



## Aufteilung des Gesamtkaufpreises eines bebauten Grundstücks

Bei der Anschaffung eines bebauten Grundstücks ist die beabsichtigte Nutzung des Gebäudes für die weitere steuerliche Berücksichtigung entscheidend. Wird eine Immobilieninvestition ganz oder teilweise zur Erzielung von Einkünften genutzt, muss ein gezahlter Gesamtkaufpreis für diese Immobilie für Zwecke der Absetzung für Abnutzung (AfA) entsprechend der Wertverhältnisse in Grund und Boden und Gebäude aufgeteilt werden.

Der Bundesfinanzhof hat zu dieser Thematik in seinem Urteil vom 20.9.2022 Stellung genommen. Zunächst sind Boden- und Gebäudewert gesondert zu ermitteln und sodann die Anschaffungskosten nach dem Verhältnis der beiden Wertanteile in Anschaffungskosten für den Grund- und Boden- sowie den Gebäudeanteil aufzuteilen. Wenn eine Schätzung des Werts des Grund- und Boden- sowie des Gebäudeanteils in dem Einzelfall notwendig ist, kann die ImmoWertV herangezogen werden; welches Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, ist dann nach den tatsächlichen Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalls zu entscheiden.

Die Wahl der Ermittlungsmethode entzieht sich dabei einer Verallgemeinerung; ein Vorrang bestimmter Wertermittlungsverfahren für bestimmte Gebäudearten besteht nicht.