

B & K Steuertipp

07/2016

Optimierung der Abschreibung von privaten Vermietungsobjekten

I. Ausgangslage

Ein ständiger Streitpunkt in der Bearbeitung von Einkommensteuererklärungen durch das Finanzamt ist die Höhe der Abschreibungen von neu angeschafften privaten Vermietungsobjekten. Der Aufteilungsmaßstab des Kaufpreises von erworbenen Anlageimmobilien auf den abschreibungsfähigen Anteil des Gebäudes und den nicht abschreibungsfähigen Anteil des Grund und Bodens hat immanente Bedeutung für die Steuerfolgen der Neuanschaffung und damit auf die tatsächliche Rendite des Objekts. In Zeiten höherer Immobilienpreise ist es daher zur Optimierung der Wirtschaftlichkeit der Anlageobjekte notwendig, das Streitpotential mit dem Finanzamt auf ein Minimum zu reduzieren.

II. Das Urteil des BFH vom 16.09.2015, IX R 12/14

Der BFH hat in einer Grundsatzentscheidung vom 16.09.2015, Az. IX R 12/14, vertragliche Kaufpreisaufteilungen neu angeschaffter Vermietungsobjekte als bindend für die Finanzverwaltung angesehen.

Kaufvertragsparteien, die bereits in der notariellen Vertragsurkunde über die Anschaffung des Objekts eine Aufteilung des Kaufpreises vornehmen auf den Grund und Boden, der nicht abschreibungsfähig ist, und das Gebäude, welches abschreibungsfähig ist und damit zu steuerlich berücksichtigungsfähigen Kosten führt, werden somit vom obersten deutschen Finanzgericht bestätigt. Das Finanzamt selbst kann die von den Kaufvertragsparteien vorgenommene Aufteilung grundsätzlich nicht anfechten.

Ausnahmen von der Bindungswirkung der vertraglichen Kaufpreisaufteilung bestehen lediglich dann, wenn diese Aufteilung lediglich zum Schein getroffen wurde und einen Gestaltungsmissbrauch darstellt. Hiervon ist nur dann auszugehen, wenn in erkennbarer Weise von den Kaufvertragsparteien die realen Wertverhältnisse des Grundstücks sowie des Gebäudes krass, oder mit den Worten des BFH beschrieben, „in grundsätzlicher Weise“ verfehlt erscheint. Der BFH trägt daher dem Umstand Rechnung, dass sich nach der allgemeinen Lebenserfahrung einzelfallbezogene wert-

beeinflussende Vorstellungen der Vertragsparteien hinsichtlich der Bewertung des Boden wie auch des Gebäudewerts ausgewirkt haben, die sich vom Finanzamt in einem späteren Überprüfungsfall nur bedingt nachprüfen lassen. Da der Vertrag regelmäßig unter fremden Dritten geschlossen wird, ist davon auszugehen, dass er von wechselseitigen Interessen getragen wurde, die zu einer angemessenen Aufteilung des Kaufpreises geführt haben.

III. Unser Steuertipp

Planen Sie ganz generell den Erwerb einer Immobilie zu Vermietungszwecken? Stehen Sie kurz vor dem Abschluss eines Kaufvertrages über den Erwerb eines Vermietungsobjekts? In diesen Fällen ist es nach dem nunmehr ergangenen Urteil des BFH angezeigt, sich frühzeitig über die steuerlichen Folgen des Erwerbs und der Höhe der Abschreibungen im Klaren

zu sein. Rechtlich abgesichert steht Ihnen der Weg offen, durch Eingang der Kaufpreisaufteilung in den Grundstückskaufvertrag einen späteren Streit mit dem Finanzamt über diese Aufteilung zu vermeiden. Eine solche zeitaufwendige, kostspielige und im Ergebnis häufig auch steuerlich schädliche Auseinandersetzung mit dem Finanzamt lässt sich so aus dem Wege räumen. Wir empfehlen Ihnen daher unbedingt die frühzeitige Kontaktierung eines unserer Berater, um hier eine steueroptimierte Lösung in die Wege zu leiten. Sprechen Sie uns hierzu jederzeit gerne an.

Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.