

Mehr abschreiben – mehr sparen

Kaufpreisaufteilung. Bei Immobilien sind Grundstück und Gebäude steuerlich betrachtet zwei unterschiedliche Wirtschaftsgüter. Das kann man nutzen, um durch eine sogenannte Kaufpreisaufteilung die Abschreibung zu erhöhen – sogar bei Objekten, die schon länger im Bestand sind. Wir zeigen, wie's geht.

Bei vermieteten Immobilien werden die Anschaffungskosten des Gebäudes steuermindernd „abgeschrieben“, so der Fachausdruck. Grund und Boden hingegen gelten als nicht abnutzbar, weshalb Abschreibung und daraus resultierende Steuervorteile grundsätzlich ausgeschlossen sind. Die Folge ist ein deutlicher Interessensunterschied der Beteiligten: Während das Finanzamt gern einen hohen Anteil des Grundstücks sieht, kann der Eigentümer oder die Eigentümerin den bestmöglichen Steuerspareffekt mit einem hohen Gebäudeanteil erreichen. Der Streit ist damit vorprogrammiert.

Excel-Tool der Finanzverwaltung

Viele Bürgerinnen und Bürger wünschen sich die gute alte Zeit zurück: Vor Jahrzehnten hat kaum jemand über die Aufteilung des Immobilienkaufpreises nachgedacht. Der Split wurde pauschal durchgeführt – beispielsweise 80 Prozent Gebäude und 20 Prozent Grundstück. Diese Zeiten sind jedoch lange vorbei. Um bei jeder Immobilienanschaffung eine aufwendige gutachterliche Bewertung zu umgehen, hat die Finanzverwaltung ein Excel-Tool entwickelt, das die Aufteilung vornimmt.

„Leider kommt dieses Tool häufig zu steuerlich falschen Ergebnissen“, erklärt Miriam Kuhnke, Steuerberaterin bei der Buhl Tax Service GmbH in Hannover. Die Anteile von Grund und Boden seien unerfreulich hoch. Insbesondere in städtischen Ballungsgebieten und bei älteren Immobilien könnten sich so schnell Grundstücksanteile von 75 Prozent und mehr ergeben.

Arbeitshilfe 2.0

Mittlerweile hat sich das Blatt jedoch – wenn auch nur ein wenig – gewendet. „Mit Urteil vom 21. Juli 2020 (IX R 26/19) hat der Bundesfinanzhof (BFH) die Kaufpreisaufteilung mittels dieser Arbeitshilfe des Finanzministeriums für rechtswidrig erklärt“, nennt Miriam Kuhnke den Hintergrund ihrer Einschätzung. Die Gründe dafür sind vielfältig. Zum einen nutzte die Arbeitshilfe der Finanzverwaltung nur ein einziges

Wertermittlungsverfahren und ignorierte andere alternative Berechnungsmethoden. Zum anderen wurden Orts- und Regionalisierungsfaktoren bei der Ermittlung des Gebäudewertes nicht berücksichtigt.

So führte die Ermittlung in Großstädten mit hohem Bodenrichtwert zu einem überproportionalen Anteil von Grund und Boden und damit zu einem geringen Abschreibungspotenzial. Da die obersten Richter des BFH noch weitere Parameter der Berechnung für unzulässig hielten, stellten sie klar, dass die Arbeitshilfe des Finanzministeriums keinerlei Bindungswirkung entfalten darf.

Natürlich hat die Finanzverwaltung darauf reagiert. Mittlerweile existiert eine neuere Version des Excel-Tools, das die Kritik teilweise berücksichtigt, aber eben nur teilweise. Zahlreiche Beanstandungen der obersten Richter sind auch noch in der neuen Arbeitshilfe aufgegriffen worden, weshalb Immobilieneigentümer auch weiterhin und häufig mit zweifelhaften Ergebnissen konfrontiert werden.

Aufteilung im Notarvertrag

Steuerberaterin Kuhnke ist deshalb überzeugt, „dass auch die neue Arbeitshilfe nicht auf Zustimmung bei Gericht stoßen wird“. Aber das wird man sehen. Da viele Immobilieneigentümer nicht so lange warten können, bis der BFH als höchstes Steuergericht entschieden hat, gilt Folgendes: Der einfachste und auch erprobte Weg, eine steuerlich akzeptable oder sogar günstige Aufteilung des Kaufpreises zu erreichen, ist es, eine solche ausdrücklich in den notariellen Kaufvertrag hineinzuschreiben.

