

DEUTSCHER STEUERBERATERVERBAND e.V. · Littenstraße 10 · 10179 Berlin

Bundesministerium der Finanzen
MR Matthias Hensel
Referatsleiter IV C 1
Wilhelmstr. 97
10117 Berlin

per E-Mail: IVC1@bmf.bund.de

Kürzel
NP/We – S 14/15

Telefon
+49 30 27876-410

Telefax
+49 30 27876-799

E-Mail
wernsdorf@dstv.de

Datum
23.11.2015

Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung)

Sehr geehrter Herr Ministerialrat Hensel,

zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für Absetzungen für Abnutzung von Gebäuden i. S. d. § 7 Abs. 4 bis 5a EStG ist es in der Praxis häufig erforderlich, den Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück auf das Gebäude, das der Abnutzung unterliegt, sowie den nicht abnutzbaren Grund und Boden aufzuteilen. Auf der Internetpräsenz des Bundesministeriums für Finanzen steht dafür seit Januar 2015 eine aktualisierte Version der Arbeitshilfe nebst Anleitung zur Verfügung.

Aus der Praxis erreichten uns Fälle, bei denen die Anwendung dieses Exceltools zu Kaufpreisaufteilungen führt, die nicht sachgerecht sind. Der Deutsche Steuerberaterverband e.V. (DStV) fordert daher, dass die Finanzämter angewiesen werden, die Plausibilität der Ergebnisse der Kaufpreisberechnung zu überprüfen und durch pflichtgemäßes Ermessen i. S. d. § 5 AO die Angemessenheit der Besteuerung sicherzustellen.

Eine angemessene Besteuerung wird dadurch sichergestellt, dass Steuersubjekte prinzipiell gleichmäßig belastet werden. Dies ist aktuell nicht gewährleistet, denn in einigen Fällen führt die Anwendung des BMF-Rechners zu deutlich nachteiligen Abweichungen im Vergleich zur herkömmlichen Ermittlungsweise. Der Anteil des nicht abnutzbaren Grund und Bodens fällt dabei wesentlich höher aus, wodurch bei Nutzung des BMF-Rechners erhebliches Abschreibungspotenzial verloren geht. Steuerpflichtige, die eine sachgerechte Kaufpreisaufteilung erwirken wollen, müssen demnach entweder eine sachgerechte Aufteilung

des Kaufpreises im notariellen Kaufvertrag wirksam vereinbart haben (FG Berlin-Brandenburg, Ur. vom 18.02.2014, 5 K 5012/12) oder selbst ein Sachverständigengutachten in Auftrag geben, mit dessen Kosten sie belastet werden. Wirtschaftlichkeitsgründe durch hohe Gutachterkosten im Verhältnis zu relativ geringen Steuerersparnissen stehen dem häufig entgegen.

Nachfolgendes Beispiel veranschaulicht die dargelegte Problematik unter Verwendung des Exceltools für eine Berliner Eigentumswohnung, Altbau, Baujahr 1905, Anschaffungsjahr 2015, Kaufpreis 750.000 €, 100 m² Wohnfläche, Grundstücksgröße 1000 m², Miteigentumsanteil 1/10, im Bezirk Charlottenburg (Bodenrichtwert 3000 €/m²):

	Kaufpreisanteile
Grund und Boden	649.913 € (≈ 87 %)
Gebäude	100.087 € (≈ 13 %)

Die Aktualität dieser Problematik ergibt sich aus der Entwicklung der Verwaltungsauffassung. Für alle Erwerbe, die nach dem 31.12.2012 getätigt und deren Kaufpreise mit dem bundeseinheitlichen vereinfachten Verfahren aufgeteilt wurden, findet für Eigentumswohnungen für Zwecke der Einkommensbesteuerung keine Aufteilung nach Tabellenwerten mehr statt. Zuvor wurde die Kaufpreisaufteilung im Rahmen einer Verhältnisrechnung zwischen Boden- und Gebäudewert ermittelt, wobei sich sämtlich einfließende Parameter auf den Berliner Wohnungsmarkt bezogen.

