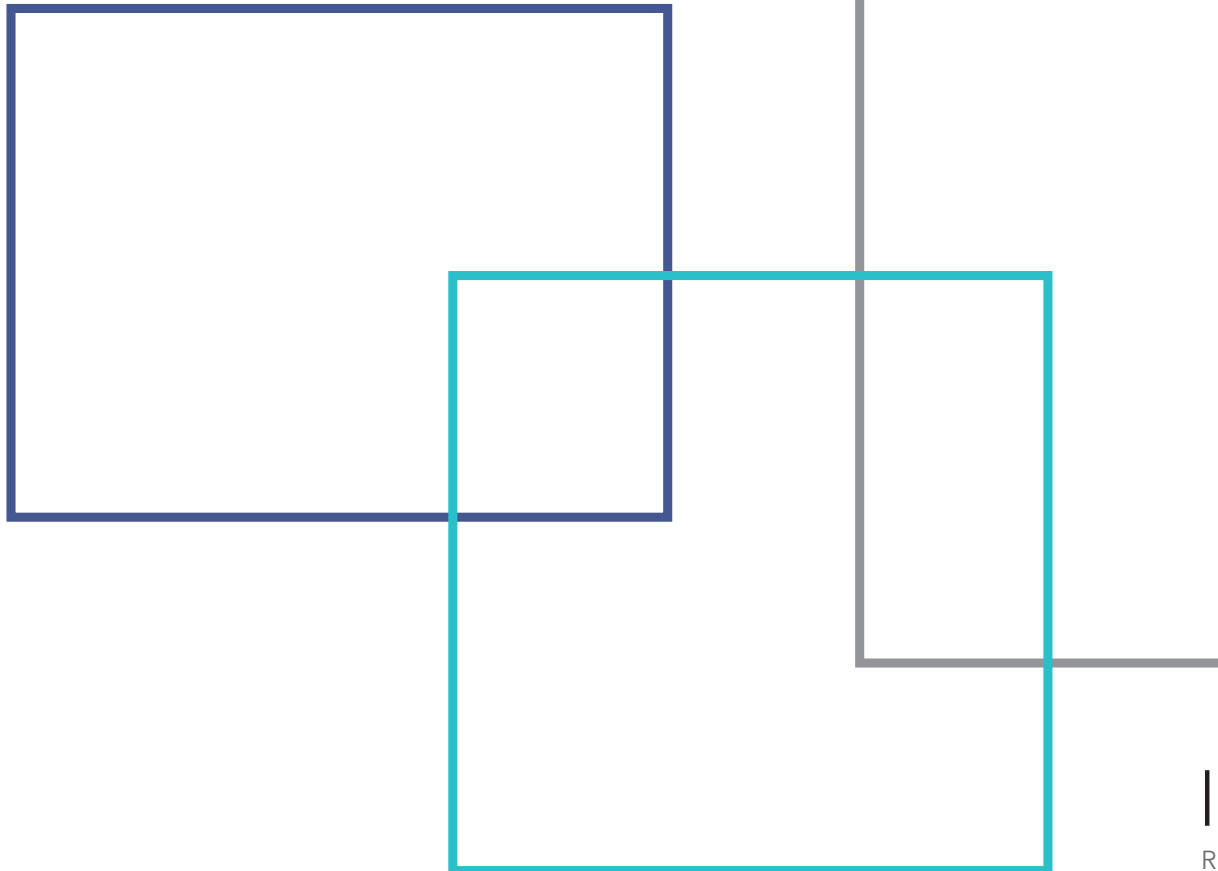


KAUFPREISAUFTEILUNG

ZWISCHEN
GEBÄUDEWERTANTEIL
UND BODENWERTANTEIL



STEUERRECHTLICHES & AUFGABENSTELLUNG

ABSCHREIBUNG NUR AUF GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

§ 7 Abs. 1 i. V. m. Abs. 4 EstG

Um bei neu erworbenen Immobilien die Bemessungsgrundlage für die steuerliche Abschreibung sachgerecht zu ermitteln, sind die Anschaffungskosten in einen **Bodenwertanteil** und einen **Gebäudewertanteil** aufzuteilen. Abschreibungen können als Betriebsausgaben gemäß § 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 7 EstG oder als Werbungskosten § 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 7 EstG geltend gemacht werden.

Nach dem Grundsatz der Einzelbewertung i. S. des § 6 EstG sind der Bodenwert und der Gebäudewert zum Zeitpunkt der Anschaffung gesondert zu ermitteln. Für die Schätzung der Einzelwerte (Verkehrswerte) ist das Verkehrswertprinzip einzuhalten.

