

AUFTEILUNG DES KAUFPREISES AUF GRUND UND BODEN UND GEBÄUDE

STEUERLUCHS VOM 01.04.2026



Das Finanzgericht München hat mit Urteil vom 10.04.2024 (12 K 861/19) entschieden, dass, wenn eine Kaufpreisaufteilung im Kaufvertrag vorgenommen wurde, diese vereinbarten und bezahlten Anschaffungskosten grundsätzlich auch der Besteuerung zugrunde zu legen sind.

Folgender Fall lag der Entscheidung zu Grunde.

Die Kläger erwarben eine Eigentumswohnung zu Miteigentum zu gleichen Anteilen. Im notariellen Kaufvertrag war geregelt, dass von dem Kaufpreis von 495.000 Euro ein Betrag von 188.000 Euro auf den Grund und Boden und ein Betrag von 307.000 Euro auf das Gebäude entfällt. Für die Ermittlung der AfA-Bemessungsgrundlage gingen die Kläger davon aus, dass von den Anschaffungskosten der Eigentumswohnung ein prozentualer Anteil von 61,96 % auf den Gebäudeteil entfällt. Bei der Ermittlung der AfA-Bemessungsgrundlage hat das Finanzamt die Aufteilung des Kaufpreises nach der Arbeitshilfe des Bundesministerium der Finanzen zur Aufteilung des Grundstückskaufpreises berechnet und nahm an, dass Kaufpreisanteile von 57,16 % auf den Grund und Boden und von 42,84 % auf das Gebäude entfallen würden. Somit rund 20 Prozentpunkte weniger als im Kaufvertrag vereinbart. Nach erfolglosem Einspruch begehren die Kläger im Klageverfahren weiter die im Kaufvertrag geregelte Aufteilung.

Das Finanzgericht München hat der Klage stattgegeben. Die Höhe der Gebäude-AfA richtet sich nach den Anschaffungskosten für das Gebäude (§ 7 Abs. 4 EStG). Wurde eine Kaufpreisaufteilung im Kaufvertrag vorgenommen, ist diese grundsätzlich auch der Besteuerung zugrunde zu legen. Nach Auffassung der Finanzrichter bestehen keine Zweifel an der vertraglichen Aufteilung des Kaufpreises. Die Einwendung des Finanzamts, dass die vertragliche Aufteilung nicht anzuerkennen sei, ist unzutreffend.

Die Abweichung, zwischen der im notariellen Vertrag vereinbarten AfA-Bemessungsgrundlage und der von einem Sachverständigengutachten ermittelten AfA-Bemessungsgrundlage beträgt im Streitfall 4,49 % und ist nach Meinung des Finanzgerichts München unbeachtlich, da sie unter 10 % liegt. Diese Abweichung wird mit der natürlichen Marktspanne begründet, die dazu führt, dass selbst im Rahmen von Kaufpreisverhandlungen unterschiedliche Preise für ähnliche Immobilien erzielt werden. Deshalb kann grundsätzlich einer vertraglich vereinbarten Kaufpreisaufteilung nicht die Angemessenheit versagt werden, wenn die Abweichung

der vereinbarten Kaufpreisaufteilung von der gutachterlichen Wertermittlung weniger als 10 % beträgt.

Eine Korrektur der von den Parteien getroffenen Aufteilung des Anschaffungspreises auf Grund und Boden und Gebäude ist danach lediglich geboten, wenn sie die realen Wertverhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehlt und wirtschaftlich nicht haltbar erscheint. Eine Abweichung zwischen der vertraglich vereinbarten AfA-Bemessungsgrundlage und der von einem Sachverständigengutachten ermittelten AfA-Bemessungsgrundlage von weniger als 10 % ist unbeachtlich.

Hinweis:

Dieses Urteil ist für die Praxis sehr relevant, kommt doch die Finanzverwaltung oftmals zu absurden Kaufpreisaufteilungen auf Grund der Arbeitshilfe des Bundesministeriums der Finanzen zur Aufteilung des Grundstückskaufpreises.