Das nun angewendete Verfahren, in dem eine Aufteilung nach dem Verhältnis der Verkehrswerte oder der Teilwerte vom Grund und Boden einerseits sowie zum Gebäude andererseits vorzunehmen ist (vgl. BFH, Ur. vom 10.10.2000, IX R 86/97, BStBl. II 2001, S. 183), typisiert hingegen durch die Verwendung des vom Statistischen Bundesamt geführten Baupreisindex und der Normalherstellungskosten 2010 des gesamten Bundesgebiets. Eine Marktanpassung wurde für den BMF-Rechner nicht vorgesehen: „Auf eine Marktanpassung der (vorläufigen) Sachwerte wurde verzichtet, da sich diese im gleichen Verhältnis auf den Grund und Boden einerseits sowie auf das Gebäude andererseits auswirken“ (vgl. Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises).

In der Tat findet jedoch bei der Ermittlung des auf den Boden entfallenden Werts eine Marktanpassung statt. Beim dafür verwendeten Bodenrichtwert handelt es sich um die flächendeckenden durchschnittlichen Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands. Bei der Ermittlung des Bodenwerts sind wertbeeinflussende Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks darzustellen (§ 196 Abs. 1 BauGB). Folglich findet eine Einpreisung der Marktgegebenheiten statt. Misslich gestaltet sich zudem, dass die Ermittlung der Bodenrichtwerte nur mindestens alle zwei Jahre erfolgt, wodurch im Vergleich zum stichtagsbezogenen Sachverständigengutachten erhebliche Abweichungen auftreten können. Ferner bedenklich ist, dass die Ermittlung der Bodenrichtwerte regional verschieden ist, da Gutachterausschüsse von den Gemeinden und Landkreisen bestellt werden. Darin wird deutlich, dass ein derartiges Massenverfahren kaum in der Lage ist, die Komplexität des sich rasch wandelnden bundesweiten Immobilienmarktes abzubilden.

Eine gleichartige Nicht-Berücksichtigung der Marktsituation liegt, wie die vorgenannten Begründungen aufzeigen, nicht vor. Durch die Bodenrichtwerte wird eine Marktentwicklung in die Kaufpreisaufteilung eingebracht, wohingegen durch die Indexierung der mit dem im Gebäude im Zusammenhang stehenden Kosten Marktfaktoren bei der Ermittlung des Gebäudewerts unberücksichtigt bleiben. Diese in die Berechnung einfließenden Parameter sind daher ursächlich für die nicht sachgerechten Ergebnisse.

Darüber hinaus führt die statische Angabe des Baujahres insbesondere bei Altbauten zu Verzerrungen. Solche Objekte werden regelmäßig grundlegenden Sanierungen unterzogen, womit die Gebäude den Charakter von (Fast)-Neubauten annehmen. Somit würde die Berechnung einer Wertminderung wegen Alters ab dem Jahr der Sanierung zu sachgerechteren Ergebnissen beitragen. Deren Qualität könnte noch gesteigert werden, indem anstelle des Baujahres mehrere Kategorien zur Bestimmung der Bausubstanz angegeben werden. Eine solche Herangehensweise hat sich bei der Ermittlung des Mietspiegels bewährt.

Der DStV regt an, durch Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens der entsprechend ausgebildeten Sachbearbeiter in den Finanzämtern eine individualisierte und sachgerechte Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen zu gewährleisten. Verfahrensökonomische Gründe dürfen nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung der Steuerpflichtigen führen.

Für ergänzende Erörterungen zu vorstehenden Überlegungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
RA/StB Norman Peters
(Geschäftsführer)

gez.
Annekathrin Wernsdorf, B.Sc.
(Referentin für Steuerrecht)

Der Deutsche Steuerberaterverband e.V. (DStV) repräsentiert bundesweit rund 36.500 und damit über 60 % der selbstständig in eigener Kanzlei tätigen Berufsangehörigen. Er vertritt ihre Interessen im Berufsrecht, im Steuerrecht, der Rechnungslegung und dem Prüfungswesen. Die Berufsangehörigen sind als Steuerberater, Steuerbevollmächtigte, Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer und Berufsgesellschaften, in den uns angehörenden 16 regionalen Mitgliedsverbänden freiwillig zusammengeschlossen.