So hat der BFH in einem Urteil vom 16. September 2015 (IX R 12/14) entschieden: Eine vertragliche Kaufpreisaufteilung von Grundstück und Gebäude ist der Berechnung der Abschreibung auf das Gebäude zugrunde zu legen. Dies gilt, sofern die Aufteilung nicht nur zum Schein getroffen wurde. Zudem darf jene Verteilung im Notarvertrag kein Gestaltungsmissbrauch sein. Bei einer Gesamtwürdigung der einzelnen Umstände dürfen die realen Wertverhältnisse nicht verfehlt sein und müssen wirtschaftlich haltbar

erscheinen.

Diese Auffassung wiederholen die Gerichte in ständiger Rechtsprechung. Miriam Kuhnke betont deshalb: „Wer den Gesamtkaufpreis einer Immobilie bereits im Notarvertrag auf Gebäude und Grundstück aufteilt, hat gute Chancen, dass es überhaupt nicht zum Streit mit der Finanzverwaltung kommt.“

Was ist „wirtschaftlich haltbar“ und akzeptabel?

Das führt zu der Frage, was „wirtschaftlich haltbar“ bedeutet. In der aktuellen Entscheidung hat der BFH nur gesagt, dass eine Abweichung vom Bodenrichtwert in Höhe von etwa 75 Prozent nicht ohne Weiteres anerkannt wird. Leider haben die obersten Steuer Richter nicht gesagt, welche Abweichungen sie noch tolerieren.

Dennoch ist bemerkenswert, dass der BFH sich auch Gründe vorstellen kann, die eine solche Diskrepanz rechtfertigen: Zu denken ist hier beispielsweise an die außergewöhnliche Ausstattung eines Gebäudes, die zu einem hohen Gebäudewert führt. Ebenso ist denkbar, dass ein störender Baumbestand den Grundstückswert mindert. Nach der rechtskräftigen Entscheidung des Thüringer Finanzgerichts (FG) vom 20. Februar 2008 (III 740/05) sollen an der vertraglichen Kaufpreisaufteilung keine Zweifel bestehen, wenn der Bodenrichtwert nicht einmal um rund zehn Prozent unterschritten wird.

So funktioniert die Aufteilung

Tatsächlich bedarf es zur Aufteilung keiner centgenauen Berechnung. Auch eine Schätzung ist akzeptabel, sofern diese handfest untermauert werden kann. Dazu kann auf die sogenannte Immobilienwertermittlungsverordnung zurückgegriffen werden. So darf der Verkehrswert mithilfe des Vergleichswertverfahrens, des Ertragswertverfahrens, des Sachwertverfahrens oder mehrerer dieser Verfahren ermittelt werden. Welches Verfahren konkret anzuwenden ist, ist nach den tatsächlichen Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalles zu entscheiden.

Neben solchen gesetzlichen Verfahren kann jedoch auch auf andere geeignete Schätzungsmethoden zurückgegriffen werden. Hierzu gehört beispielsweise das umgekehrte Ertragswertverfahren (vgl. www.kaufpreisaufteilung.de), das augenscheinlich zu realeren Ergebnissen führt als die Arbeitshilfe der Finanzverwaltung.



Vorteilhafte Abschnittsbesteuerung

Der wahre Clou ist jedoch nicht die steueroptimale Kaufpreisaufteilung bei der Anschaffung einer Immobilie. „Auch bei Bestandsobjekten kann eine höhere Abschreibung erreicht werden“, sagt Miriam Kuhnke. Denn bei diesen Objekten könne die Frage der Kaufpreisaufteilung erneut gestellt werden. Häufig wird zwar für das Jahr der Anschaffung der Steuerbescheid nicht mehr geändert werden können, weil die Fristen dazu abgelaufen sind. Aber weil es die sogenannte Abschnittsbesteuerung gibt, kann jedes Jahr die Bemessungsgrundlage neu geändert werden.

Wer darlegen kann, dass die seinerzeitige Kaufpreisaufteilung nicht mehr haltbar ist, kann in allen verfahrensrechtlich offenen Jahren eine neue Kaufpreisaufteilung durchführen. Die Folge im Erfolgsfall: Ab sofort gibt es Jahr für Jahr eine höhere Abschreibung. Zudem kann die zu geringere Abschreibung der vergangenen Jahre nach Ablauf der Nutzungsdauer nachgeholt werden.

Die steuerliche Auswirkung einer neuen Kaufpreisaufteilung kann daher bei allen vermieteten Immobilien enorm lohnend sein.

Extra-Tipp: In der Praxis werden oft auch Einrichtungsgegenstände, wie beispielsweise eine Einbauküche, mitgekauft. Dies sollte unbedingt im Kaufvertrag festgehalten und extra ausgewiesen werden. Diese Wirtschaftsgüter können dann extra und meistens sehr viel kürzer abgeschrieben werden.