Downloaded from Blogs on 03.11.2026 11:25

By PwC Deutschland | 04 November 2020

Kaufpreisaufteilung für Gebäude-AfA mittels Arbeitshilfe des BMF gebilligt

Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg hat entschieden, dass die „Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück“ des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) ein geeignetes Hilfsmittel ist, um den Kaufpreis beim Grundstückserwerb sachgerecht aufzuteilen.

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 11:25

Dieser Entscheidung kommt eine nicht unerhebliche Bedeutung zu, weil es zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für Absetzungen für Abnutzung von Gebäuden nach § 7 Abs. 4 bis 5a Einkommensteuergesetz (EStG) erforderlich ist, den Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück auf das Gebäude, das der Abnutzung unterliegt, sowie den nicht abnutzbaren Grund und Boden aufzuteilen.

Sachverhalt

In dem Streitfall hatte die Klägerin eine Einzimmerwohnung mit einem Miteigentumsanteil von 39/1000 an dem Grundstück, einem Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht an der unteren Ebene eines Doppelgaragenplatzes verbunden war. Laut notariellem Kaufvertrag entfiel von dem Kaufpreis ein Anteil von 18,18 % auf den anteiligen Wert des Grundstücks. Diesen legte die Klägerin ihrer Feststellungserklärung für das Streitjahr zugrunde.

Das Finanzamt folgte dem nicht, sondern nahm vielmehr eine neue Berechnung anhand der Arbeitshilfe des BMF vor. Diese führte zu einem Kaufpreisanteil von lediglich 27,03 % für das Gebäude und einem auf den Boden entfallenden 72,97 %. Hierbei hatte der Beklagte allerdings die Tiefgarage nicht berücksichtigt.

In dem sich anschließenden Einspruchsverfahren änderte das Finanzamt den angefochtenen Bescheid insoweit, als es nunmehr einen Gebäudewertanteil von 30,9 % als AfA-Bemessungsgrundlage zugrunde legte.

Mit ihrer Klage machte die Klägerin u.a. geltend, dass nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) grundsätzlich die im Kaufvertrag vorgenommene Kaufpreisaufteilung für die Ermittlung der Gebäude-AfA maßgeblich sei. Danach ergebe sich hier ein Gebäudewertanteil, der noch weit unter den derzeitigen Gebäudeherstellungskosten liege.

Richterliche Entscheidung

Die Klage vor dem Finanzgericht Berlin-Brandenburg blieb im Ergebnis ohne Erfolg.

Das Finanzgericht hat entschieden, dass die vertragliche Kaufpreisaufteilung die realen Wertverhältnisse nicht angemessen widerspiegele. Die konkreten Argumente, die die Klägerin hierzu vorgetragen habe, seien nicht überzeugend. Deshalb sei die Kaufpreisaufteilung nach den Grundsätzen der BFH-Rechtsprechung zu schätzen. Insoweit bilde die Arbeitshilfe des BMF eine geeignete Grundlage für die Wertermittlung, insbesondere des Sachwerts des Gebäudes. Den danach ermittelten Ergebnissen komme auch eine große indizielle Bedeutung zu, um bei erheblicher Abweichung die Marktangemessenheit der vertraglich vereinbarten Kaufpreisaufteilung zu widerlegen.

Fundstelle

Finanzgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 14. August 2019 (3 K 3137/19); siehe die Pressemitteilung des Finanzgerichts Nr. 01/20; die Revision ist beim BFH unter dem Az. IX R 26/19 anhängig.

Keywords

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 11:25

Einkommensteuerrecht