Beitrittsaufforderung an das BMF: Arbeitshilfe des BMF zur Kaufpreisaufteilung

Aktuell: Der BFH hat bestätigt, dass die Arbeitshilfe des BMF der Kaufpreisaufteilung auf Grund und Gebäude für Abschreibungszwecke nicht zugrunde zulegen ist, da sie die von der Rechtsprechung geforderte Aufteilung nach den realen Verkehrswerten von Grund und Gebäude nicht gewährleistet. Im Fall einer streitigen Grundstücksbewertung ist der Gebäudeanteil durch das Gutachten eines unabhängigen vereidigten Sachverständigen zu ermitteln.

BFH, Urteil vom 21.07.2020 (IX R 26/19, siehe [Deloitte Tax News](#))

Beschluss des BFH vom 21.01.2020, IX R 26/19 zur Beitrittsaufforderung an das BMF

Welche Bedeutung kommt der vom BMF zur Verfügung gestellten "Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung)" bei der Aufteilung eines vertraglich vereinbarten Kaufpreises auf Grund und Gebäude nach den realen Verkehrswerten für Zwecke der AfA-Bemessung zu? Mit dieser Fragestellung wird sich der BFH – nach Beitrittsaufforderung an das BMF – zu befassen haben.

Problemaufriss

Strittig ist eine Kaufpreisaufteilung für Zwecke der AfA bei den Vermietungseinkünften. Es stellt sich die Frage, ob der Aufteilung im Kaufvertrag zu folgen oder eine anderweitige Schätzung vorzunehmen ist.

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist ein Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück nicht nach der sogenannten Restwertmethode, sondern nach dem Verhältnis der Verkehrswerte oder Teilwerte auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits aufzuteilen (vgl. BFH-Urteil vom 10.10.2000, IX R 86/97). Die obersten Finanzbehörden von Bund und Ländern stellen hier im Internet auf den Seiten des BMF eine [Arbeitshilfe](#) zur Verfügung, die es unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung ermöglicht, in einem typisierten Verfahren entweder eine Kaufpreisaufteilung selbst vorzunehmen oder die Plausibilität einer vorliegenden Kaufpreisaufteilung zu prüfen. Zusätzlich steht eine Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises zur Verfügung.

Sachverhalt

Eine Grundstücksgemeinschaft erwarb eine vermietete Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus verbunden mit einem Miteigentumsanteil an dem Grundstück. Die AfA-Bemessungsgrundlage wurde unter Berücksichtigung der Kaufpreisaufteilung des notariellen Kaufvertrags festgelegt. Das Finanzamt hingegen ermittelte den Gebäudeanteil auf der Grundlage der vom BMF bereitgestellten "Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung)".

Für die wesentliche Abweichung des im Kaufvertrag angegebenen Bodenwerts vom Bodenrichtwert wurde im Einspruchsverfahren vorgetragen, dass die Lage des Grundstücks nicht gut sei. Kaufentscheidend seien vielmehr im Wesentlichen der Zustand des Gebäudes und der Zuschnitt der Wohnung gewesen. Darüber hinaus liege der im Kaufvertrag ausgewiesene Gebäudewertanteil noch weit unter den aktuellen Gebäudeherstellungskosten.

Urteil des FG Berlin-Brandenburg vom 14.08.2019, 3 K 3137/19

Das FG hat die gegen die Kaufpreisaufteilung mittels Arbeitshilfe des BMF eingelegte Klage abgewiesen. Es war der Auffassung, dass die vertragliche Kaufpreisaufteilung im Streitfall nicht die realen Wertverhältnisse widerspiegeln. Es halte die Arbeitshilfe des BMF für die Wertermittlung, insbesondere für die Ermittlung des Gebäudesachwerts, grundsätzlich für geeignet, messe ihren Ergebnissen eine große indizielle Bedeutung zu, um bei erheblicher Abweichung die Marktangemessenheit der vertraglich vereinbarten Kaufpreisaufteilung widerlegen zu können, und sehe in ihr – im Fall der Widerlegung – eine geeignete

Schätzungshilfe.

Die Arbeitshilfe erfasse zwar die Bodenpreissteigerung örtlich exakt, die Baupreissteigerung jedoch nur im deutschlandweiten Mittel. Dies führe jedoch nicht zu nennenswerten Verschiebungen und bewege sich noch im Rahmen zulässiger Typisierung.

Beschluss des BFH vom 21.01.2020, IX R 26/19 zur Beitrittsaufforderung an das BMF

Im Revisionsverfahren erhält der BFH nun Gelegenheit sich grundsätzlich mit der Frage zu befassen, ob die vom BMF zur Verfügung gestellte Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung bei der Aufteilung eines vertraglich vereinbarten Kaufpreises auf Grund und Gebäude für Zwecke der AfA-Bemessung zugrunde gelegt werden kann. Der BFH hat das BMF zum Beitritt zu diesem Verfahren aufgefordert.

Betroffene Norm

§ 7 Abs. 4 bis 5a EStG

Streitjahr 2017

Vorinstanz

Finanzgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 14.08.2019, 3 K 3137/19

Fundstellen

BFH, Urteil vom 21.07.2020, [IX R 26/19](#), siehe [Deloitte Tax News](#)

BFH, Beschluss vom 21.01.2020, [IX R 26/19](#)

Weitere Fundstellen

BMF, [Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück](#) (Kaufpreisaufteilung)

BFH, Urteil vom 10.10.2000, IX R 86/97, BStBl II 2001, S. 183

www.deloitte-tax-news.de

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.