¹ BFH-Urteil vom 15.01.1985, IX R 81/83:

² Keine vertragliche Kaufpreisaufteilung - BFH-Urteil vom 31.07.2001 - IX

³ Keine vertragliche Kaufpreisaufteilung - BFH-Urteil vom 16.09.2015, IX R 12/14, BStBl 2016 II S. 397, Rz. 25

⁴ Vertragliche Kaufpreisaufteilung - BFH-Urteil vom 16.09.2015, IX R 12/14, BStBl 2016 II S. 397, Rz. 25

1985

Verwerfung Restwertmethode ¹

2001

Aufteilung im Rahmen einer Schätzung gemäß § 162 AO ²

2014

Arbeitshilfe der obersten Finanzbehörden von Bund und Ländern (BMF)

2015

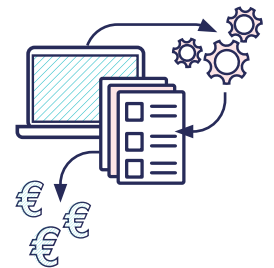
Verkehrswert für Grund- und Bodenanteil und für Gebäudeanteil ³

2015

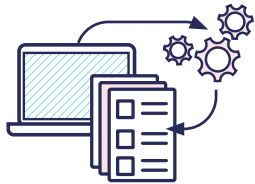
Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen bei gleichzeitiger Feststellungslast der Finanzverwaltung. ⁴

2021

Neufassung Arbeitshilfe des BMF: Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren



STATUS QUO & LÖSUNG



STANDARD: ARBEITSHILFE DER FINANZBEHÖRDEN

Die standardisierte **Arbeitshilfe** dient zur eigenständigen Ermittlung der Kaufpreisaufteilung oder zur Plausibilitätsprüfung einer vorhandenen Kaufpreisaufteilung. Sie erhebt nicht den Anspruch einer individuellen Stellungnahme oder Ausarbeitung unter Würdigung sämtlicher Besonderheiten.

PROBLEMATIK



Das Ergebnis der Arbeitshilfe des BMI stellt eine qualifizierte Schätzung dar. Aufgrund des typisierten Verfahrens resultiert in vielen Fällen ein falscher **Bodenwertanteil zum Nachteil des Steuerpflichtigen.**



ALTERNATIVE: KURZGUTACHTEN DER IMMOWERT AG

Besonderes in hochpreisigen Ballungsgebieten und Metropolregionen (z.B. München) sorgt die **Einreichung eines Gutachtens** für belegbare Ergebnisse und generiert einen monetären Mehrwert für den Steuerpflichtigen.

MEHRWERT



Bodenwertanteil im Verhältnis zum Gebäudeanteil wird exakt berechnet.
Gutachten statt Schätzung des Bodenwertanteils oftmals zum Vorteil des Steuerpflichtigen.

Auswahl und Anwendung des korrekten Bewertungsverfahrens in Anlehnung an die **ImmoWertV** (Immobilien-Wertermittlungsverordnung).



Fundierte Prüfung und belegbare Ermittlung der Eingangsparameter.



Berücksichtigung sämtlicher Vorgaben und Erhebungen der lokalen Gutachterausschüsse, u. a. Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, eigene Modelle.



ANFRAGE & ANGEBOT

LÖSUNGSORIENTIERTER ANSATZ DER IMMOWERT AG

Damit Sie beurteilen können, ob in Ihrem Fall ein Gutachten wirtschaftlich sinnvoll ist, beraten wir Sie im Vorfeld unverbindlich in Zusammenarbeit mit Ihrem betreuenden Steuerberater.

ANFRAGE

→ wir benötigen von Ihnen folgende Informationen

- Objektadresse
- PKW-Stellplatz (ja/nein?)
- Kaufdatum
- vorgenommene Kaufpreisaufteilung im notariellen Vertrag (ja/nein?)
- vorgenommene Kaufpreisaufteilung der Finanzbehörde (ja/nein?)
- Grundstücksgröße und Miteigentumsanteil
- Flächen (Wohn- und Nutzfläche)
- Baujahr des Gebäudes
- erfolgte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

ANFRAGE SENDEN AN →

kaufpreisaufteilung@immowert-ag.de



IHRE ANSPRECHPARTNER

MÜNCHEN



ANDREAS WEINDL

MINDEN




JÖRN BUSCHE

IMMOWERT AG

Der starke Partner für alle Fragen rund um die Immobilienbewertung: Bundesweit für Sie da mit dem vollen Leistungsspektrum – kompetent, leistungsstark und zuverlässig!

KONTAKT

 089 - 17 60 16

 info@immowert-ag.de

Bei Fragen helfen wir Ihnen gerne weiter.

Mo. - Fr. von 8:00 - 18:00 Uhr

Sa. von 9:00 - 13:00 Uhr

IMMOWERT AG 
REAL ESTATE VALUATION

Hopfenstraße 8 · 80335 München
www.immowert-ag.de