

Praxisticker Nr. 489: Neues von der Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung

Die Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung) ist das Mittel der Finanzverwaltung um ein Massenverfahren für die Ermittlung der AfA-Bemessungsgrundlage des Gebäudes und dem nicht abschreibungsfähigen Grund und Boden durchzuführen. Naturgemäß kommt ein solches nicht ohne Pauschalisierungen, Annahmen und Vereinfachungen aus. Der Deutsche Steuerberaterverband e.V. (DStV) hat gemeinsam mit Vertretern des BMF einige Problemfelder erörtert.

Update des Tools

Für teilweise Erleichterung sorgte jüngst eine Aktualisierung des Programms. In der Vorgängerversion blieben Modernisierungen gänzlich unberücksichtigt, weil lediglich das Jahr erfasst wurde, in dem das Gebäude bezugsfertig war. Die neue Version der Arbeitshilfe beinhaltet nun zusätzlich in gesondertem Tabellenblatt eine Nebenrechnung zur „Ableitung des fiktiven Baujahrs unter Berücksichtigung von Modernisierungen“. In enger Anlehnung an die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie ermittelt die Rechenhilfe eine modifizierte Restnutzungsdauer und somit ein fiktives Baujahr, welches der Nutzer anschließend in das Berechnungsblatt für die Kaufpreisaufteilung überträgt. Dafür wird anhand der „durchgreifenden Modernisierungen“ der Modernisierungsgrad ermittelt.

Anwendung des Tools nicht verpflichtend

Bei der Arbeitshilfe handelt es sich – wie der Titel bereits impliziert – um ein Hilfsprogramm, das das Finanzamt seinen Mitarbeitern zur Verfügung stellt. Gleichzeitig ist es ein „Serviceangebot“ an die Steuerbürger. Da es sich dabei nicht um eine Verwaltungsanweisung handelt, sind die Finanzbeamten ausnahmslos nicht daran gebunden. Das bedeutet, dass Steuerpflichtige und ihre Berater, die zu einer abweichenden Kaufpreisaufteilung kommen, die „qualifizierte Schätzung“ des Tools widerlegen können. Dafür bedarf es einer sachverständigen Begründung. „Sachverständig begründet“ bedeutet jedoch nicht, dass zwingend ein Sachverständigengutachten hinzugezogen werden muss.

Korrekturfaktoren

Die Kaufpreisaufteilung bezieht eine Vielzahl wertbestimmender Parameter mit ein. Sind im Einzelfall bestimmte Parameter, wie etwa der Bodenrichtwert, die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) oder der Ausstattungsstandard, abweichend zu beurteilen, kann der Steuerpflichtige seine Argumente darauf stützen.

- Für den Bodenrichtwert kann z. B. wegen baulicher Nutzung ein Umrechnungsfaktor erforderlich sein. Der sogenannte GFZ-Umrechnungsfaktor wird in diesem Zusammenhang u. a. vom Gutachterausschuss ermittelt.

- Besondere Beachtung sollte auch den Baukosten geschenkt werden. Denn bei den im Tool hinterlegten Daten handelt es sich um die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), welche bundesweit gültige Durchschnittswerte sind. Unter Umständen kann es daher nötig sein, einen Korrekturfaktor für die Baukosten zu erfassen. Ursächlich dafür können u. a. ein unterschiedliches Lohnniveau oder topografisch bedingt höhere Baukosten sein. Die Immobilienbewertung kennt darüber hinaus eine Reihe von Korrekturfaktoren. U. a. kann die Verwendung der im BKI Verlag veröffentlichten, nicht unumstrittenen Regionalfaktoren in Betracht gezogen werden.
- Die Arbeitshilfe arbeitet weiterhin mit der Annahme, dass das Baujahr mit dem Ausstattungsstandard korreliert. Beispielsweise wird bei Gebäuden, die vor 1995 gebaut wurden, ein einfacher Ausstattungsstandard unterstellt. Sollten solche Prämissen im Einzelfall nicht zutreffen, kann eine Modifikation des Ergebnisses notwendig sein. In Zweifelsfällen lohnt ein Blick in die Sachwertrichtlinie.

Spezialimmobilien ausgenommen

Ob das Tool überhaupt für die einschlägige Grundstücksart konzipiert ist, sollte vor dessen Anwendung geprüft werden. Darüber gibt die Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises Aufschluss. Zum Beispiel sind Spezialimmobilien zur Sport- und Freizeitnutzung, Baumärkten oder Einkaufszentren keine der im Auswahl-Menü genannten „Geschäftsgrundstücke, Geschäftshäuser“. Eine Anwendung für sie ist daher nicht zielführend.

In Einzelfällen kann die Beauftragung eines Immobiliensachverständigen oder die Anwendung bestimmter kommerziell vertriebener Tools zur Kaufpreisaufteilung ratsam sein. Die Kaufpreisaufteilung spielt neben der Ermittlung der ertragsteuerlichen AfA auch eine Rolle für erbschaft- und schenkungsteuerliche Zwecke.

Stand: 15.03.2016

Herausgeber: Deutscher Steuerberaterverband, DStV e.V.

**Der LSWB-Praxisticker ist ein Service des LSWB für seine Mitglieder.
LSWB, Hauptgeschäftsstelle München, Implersstr. 11, 81371 München
Tel 089 / 273 214 17, Fax 089 / 273 06 56, E-Mail: praxisticker@lswb.de**