

Port7

Wie werden Grund und Boden und des Gebäudes bei der Einkommensteuer aufgeteilt?

Wer eine Immobilie erwirbt, um sie zu vermieten, begegnet dieser Frage früher oder später unweigerlich. Beim Notar wird ein Kaufvertrag über ein Grundstück abgeschlossen, weil Gebäude in Deutschland als wesentliche Bestandteile der Grundstücke angesehen werden. Diese Aufteilung des Eigentums an Gebäude einerseits und dem Grundstück andererseits gibt es in Deutschland im Wesentlichen nur im Steuerrecht.

Warum ist die Aufteilung wichtig?

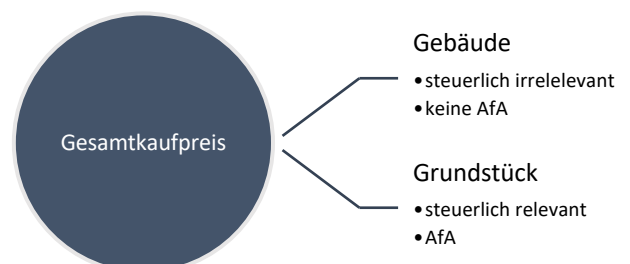
Die Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein Grundstück mit Gebäude ist insbesondere für Vermieter wichtig. Wer seine Immobilie selbst nutzen will, braucht sich darum nicht zu kümmern. Bei der Vermietung wird die Aufteilung relevant, weil das Gebäude abgeschrieben werden kann, Grund und Boden aber nicht. Die Aufteilung eines Gesamtkaufpreises erlangt so also häufig über viele Jahr, sogar über Jahrzehnte, Bedeutung.

Das Gesetz geht davon aus, dass ein Gebäude sich abnutzt und so kontinuierlich an Wert verliert. Diese Wertminderung soll steuerlich über die Absetzungen für Abnutzung, die sog. „AfA“ abgebildet und berücksichtigt werden. Dabei werden die Anschaffungs- und Herstellungskosten in gleichen Beträgen über einen bestimmten Zeitraum von den Einnahmen abgezogen, ohne dass tatsächlich Geld abgeflossen ist. Betriebsgebäude, in denen nicht gewohnt wird, werden z.B. über 33 Jahre abgeschrieben, Wohngebäude werden regelmäßig über 50 Jahre abgeschrieben.

Beispiel:

Wird also eine Eigentumswohnung zum Preis von 200.000,- € angeschafft, können über 50 Jahre lang jährlich 4.000,- € von den Vermietungseinnahmen abgezogen werden.

Ist der Wert eines Gebäudes höher, kann von einem Gesamtkaufpreis mehr bei der Einkommensteuer geltend gemacht werden. Je höher der Wert des Grundstücks ist, desto weniger kann bei der AfA (s.o.) abgesetzt werden.



Welche Aufteilungsmöglichkeiten gibt es?

Es gibt verschiedene Möglichkeiten die Aufteilung vorzunehmen. So kann die Aufteilung im Kaufvertrag (I.), durch ein Gutachten (II.) oder die Arbeitshilfe (III.) des Bundesministeriums der Finanzen erfolgen.

I. Aufteilung im Kaufvertrag

Es kann zunächst eine **Aufteilung im Kaufvertrag** festgehalten werden, welche Anteile jeweils auf das Grundstück und welche auf das Gebäude entfallen sollen. Diese Aufteilung des Kaufpreises, die von Käufer und Verkäufer verhandelt und in den notariellen Kaufvertrag mit aufgenommen wird, ist für das Finanzamt zunächst verbindlich. Das Finanzamt darf nur dann eine andere Aufteilung vornehmen, wenn die vertragliche Aufteilung erkennbar nicht mit den realen Verkehrswerten übereinstimmt. Wenn die Aufteilung also nichts mehr mit den Marktwerten zu tun hat, wird das Finanzamt abweichen. Dann ist Streit mit dem Finanzamt vorprogrammiert!

Die vertragliche Vereinbarung kann sogar im Nachhinein noch getroffen werden, allerdings wird eine solche Vereinbarung bei dem Finanzamt immer Misstrauen erwecken. Daher empfiehlt es sich, diese schon bei Abschluss des Kaufvertrages vorzunehmen.

II. Aufteilung durch Gutachten

Daneben gibt es immer die Möglichkeit ein **Gutachten eines Sachverständigen** einzuholen. Der Sachverständige hat dabei verschiedene Methoden zur Bewertung zur Verfügung. So kann das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Vergleichswertverfahren angewandt werden. Welches dieser Verfahren angewandt werden soll, ist vom Einzelfall abhängig, kann also nicht für jeden Fall vorhergesagt werden. Grundsätzlich nimmt die Rechtsprechung aber an, dass das Sachwertverfahren für vermietete Gebäude im Privatvermögen regelmäßig anzuwenden ist.

Welche Bewertung im Einzelfall zu dem steuerlich besten Ergebnis führt, muss anhand von verschiedenen

III. Arbeitshilfe des Bundesministeriums nicht verbindlich!

Die Finanzverwaltung gibt sich gerne serviceorientiert. Daher hat sie ein kleines Hilfsprogramm zur Verfügung gestellt, das die Aufteilung vereinfachen soll. Dass dieses Programm zu einer überhöhten Bewertung des Grundstücks und damit zu einer zu geringeren Bewertung des Gebäudes führt, hat kürzlich erst der Bundesfinanzhof festgestellt. Denn diese Arbeitshilfe nutzt ausschließlich das vereinfachte Sachwertverfahren. Dabei werden die Bodenrichtwerte (örtlich ermittelte Durchschnittspreise für vergleichbare Grundstücke) mit den bundesweit ermittelten durchschnittlichen Baukosten ins Verhältnis gesetzt. Wer also in einem hochpreisigen Gebiet baut, erhält folglich einen geringeren Gebäudewert, dementsprechend zu wenig AfA und der Fiskus vereinnahmt daher zu viele Steuern. So sieht selbstloser Service der Finanzverwaltung aus.

Wenn das Finanzamt also die Arbeitshilfe anwenden will, sollte man hellhörig werden und einen Einspruch gegen den Bescheid einlegen, damit überprüft werden kann, ob der Gebäudewert nicht in Wahrheit höher ist.

Wenn Sie Fragen haben, wie Ihr Grundstück bzw. Gebäude zu bewerten ist oder wissen wollen, wie die Bewertung durch das Finanzamt anzugreifen ist, wenden Sie sich gern an mich. Ich freue mich auf Sie!

Port7 Rechtsanwälte

Johannes Höfer
Rechtsanwalt

Am Mittelhafen 16
48155 Münster
T 0251-203 188-00
F 0251-203 188-10
hoefer@port7.de
www.port7.de