Vertragliche Kaufpreisaufteilung

Wird ein bebautes Grundstück erworben, ist der Gesamtkaufpreis im Verhältnis der Verkehrswerte zwischen Grund und Boden und Gebäude sowie ggf. Außenanlagen aufzuteilen. Hierzu kann beispielsweise das Berechnungsprogramm des BMF verwendet werden[1].

Wurde die entsprechende Kaufpreisaufteilung im Kaufvertrag bereits vorgenommen, ist diese Aufteilung der Berechnung der AfA auf das Gebäude zu Grunde zu legen[2]. Dies gilt nicht, sofern die Aufteilung nicht nur zum Schein getroffen wurde und soweit keinen Gestaltungsmissbrauch vorliegt.

Eine wesentliche Diskrepanz zu den Bodenrichtwerten rechtfertigt es aber nicht ohne weiteres, diese an die Stelle der vereinbarten Werte zu setzen oder die auf Grund und Gebäude entfallenden Anschaffungskosten zu schätzen. Es handelt sich lediglich um ein Indiz dafür, dass die vertragliche Aufteilung ggf. nicht die realen Werte wiedergibt. Ein solches Indiz kann durch andere Indizien entkräftet werden.

Praxishinweis
Es ist daher bei einem Erwerb von einem Bauträger ggf. im Kaufvertrag eine Aufteilung des Kaufpreises vorzunehmen, wenn dies für den Steuerpflichtigen im Einzelfall günstiger als das typisierende Verfahren des BMF ist.

Impressum **www.neufang-akademie.de**

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie), der Veröffentlichung im Internet sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.
Neufang Akademie, Leibnizstr. 5, 75365 Calw, Tel. 07051/931160, Telefax 07051/9311699, E Mail info@neufang-akademie.de, www.neufang-akademie.de

1 Vgl. hierzu BerP 2014 S. 340 ff.
2 BFH, Urteil v. 16.9.2015 IX R 12/14, juris; vgl. auch BerP 2014 S. 22 sowie BFH, Urteile v. 10.10.2000 IX R 86/97, BStBl 2001 II S. 183; v. 27.7.2004 IX R 54/02, BStBl 2006 II S. 9; v. 18.1.2006 IX R 34/05, BFH/NV 2006 S. 1634; BFH, Beschlüsse v. 24.1.2007 IX B 84/06, BFH/NV 2007 S. 1104; v. 4.12.2008 IX B 149/08, BFH/NV 2009 S. 365.