

Kaufpreisaufteilung für die AfA beim Erwerb einer Immobilie zur Vermietung

Fallbeispiel:

Beim Erwerb einer Immobilie besteht die Möglichkeit den Kaufpreis steuerlich abzuschreiben. Allerdings ist eine solche AfA „Abschreibung für Abnutzung“ nicht für den vollen Kaufpreis möglich, sondern nur für den Kaufpreisanteil, der auf das Gebäude fällt. Der Anteil für das Grundstück kann nicht abgeschrieben werden, da sich das Grundstück im Gegensatz zum Gebäude nicht abnutzt.

Häufig wird im Kaufvertrag diese Aufteilung des Kaufpreises nicht gesondert ausgewiesen.

Bei der nachfolgenden Steuererklärung wurden dann pauschal 30 % des Kaufpreises für den Grund- und Boden und 70 % des Kaufpreises für den Gebäudeanteil angesetzt.

Das Finanzamt hat diesen Ansatz berichtigt und aufgrund des sehr hohen Bodenrichtwertes, der in den letzten Jahren in den Ballungsräumen kein Einzelfall ist, den Anteil des Grund- und Boden auf 55 % festgesetzt. Somit konnte nur ein Anteil von rd. 45 % des Kaufpreises als AfA geltend gemacht werden, was zu einer geringen jährlichen Abschreibung und somit Steuerentlastung führte.

Des Weiteren wurde seitens des Finanzamtes für die Ermittlung auch das Sachwertverfahren angewendet, obwohl es sich bei dem Objekt um ein Mehrfamilienhaus mit mehreren Mieteinheiten gehandelt hat.

Grundsätzlich gilt aber der folgende Leitsatz:

- a. Mit welchem Verfahren (Vergleichswertverfahrens, Ertragswertverfahrens oder Sachwertverfahrens) die Aufteilung des Kaufpreises einer Immobilie zu ermitteln ist,
 - **ist nach den tatsächlichen Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalls zu entscheiden (gem. BFH - Rechtsprechung).**
- b. Bei einem Mehrfamilienhaus mit etlichen Wohneinheiten, ist das Sachwertverfahren aufgrund der individuellen Besonderheiten nicht in gleicher Weise geeignet ist wie das Ertragswertverfahren
 - **ist zum Zwecke der Aufteilung der Anschaffungskosten im Einzelfall auf das Ertragswertverfahren zurückzugreifen.**

Lösungsansätze:

In jedem Fall macht es hier Sinn, den Sachverhalt mit einem Steuerberater zu klären. Dieser kann dann unter Einbeziehung eines **zertifizierten Immobiliengutachters** klären, ob die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens Sinn macht.

Fazit:

Im vorliegenden Fall hat die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens unter Anwendung des Ertragswertverfahrens tatsächlich einen höheren Anteil des Kaufpreises für das Gebäude ergeben. Ein weiterer Aspekt ergab sich aus dem bestehenden Bebauungsplan. In diesem bestand für einen gewissen Grundstücksteil eine Bauverbotsfläche, die dazu geführt hat, dass nicht das gesamte Grundstück mit dem ausgewiesenen Bodenrichtwert bewertet wurde, sondern nur die tatsächliche zu bebauende Fläche. Hierdurch ergab sich auch ein geringer Anteil des Grund und Bodens.

Es lohnt sich auf jeden Fall in derartigen Fällen den Sachverhalt prüfen zu lassen. Sprechen Sie uns an! Für alle MTV Mitglieder ist diese Erstprüfung / Erstberatung kostenlos.