einem geeigneten Kaufpreis der Bodenwert abgezogen wird. Allerdings ist der so ermittelte Gebäudeertragswert nur ein vorläufiger Wert, an dessen Ermittlung sich eine getrennte Ermittlung des Gebäudeertrags und der Bodenwertverzinsung anschließt. Diese werden miteinander und zum gesamten Verkehrswert (Kaufpreis für Boden und Gebäude) ins Verhältnis gesetzt.

Die Richter weisen darauf hin, dass sich in der ImmoWertV generell nur Verfahren zur Ermittlung des Gesamtwerts bebauter Grundstücke einschließlich der baulichen Anlagen finden. Bei den Kaufpreisaufteilungen ist es aber erforderlich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht separat gehandelten Boden- und Gebäudewertanteile zu ermitteln. Hier geben die Richter zu Bedenken, dass ein Wertermittlungsverfahren für die Kaufpreisaufteilung ungeeignet ist, wenn damit ermittelte Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwerte die tatsächlichen, an einem angemessenen bzw. geeigneten Kaufpreis zu messenden Wertverhältnisse nicht einmal annähernd abbilden können. Dies ist nach Ansicht der Richter bei einer Abweichung von mehr als 20 Prozent mit hoher Wahrscheinlichkeit sachgerecht anzunehmen, so wie dieses bei der sog. BMF-Arbeitshilfe nach dem nachfolgenden Beispiel der Fall ist:

In einem Kaufvertrag wird ein Kaufpreis von 2,5 Mio. Euro vereinbart. Anhand der sog. BMF-Arbeitshilfe wird vom Finanzamt ein Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert von 1.480.918 Euro ermittelt und der Anteil für das Gebäude bei 509.918

Kaufpreisaufteilung

Kaufpreisaufteilung	ermittelte Einzelwerte
Grund und Boden:	975.000 € (= 65,83 %)
Wertanteil der baulichen Anlagen / Gebäude:	505.918 € (= 34,17 %)
Summe:	1.480.918 € (100 %)

Übertragung des Verhältnisses der ermittelten Einzelwerte

Kaufpreisannteile

1.645.750 € (= 65,83 %)
854.250 € (= 34,17 %)
2.500.000 € (100 %)

$$\frac{1.480.918 \text{ €}}{2.500.000 \text{ €}} \times 100 \% = 59,24 \% \rightarrow \text{ca. } 40,76 \% \text{ Abweichung} > 20 \% \text{-Grenze zum Kaufpreis}$$



Euro festgestellt (siehe unten). Dieser weicht um mehr als 20 Prozent vom notariell vereinbarten Kaufpreis ab. Nach der BFH-Rechtsprechung ist in diesem Fall die Kaufpreisaufteilung nicht für die Durchführung und Überprüfung geeignet. Die jeweiligen Eigentümer können den vom Finanzamt ermittelten Wert zurückweisen. Im oben beschriebenen Fall liegt die Abweichung bei ca. 40,76 Prozent.

Die Erfahrungen zeigen, je größer die Stadt bzw. je höher das jeweilige Bodenrichtwertniveau vor Ort ausfällt, desto häufiger liegt das Finanzamt zum Nachteil des jeweils Steuerpflichtigen unterhalb dieser +/- 20 %-Grenze bzgl. dem Kaufpreis. Aus diesem Grund ist für die Richter die ImmoWertV mit den darin beinhalteten Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren auch nicht abschließend.

Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs mit Urteil vom 20. September 2022 zum Aktenzeichen IX R 12/21 muss daher die Möglichkeit bestehen, Wertermittlungsverfahren weiterzuentwickeln oder neue Verfahren zu entwickeln.

Nach Ansicht der Richter zählt zu diesen neuen Verfahren auch das umgekehrte Ertragswertverfahren, das sich einer Berechnungsmethodik bedient, die aus der ImmoWertV abgeleitet wird.

Beim umgekehrten Ertragswertverfahren werde dem Grundsatz der BFH-Rechtsprechung Rechnung getragen, dass die für unbebauten Grund und Boden ermittelten Werte (= Bodenrichtwerte) nicht ohne Weiteres der Bewertung bebauten Grund und Bodens zugrunde gelegt werden können. Denn der Erwerber hat gem. der gesetzlichen Vorgabe nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG den (Vermietungs-)Betrieb fortzuführen, was somit – anders als beim Bodenrichtwert definitionsgemäß der Fall – den sofortigen bzw. alsbaldigen Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen über deren jeweilige Nutzungsdauer ausschließt.

Abschließend ist festzustellen, dass normierte Verfahren, einschließlich dem umgekehrten Ertragswertverfahren, nicht alle Einzelfälle abdecken können. Sachverständigengutachten werden, insbesonde-

re in komplexen Einzelfällen sowie im Rahmen von Klagen, weiter notwendig sein.

Für Eigentümer bedeutet dies, dass sie mit – im Vergleich zu einem Gutachten deutlich kostengünstigeren – sachverständigen Begründungen eine abweichende Kaufpreisaufteilung dem Finanzamt vorlegen können, um so ggf. das Abschreibungsvolumen für die Gebäudesubstanz erhöhen zu können. Das Urteil des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg ist das erste Urteil, was das umgekehrte Ertragswertverfahren zulässt. Es ist aber davon auszugehen, dass auch andere Gerichte diesem Ansatz in einem Klagefall folgen werden.

Hinweis: Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg wird das Urteil nicht veröffentlichen. Es findet sich jedoch bereits anonymisiert in juristischen Datenbanken. Eigentümer sollten sich im Falle eines Einspruches gegen die Kaufpreisaufteilung der Finanzverwaltung auf dieses Urteil beziehen. Die Richter des Finanzgerichtes sind der Ansicht, dass alle Grundsätze sich auch aus der genannten BFH-Rechtsprechung ergeben. Daniela Karbe-Geßler

Mitgliederstimmen

„Der aktuelle Austausch verdeutlicht, wie wichtig Ihre Arbeit und Engagement zum Wohl der Steuerzahler ist. Vor allem, wie Sie sich mit all Ihren Möglichkeiten im Sinne des Steuerzahlers für eine Steuergerechtigkeit einsetzen. Dafür möchten wir Ihnen und dem gesamten Team danken.“ Andreas L.

„Leider kommen bei Mario Barth im Moment keine neuen Folgen von ‚Mario deckt auf‘. Warum erhält der Bund der Steuerzahler keine eigene Sendung? Die Bürger müssen unbedingt aufgeklärt werden, was mit den Steuergeldern passiert.“ Michael P.

„Ich danke Ihnen sehr für Ihre Antwort. Genau das habe ich benötigt, um Mitglied bei Ihnen zu werden.“ Anna R.

„Warum protestiert denn keiner in Berlin? Ich hoffe, dass es ihnen gelingt, den Steuerzahlern das Schwarzbuch nahe zu bringen – es müssten alle in Deutschland lesen. Ich danke Ihnen sehr für ihre bisherige Arbeit und hoffe, dass dem deutschen Steuerzahler endlich die Augen geöffnet werden.“ Elfriede S.

„Vielen Dank für die sehr ausführliche Antwort auf meine Frage zu den Steuerklassen. Das hat mir sehr geholfen.“ Robert B.