

Steuer-News

INFORMATIONSBLATT DES BDST

Aktuelles Steuerrecht

Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung aktualisiert



Bei der Anschaffung eines bebauten Grundstücks ist es oft notwendig, den Gesamtkaufpreis auf das Gebäude und den Grund und Boden aufzuteilen. Dies ist wichtig für die Ermittlung der Abschreibung (AfA) des Gebäudes. Um diesen Prozess zu vereinfachen, stellen die obersten Finanzbehörden von Bund und Ländern eine Arbeitshilfe zur Verfügung, diese wurde Stand 24. Januar 2025 aktualisiert. Die Arbeitshilfe ermöglicht es, in einem standardisierten Verfahren entweder selbst eine Kaufpreisaufteilung vorzunehmen oder die Plausibilität einer bestehenden

Aufteilung zu überprüfen. Zusätzlich gibt es eine Anleitung zur Berechnung der Aufteilung des Grundstückskaufpreises.

Die Kaufpreisaufteilung kann entweder im Vergleichswertverfahren, im Ertragswertverfahren oder im Sachwertverfahren erfolgen. In der Praxis wird meist auf das Sachwertverfahren zurückgegriffen. Dieses führt allerdings häufig zu hohen Bodenwertanteilen. Bei bebauten Grundstücken steht jedoch in der Regel die Bebauung und der daraus zu ziehende Nutzen im Vordergrund. Hierfür kann das Ertragswertverfahren herangezogen werden, siehe z. B. FG Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 20.03.2024, Az. 3 K 3137/19. Die BFH-Rechtsprechung räumt mittlerweile einen weiten Rahmen für die Wahl von Verfahrensvarianten ein, solange es sich nicht um die sog. Restwertmethode handelt.

Wer der Kaufpreisaufteilung aus dem Weg gehen möchte, legt im Kaufvertrag bereits das Verhältnis von Grund und Boden und Gebäude fest. Wurde nämlich eine realistische Kaufpreisaufteilung im Kaufvertrag vorgenommen, sind diese vereinbarten und bezahlten Anschaffungskosten im Grundsatz auch der Besteuerung zugrunde zu legen.

Kalender der Steuer- & Sozialversicherungstermine

2025

03

März

10.03. (13.03)	Lohn- und Kirchenlohnsteuer Einkommen- und Kirchensteuer (Vorauszahlung) Körperschaftsteuer (Vorauszahlung) Solidaritätszuschlag Umsatzsteuer (monatliche Vorauszahlung)
25.03. (27.03.)*	Abgabetermin Beitragsnachweis zur Sozialversicherung (Fälligkeit der Sozialversicherungsbeiträge)
25.03.	Zusammenfassende Meldung bei der Umsatzsteuer

04

April

10.04. (14.04)	Lohn- und Kirchenlohnsteuer Solidaritätszuschlag Umsatzsteuer (monatliche und vierteljährliche Vorauszahlung)
24.04. (28.04.)*	Abgabetermin Beitragsnachweis zur Sozialversicherung (Fälligkeit der Sozialversicherungsbeiträge)
25.04.	Zusammenfassende Meldung bei der Umsatzsteuer

Hinweise: Die eingeklammerten Daten bei den Steuertermen bezeichnen den letzten Tag der dreitägigen Zahlungsschonfrist. Die Zahlungsschonfrist gilt nicht bei Bareinzahlungen und Zahlung per Scheck.

* Die Beitragsnachweise müssen der Krankenkasse spätestens um null Uhr des fünftletzten Arbeitstages eines Monats vorliegen. Sie müssen diese also spätestens im Laufe des Vortages übermitteln, damit die Krankenkasse am fünftletzten Arbeitstag darüber verfügen kann.
Die Veröffentlichung dieser Termine erfolgt nach sorgfältiger Prüfung, aber ohne Gewähr. Eine Haftung wird nicht übernommen.

1 Gilt für Bundesländer, in denen Mariä Himmelfahrt ein gesetzlicher Feiertag ist.

2 Gilt für Bundesländer, in denen der Reformationstag ein gesetzlicher Feiertag ist.