



Neue Version der BMF-Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung ist online

Die Bemühungen des Deutschen Steuerberaterverbands e.V. (DStV) tragen Früchte: Im November 2015 kritisierte der DStV in seiner Stellungnahme S 14/15 das BMF-Tool zur Kaufpreisaufteilung. Diese bundesweit anwendbare Rechenhilfe hat nun kürzlich ein Update erfahren. Darin wird nunmehr die vom DStV bemängelte fehlende Berücksichtigung von Modernisierungen beim Parameter Baujahr in die Kalkulation einbezogen.

Gänzlich unberücksichtigt blieben Modernisierungen in der alten Fassung des Tools, weil lediglich das Jahr erfasst wurde, in dem das Gebäude bezugsfertig geworden ist. Die neue Version der Arbeitshilfe beinhaltet nun zusätzlich in gesondertem Tabellenblatt eine Nebenrechnung zur „Ableitung des fiktiven Baujahrs unter Berücksichtigung von Modernisierungen“. In enger Anlehnung an die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie ermittelt die Rechenhilfe eine modifizierte Restnutzungsdauer und somit ein fiktives Baujahr, welches der Nutzer anschließend in das Berechnungsblatt für die Kaufpreisaufteilung überträgt. Dafür wird anhand der „durchgreifenden Modernisierungen“ der Modernisierungsgrad ermittelt. Zu beachten ist, dass sich Modernisierungen, die länger als 20 Jahre zurückliegen, nicht auf den Modernisierungsgrad auswirken. Die durchgreifende Modernisierung gilt als teilweise, wenn sie bereits mehr als 10 Jahre zurückliegt. Durch die Berücksichtigung von Modernisierungen mittels fiktiven Baujahrs wird das Gebäude „verjüngt“, seine Alterswertminderung entsprechend verringert und der Wertanteil bei der Kaufpreisaufteilung erhöht. Ein Wermutstropfen bleibt. Die Nebenrechnung ist stark an die „Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades“ in der Sachwertrichtlinie angelehnt, bietet jedoch im Unterschied dazu nicht die Möglichkeit, eine individuelle Einschätzung der Modernisierungen vorzunehmen. D. h. die Modernisierungselemente werden nicht mit einer Maximalpunktzahl von 4 für beispielsweise die Modernisierung von Außenwänden bzw. 2 für z. B. die

Modernisierung der Heizungsanlage eingegeben, sondern ausschließlich mit „ja“, „teilweise“ oder „nein“ bewertet. Somit sind punktuelle Abstufungen bei der Beurteilung der Modernisierung nicht möglich. Zudem bleibt der Algorithmus, mit dem die Ermittlung des Modernisierungsgrades erfolgt, wie auch der der Kaufpreisaufteilung selbst im Verborgenen.

Die Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung mag für die Finanzämter im Masseverfahren ein Segen sein; sie liefert jedoch im Einzelfall nicht zwingend eine sachgerechte, qualifizierte Schätzung. Der DStV wird sich weiter dafür einsetzen, dass die Methodik durch die gewählten Parameter an Qualität gewinnt. Für Steuerpflichtige spielt die Aufteilung des Kaufpreises nicht nur für die Absetzung für Abnutzung eine entscheidende Rolle, sondern auch bei Investitionsentscheidungen, Vertragsverhandlungen und -gestaltungen über den Erwerb bebauter Grundstücke.

Berlin, 22. Februar 2016

**Autor: Annekathrin Wernsdorf, Deutscher Steuerberaterverband, DStV e.V.,
wernsdorf@dstv.de, +49 30 27876-41**