Arbeitshilfe des BMF zur Aufteilung eines einheitlichen Kaufpreises bei einem Gebäude

Gericht/Az:	BFH, Beschluss vom 21.1.2020 IX R 26/19
Fundstelle:	DStR 2020 S. 640
Gesetz:	§ 7 Abs. 1 EStG, § 255 Abs. 1 HGB
Streitfrage:	Führt die Arbeitshilfe des BMF zur Aufteilung eines einheitlichen Kaufpreises bei einem Gebäude zu zutreffenden Ergebnissen?

Kaufpreisaufteilung

Wird ein bebautes Grundstück erworben, ist der Gesamtkaufpreis im Verhältnis der Verkehrswerte zwischen Grund und Boden und Gebäude sowie ggf. Außenanlagen aufzuteilen. Die Aufteilung erfolgt im betrieblichen Bereich im Verhältnis der Teilwerte und im privaten Bereich im Verhältnis der gemeinen Werte (Verkehrswerte) im Zeitpunkt der Anschaffung[1]. Hierzu kann beispielsweise das Berechnungsprogramm des BMF verwendet werden[2]. Seit dem 2.4.2020 ist wieder eine aktualisierte Fassung verfügbar.

Praxishinweis
Wenn Sie dieses Arbeitshilfe des BMF anwenden, achten Sie darauf, dass Sie jeweils die aktuellste Fassung verwenden. Normalerweise wird die Datei einmal im Jahr (meistens im März oder April) aktualisiert.

Neuste Version verwenden

Ergebnisse des BMF-Berechnungsprogramms sind teilweise umstritten

Ob dieses Berechnungsprogramm zu zutreffenden Ergebnissen führt, war in der Vergangenheit immer wieder umstritten[3], weil es teilweise zu sehr unzutreffenden Ergebnissen geführt hat. Dies liegt beispielsweise daran, dass Modernisierungen, die länger als 20 Jahre zurück liegen, oder regionale Besonderheiten nicht berücksichtigt werden. Hierzu ist unter dem Az. IX R 26/19 ein Revisionsverfahren vor dem BFH anhängig.

Beitrittsaufforderung an das BMF

Im Revisionsverfahren stellt sich die Frage, ob die vom BMF zur Verfügung gestellte „Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung)“ bei der Aufteilung eines vertraglich vereinbarten Kaufpreises auf Grund und Gebäude für Zwecke der AfA-Bemessung zugrunde gelegt werden kann. Zur Klärung dieser Frage hat der BFH das BMF zum Beitritt zu diesem Verfahren aufgefordert.

Praxishinweise
1. Wir haben in der Vergangenheit[4] bereits darauf hingewiesen, dass vor allem in Hochpreisregionen das Berechnungsprogramm in der Regel einen zu niedrigen Wert für das Gebäude ermittelt. Deshalb ist es sinnvoll, die

1 BFH, Urteile v. 15.1.1985 IX R 81/83, BStBl 1985 II S. 252; v. 10.10.2000 IX R 86/97, BStBl 2001 II S. 183; H 7.3 EStH „Anschaffungskosten“.
2 www.bundesfinanzministerium.de/Kaufpreisaufteilung (Stand: 7.4.2020).
3 Vgl. Immer aktuell 2018 S. 419.
4 Vgl. BerP 2014 S. 340 ff. und Immer aktuell 2014 S. 206 ff.

Aufteilung des Kaufpreises im notariellen Kaufvertrag vorzunehmen. In diesem Fall ist von den Werten des Kaufvertrages auszugehen[5]. Der Aufteilung ist nur dann nicht zu folgen, wenn diese zum Schein getroffen wurde[6] oder solange dagegen nennenswerte Zweifel bestehen[7]. Die Beweislast liegt in diesen Fällen bei der Finanzverwaltung. Eine wesentliche Diskrepanz zu den Bodenrichtwerten rechtfertigt es nicht ohne weiteres, diese an die Stelle der vereinbarten Werte zu setzen oder die auf Grund und Boden sowie Gebäude entfallenden Anschaffungskosten zu schätzen. Es handelt sich lediglich um ein Indiz dafür, dass die vertragliche Aufteilung ggf. nicht die realen Werte wiedergibt.

2. Sollte ein Finanzamt aufgrund des Berechnungsprogramms des BMF einen zu hohen Wert für den Grund und Boden festsetzen, ist aufgrund des Revisionsverfahrens (Az. IX R 26/19) Einspruch einzulegen. Es ist abzuwarten, ob sich der BFH der typisierten Betrachtung der Finanzverwaltung anschließt.

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

5 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; v. 16.9.2015 IX R 12/14, BStBl 2016 II S. 397; 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; H 7.3 EStH „Kaufpreisaufteilung“; Schallmoser, DStR 2009 S. 1685.
6 BFH, Urteil v. 16.9.2015 IX R 12/14, BStBl 2016 II S. 397.
7 BFH, Urteil v. 10.10.2000 IX R 86/97, BStBl 2001 II S. 183.