Downloaded from Blogs on 03.11.2026 08:10

By PwC Deutschland | 23 November 2025

Aufteilung des Gesamtkaufpreises für denkmalgeschützte Immobilie in Grund- und Boden- sowie Gebäudeanteil

Ist für die Anschaffung einer denkmalgeschützten Immobilie ein Gesamtkaufpreis gezahlt worden, ist der Kaufpreis zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Absetzung für Abnutzung aufzuteilen. Das allgemeine Ertragswertverfahren stelle auch bei einem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude ein zulässiges Wertermittlungsverfahren für die Ermittlung des Boden- und Gebäudewerts da, so der Bundesfinanzhof in einem aktuell veröffentlichten Urteil.

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 08:10

Ist nur ein Gesamtkaufpreis vereinbart worden, ist eine Wertermittlung von Grund und Boden und Gebäude für Zwecke der Kaufpreisaufteilung in jedem Fall vorzunehmen. Diese gibt immer wieder Anlass zu Diskussionen zwischen Steuerpflichtigen und Finanzbehörde. Die Kläger im Streitfall waren zum Beispiel der Ansicht, dass der Kaufpreis allein dem denkmalgeschützten Gebäude steuerlich zuzurechnen sei.

Das Finanzamt folgte dem Ansatz der Kläger nicht und zog zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die AfA von den Anschaffungskosten einen Anteil für den Grund und Boden in Höhe von 59 % der gesamten Anschaffungskosten ab, unter Anwendung eines AfA-Satzes von 2,5 %.

Im Klageverfahren holte das Finanzgericht das Gutachten eines Sachverständigen ein, wonach dieser unter Anwendung des allgemeinen Ertragswertverfahrens zu dem Ergebnis kam, dass auf das Gebäude 41,10 % und auf den Grund und Boden 58,90 % der Anschaffungskosten entfielen. Er führte aus, ein wertmindernder Einfluss der Denkmaleigenschaft des Gebäudes auf den Kaufpreisanteil für den Grund und Boden sei nicht erkennbar. Die Kläger hatten ein eigenes (Partei-)Gutachten eingereicht. Laut diesem war der Kaufpreisanteil für den Grund und Boden mit 0 € anzusetzen und der gesamte Kaufpreis dem Gebäude zuzuordnen.

Das Finanzgericht wies die Klage als unbegründet ab. Es folgte hinsichtlich der Ermittlung des Werts von Grund und Boden dem Gutachten des von ihm beauftragten Sachverständigen.

Entscheidung des BFH

Der BFH hielt die Revision nur teilweise für begründet.

Die Revision ist nicht begründet, soweit die Aufteilung der Anschaffungskosten auf Grund und Boden sowie Gebäude betrifft. Die Bemessung der Anschaffungskosten auf der Grundlage des vom Finanzgericht eingeholten Sachverständigengutachtens hielt der BFH für angemessen und auch das darin angewandte allgemeine Ertragswertverfahren war nicht zu beanstanden.

Der Argumentation der Kläger hinsichtlich einer "ewigen" oder "unbegrenzten" Nutzungsdauer eines Denkmalobjekts erteilte der BFH eine Absage. Für die Restnutzungsdauer baulicher Anlagen ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Auch ein Denkmalobjekt hat eine begrenzte Nutzungsdauer. Es muss in bestimmten Zeiträumen modernisiert und instandgesetzt, in extremen Fällen abgerissen und wiederaufgebaut werden, um den Rohertrag nachhaltig erzielen zu können.

Eine niedrigere Bewertung im Hinblick darauf, dass wie von den Klägern behauptet, die tatsächliche bauliche Nutzung des Grundstücks niedriger sei als die bauplanungsadäquate Nutzung bei Abriss und Neubau, sah das Gericht nach dem maßgeblichen Gutachten nicht als gegeben an.

Die Revision ist allerdings begründet, soweit ein AfA-Satz von 2,5 % zugrunde gelegt wurde. Aufgrund der vom gerichtlich bestellten Sachverständigen festgestellten Restnutzungsdauer von 30 Jahren ist der AfA-Satz nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG mit 3,3 % zu berücksichtigen.

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 08:10

Fundstelle

BFH, Urteil vom 7. Oktober 2025 (**IX R 26/24**) – veröffentlicht am 20. November 2025.

Keywords

Abschreibung / Absetzung für Abnutzung (AfA), Einkommensteuerrecht, Kaufpreisaufteilung