

Augen auf beim Grundstückskauf – besser gleich im Kaufvertrag den Kaufpreis auf Grundstück (nicht abschreibbar) und Gebäude (bei Vermietung abschreibbar) aufteilen und auch so vereinbaren

Das Recht ist für die Wachen da (ius civile scriptum est vigilantibus). Dieses Zitat wird Quintus Cervidius Scaevola, Jurist und praefectus vigilum unter Kaiser Mark Aurel zugeschrieben (https://epub.ub.uni-muenchen.de/77846/1/Mitteilungen_SFB1369_2021-02_artikel_03.pdf, abgerufen am 20.02.2025 um 14:00 Uhr).

Nicht umsonst heißt es auch: Augen auf beim Pferdekauf, aber nicht nur dort. Wer ein Grundstück mit aufstehendem Gebäude kauft und damit Einkünfte, z.B. aus § 21 EStG, erzielen möchte, der ist gut beraten, im Kaufvertrag den Kaufpreis nicht einfach, wie üblich, in einer Summe ausweisen zu lassen. Besser ist es, schon dort den Kaufpreis auf Grund und Boden und Gebäude aufzuteilen und auch so auszuweisen. Warum? Zivilrechtlich ist der Kauf eines bebauten Grundstücks ein Kaufvertrag über eine Sache: über das Grundstück. Das Gebäude gehört als wesentlicher Bestandteil zu dem Grundstück (§ 94 BGB). Das Gebäude kann also grundsätzlich nicht ohne das Grundstück übertragen werden (Ausnahme: Erbbaurecht). Dem folgt das Steuerrecht nicht. Abweichend vom Zivilrecht sind Grundstück und Gebäude im Steuerrecht zwei Wirtschaftsgüter. Der Grund und Boden ist nicht abnutzbar, das Gebäude schon.

Wer also schon im Kaufvertrag für das Objekt den Kaufpreis auf Grund und Boden und Gebäude aufteilt, ist klar im Vorteil. Denn die von den Vertragsparteien im Kaufvertrag vereinbarte Aufteilung des Kaufpreises ist grundsätzlich der Besteuerung zugrunde zu legen, wenn (1) die Aufteilung nach Gesamtumständen die realen Wertverhältnisse widerspiegelt und (2) sie wirtschaftlich haltbar erscheint ([BFH Urteil vom 16.09.2015 – IX R 12/14, BStBl 2016 II S. 397](#)). Nur dann, wenn die Aufteilung nur zum Schein vereinbart wurde oder ein Gestaltungsmissbrauch i.S.v. § 42 AO vorliegen sollte, gilt die im Kaufvertrag vereinbarte Aufteilung nicht.

Ist dagegen der Kaufpreis im Kaufvertrag nicht aufgeteilt und ist der Gesamtkaufpreis niedriger oder höher als die Verkehrswerte von Grund und Boden und Gebäude, muss der Gesamtkaufpreis im Verhältnis der Verkehrswerte aufgeteilt werden.

Als Alternative dazu stellt das Bundesfinanzministerium eine nach den Vorgaben der höchstrichterlichen Rechtsprechung erstellte Arbeitshilfe als xls-Datei zur Verfügung. Damit kann man entweder die Kaufpreisaufteilung selbst vornehmen oder die Plausibilität einer angedachten oder vereinbarten Kaufpreisaufteilung prüfen. Das Ergebnis dieser Berechnung ist eine qualifizierte Schätzung, die nur sachverständig begründet widerlegbar ist.

Zusätzlich zur [Arbeitshilfe mit dem Stand Januar 2025](#) wird auch eine [Anleitung](#) für die Berechnung einer Kaufpreisaufteilung angeboten.

All das ist hilfreich, aber curia posterior ist selten sinnvoll. Besser ist es, die Aufteilung des Kaufpreises bereits im Kaufvertrag zu vereinbaren. Dabei sollte man die Kirche im Dorf lassen und die angedachte Aufteilung vor der Beurkundung mit der Arbeitshilfe auf Plausibilität prüfen. Das spart späteren Streit mit den Finanzbehörden.