

Zum Thema: Steuerliche Kaufpreis- aufteilung beim Immobilienerwerb

Ich plane, eine Eigentumswohnung anzuschaffen um diese dann anschließend zu vermieten. Mit dem Verkäufer wurde bereits ein Kaufpreis vereinbart. Insbesondere stellt sich die Frage, wie der Kaufpreis in der Einkommensteuererklärung bei den Vermietungseinkünften zu berücksichtigen ist. Gibt es hierzu aus steuerlicher Sicht etwas zu beachten?



*RAin/StBin Agnes
Fischl-Obermayer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Antwort: Im Kaufvertrag wird in der Regel ein Gesamtkaufpreis vereinbart. Steuermindernd abschreibbar ist jedoch nur der Teil des Kaufpreises, der das Gebäude betrifft, nicht aber der Anteil für den Grund und Boden. Aus diesem Grund sollte man schon vor Abschluss des notariellen Kaufvertrags steuerlichen Rat bezüglich der Kaufpreisaufteilung einholen. Je höher der Gebäudeanteil am Gesamtkaufpreis ist, umso höher ist auch die Abschreibung, welche die steuerlichen Vermietungseinkünfte mindert. Auch für etwaige Instandsetzungs- und Modernisierungskosten innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung ist der Gebäudeanteil am Gesamtkaufpreis eine sehr wichtige Grundlage.

Die Finanzverwaltung legt grundsätzlich eine im notariellen Kaufvertrag getroffene Kaufpreisaufteilung zu Grunde, sofern diese nicht nur zum Schein und nicht ausschließlich (offensichtlich) zur Steuerminderung getroffen wurde. Sehr häufig wird in den notariellen Kaufverträgen jedoch keine Kaufpreisaufteilung vorgenommen. In diesen Fällen ist geklärt, dass die Aufteilung im Verhältnis der Verkehrswerte, also der Marktwerte des Grund- und Bodens einerseits sowie des Gebäudes andererseits zu erfolgen hat.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass eine Änderung von bereits erfolgten Kaufpreisaufteilungen grundsätzlich jedes Jahr neu erfolgen kann; die erste Aufteilung ist also nicht festgeschrieben.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in
allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

