R·A·W - Partner
STEUERBERATER · WIRTSCHAFTSPRÜFER · RECHTSANWÄLTE

KAUFPREISAUFTEILUNG BEI IMMOBILIEN: NEUER § 6F ESTG

STEUERLUCHS VOM 18.11.2026

Beim Erwerb eines bebauten Grundstücks kann nur der Gebäudeanteil nach § 7 EStG abgeschrieben werden. Der Gesamtkaufpreis muss steuerlich auf den nicht abschreibbaren Grund und Boden und auf das abschreibbare Gebäude aufgeteilt werden. Eine gesetzliche Grundlage für die Aufteilung des Gesamtkaufpreises besteht bislang nicht.

1. Ausgangslage

Der Bundesfinanzhof hat in seiner Rechtsprechung bislang den Gesamtkaufpreis nach dem Verhältnis der Verkehrswerte von Grund und Boden und Gebäude aufgeteilt. Eine im Kaufvertrag vereinbarte Aufteilung ist dabei grundsätzlich zu übernehmen, es sei denn, die realen Wertverhältnisse sind in grundsätzlicher Weise verfehlt und wirtschaftlich nicht haltbar.

2. Geplante Neuregelung

Der § 6f EStG-E ist eine geplante Vorschrift im Jahressteuergesetz 2026. Diese Norm soll die Kaufpreisaufteilung bei Immobilien, insbesondere die Aufteilung zwischen Grund und Boden und Gebäude, gesetzlich regeln. Die Norm sieht ein dreistufiges Vorgehen vor.

Die vertraglich vereinbarte Aufteilung bleibt grundsätzlich maßgeblich, sofern sie die realen Wertverhältnisse nicht in grundsätzlicher Weise verfehlt und wirtschaftlich haltbar erscheint (§ 6f Abs. 1 EStG-E).

Wenn eine vertragliche Kaufpreisaufteilung fehlt, sind zur Aufteilung des Gesamtkaufpreises der Boden- und Gebäudewert gesondert zu ermitteln. Der Gesamtkaufpreis ist dann nach dem Verhältnis der beiden Wertanteile in Kosten für den Grund- und Bodenanteil sowie für den Gebäudeanteil aufzuteilen (§ 6f Abs. 2 EStG-E). Der Wert ist nach der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 zu ermitteln.

Das Bundesministerium der Finanzen stellt eine Arbeitshilfe zur vereinfachten Aufteilung eines Gesamtkaufpreises bereit. Diese Arbeitshilfe muss die Grundsäte des § 6f Abs. 2 berücksichtigen (§ 6f Abs. 3 EStG-E). Mit einem qualifizierten Gutachten kann von dem Ergebnis dieser Arbeitshilfe abgewichen werden. Ein solch-

es ist jedoch nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Die Stufen des Abs. 1 und Abs. 2 entsprechen der bisherigen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs. Neu ist die Ermittlung der Aufteilung nach Abs. 3.

3. Kritik

Um von der Arbeitshilfe des Bundesministeriums der Finanzen abzuweichen ist ein qualifiziertes Gutachten erforderlich. Dieses Gutachten wird an strenge Voraussetzungen geknüpft. Das Gutachten ist von einem öffentlich bestellten und vereidigten oder eines nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen zu erstellen. Der Gutachter hat für das Gutachten eine persönliche Vorortbesichtigung vorzunehmen. Diese Voraussetzungen schaffen hohe Vorgaben für ein entsprechendes Gutachten.

Diese Vorgaben gelten nur für den Gegennachweis zur Widerlegung des Ergebnisses der Arbeitshilfe. Eine vertraglich vereinbarte Aufteilung benötigt grundsätzlich weiterhin kein Gutachten.

4. Praktische Auswirkungen

Der § 6f EStG-E tritt ab dem Tag nach der Verkündung des Jahressteuergesetzes 2026 in Kraft. Für die Anwendbarkeit der Norm ist damit in der Regel das Datum des notariellen Kaufvertrags maßgeblich.

5.Ausblick

Es bleibt abzuwarten, ob eine gesetzliche Regelung Klarheit bezüglich dieser Thematik bringt, die Anwendung der bisherigen Arbeitshilfen der Finanzverwaltung führte in vielen Fällen leider zu nicht angemessenen Aufteilungen.