Downloaded from Blogs on 22.11.2026 16:55h

By PwC Deutschland | 10. Juni 2021

Update: Kaufpreisaufteilung bei Erwerb einer vermieteten Eigentumswohnung

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat in einem aktuellen Urteil entschieden, dass die Finanzgerichte eine vertragliche Kaufpreisaufteilung auf Grund und Gebäude, die die realen Verhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehlt und wirtschaftlich nicht haltbar erscheint, nicht durch die nach Maßgabe der Arbeitshilfe des Bundesfinanzministeriums (BMF) ermittelte Aufteilung ersetzen dürfen.

Downloaded from Blogs on 22.11.2026 16:55h

Sachverhalt

Die Klägerin hat im Jahr 2017 eine (vermietete) Eigentumswohnung in einer Großstadt zum Kaufpreis von 110.000 € erworben. Nach dem Kaufvertrag sollten davon 20.000 € auf das Grundstück entfallen. Dementsprechend ging die Klägerin für Abschreibungszwecke von einem Gebäudeanteil von rund 82 % aus.

Hingegen ermittelte das Finanzamt einen Gebäudeanteil von rund 31 %. Dabei legte es die vom BMF im Internet bereitgestellte "Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung)" zugrunde.

Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg wies die dagegen gerichtete Klage ab und sah in der Arbeitshilfe ein geeignetes Wertermittlungsverfahren, um die Marktangemessenheit einer vertraglichen Kaufpreisaufteilung widerlegen zu können, zugleich aber auch eine geeignete Schätzungshilfe (siehe unseren **Blogbeitrag**).

Entscheidung des BFH

Dem ist der BFH entgegengetreten.

Die Arbeitshilfe des BMF gewährleiste die von der Rechtsprechung geforderte Aufteilung nach den realen Verkehrswerten von Grund und Gebäude nicht. Denn die Auswahl der zur Verfügung stehenden Bewertungsverfahren würde auf das (vereinfachte) Sachwertverfahren verengt.

Auch bleibe der vor allem in großstädtischen Ballungsräumen relevante Orts- oder Regionalisierungsfaktor bei der Ermittlung des Gebäudewerts unberücksichtigt. Deshalb sei das Finanzgericht im Fall einer streitigen Grundstücksbewertung in der Regel gehalten, das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken einzuholen.

Update (10. Juni 2021)

Mit Stand April 2021 hat das BMF auf seiner Homepage eine aktualisierte Fassung der Arbeitshilfe veröffentlicht.

Die aktualisierte Arbeitshilfe stimmt insoweit mit den Anforderungen des o.g. Urteils überein, als dass die Ermittlung der Verkehrswerte nicht mehr ausschließlich auf Basis des Sachwertverfahrens erfolgen soll, sondern auch mittels Vergleichs- oder Ertragswertverfahren erfolgen kann. Ferner wird bei Anwendung des Sachwertverfahrens ein sog. Regionalfaktor berücksichtigt. Gemäß dem Urteil vom 21. Juli 2020 stehen sich die Wertermittlungsverfahren gleichwertig gegenüber und es ist nach den tatsächlichen Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalls zu entscheiden, welches Verfahren gewählt wird.

Die Arbeitshilfe des BMF wendet das Sachwertverfahren als Auffangverfahren an, wenn für die Anwendung des Vergleichs- oder des Ertragswertverfahrens die notwendigen Daten nicht vorliegen. In Abhängigkeit von der Grundstücksart soll das Vergleichswertverfahren bei Vorliegen entsprechender Daten gemäß der Arbeitshilfe vorrangig vor dem Ertragswertverfahren angewendet werden. Von der Abfolge soll laut der

Downloaded from Blogs on 22.11.2026 16:55h

Arbeitshilfe in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden können.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 21. Juli 2020 (**IX R 26/19**), veröffentlicht am 26. November 2020, vgl. die **Pressemitteilung 055/20** des BFH.

Schlagwörter

Einkommensteuerrecht, Kaufpreisaufteilung, Sachverständigengutachten