

HLB SCHUMACHER GMBH

Kaufpreisaufteilung bei bebauten Grundstücken: BFH hebt Urteil zur Arbeitshilfe auf

Handeln heißt unter Umständen Steuern sparen – für Unternehmer und Privatpersonen

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat unlängst das bestehende Urteil des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg zur Kaufpreisaufteilung aufgehoben und den Sachverhalt zur weiteren Verhandlung an das zuständige Finanzgericht zurückverwiesen. Im Grundsatz ging es dabei um die Frage, ob die vom Finanzministerium zur Verfügung gestellte „Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück“ – besser bekannt als BMF-Arbeitshilfe – rechtmäßig zugrunde gelegt werden kann. Es hatte sich herausgestellt, dass diese Arbeitshilfe in vielen Fällen falsche Werte ermittelt habe.

„Die sogenannte Kaufpreisaufteilung erfolgt immer dann, wenn ein bebautes Grundstück zum Zweck der Vermietung erworben wird. Dann wird der vertraglich vereinbarte Immobilien-Kaufpreis in Grundstück und Gebäude geteilt, um so die Bemessungsgrundlage des Gebäudes für die steuerliche Abschreibung (AfA) und letztendlich für die Ermittlung der Steuerschuld festzustellen“, erklärt Heiner Röttger, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Partner der Münsteraner Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft HLB Schumacher. Die Kanzlei ist Mitglied bei HLB Deutschland, einem Netzwerk aus unabhängigen Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaften. Für diese Berechnung hatte die Finanzverwaltung auf Grundlage einer älteren Rechtsprechung eine Excel-Datei als Arbeitshilfe zur Verfügung gestellt. „Dabei entstanden allerdings mehrfach Berechnungen, bei denen zu hohe Werte auf Grund und Boden entfielen, zu niedrige auf die Gebäude“, so Rött-



Heiner Röttger, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Partner der Münsteraner Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft HLB Schumacher.

ger. Da die Abschreibung vermieteter Immobilien jedoch die steuerliche Bemessungsgrundlage, spricht: die Steuerlast, mindere, hätten hiervon betroffene Käufer schlussendlich zu viele Steuern gezahlt. Im Gegensatz zu den Gebäuden könnten Kosten für erworbene Grundstücke nicht per Abschreibung steuerlich geltend gemacht werden. Die betroffenen Käufer klagten – und bekamen nun in einem ersten Urteil recht. Konkret für die Praxis bedeutet das für Unternehmer und Privatpersonen: Bei einem Erwerb von vermieteten Immobilien samt Grundstück sollte eine Kaufpreisaufteilung im Notarvertrag erfolgen. Darin sollte ausführlich begründet werden, wie die Aufteilung vorgenommen wurde. Weicht das Finanzamt davon ab, kann es sich jetzt nicht mehr auf die Arbeitshilfe berufen. „Die Erfolgsaussichten für Einspruchsverfahren sind mit dem Urteil gestiegen. Wer also – auch mit der Arbeitshilfe – falsche Werte ermittelt hat, kann diese im Einspruchsverfahren berichtigen“, sagt Röttger. Unklar sei jedoch, wie eine korrigierte Ermittlung zu erfolgen hat. Bei hohen Werten und Abweichungen empfiehlt es sich, einen Gutachter zu beauftragen. Die eingangs vorgestellte „Arbeitshilfe“ kann zumindest noch als allerersten Anhaltspunkt dienen. Steuerberater gehen davon aus, dass die Excel-Datei überarbeitet und neu zur Verfügung gestellt wird. Ein Zeitpunkt dafür ist jedoch nicht absehbar.

/// www.hlb-schumacher.de



Partner:
Claudia Bast-Roggendorf
 Steuerberaterin
Nils Patrik Volk
 Steuerberater, M.Sc.

- Umfassende Steuerberatung
- Betriebswirtschaftliche Beratung
- Existenzgründungsberatung
- Jahresabschlüsse & Steuererklärungen

- Eichenstraße 2
- 33813 Oerlinghausen
- Tel.: 05202 /91540
- kontakt@bv-stb.de

Besuchen Sie uns unter www.bv-stb.de für weitere Informationen sowie aktuelle Hinweise und Tipps.