

Volker Herget

Steuerberater - Rechtsbeistand
Vereidigter Buchprüfer
Epplestraße 81
70597 Stuttgart
Tel.: 0711/769632-0

Merkblatt für Immobilienkäufe

Der Gesamtkaufpreis des Gebäudes muss im notariellen Kaufvertrag aufgeteilt werden, sodass spätere Streitigkeiten mit dem Finanzamt vermieden werden. Eine lebensfremde Aufteilung wird nicht anerkannt. Das bedeutet, man nimmt die Bodenrichtwertkarte und setzt die anteiligen Quadratmeter aus der Teilungserklärung oder aus dem notariellen Kaufvertrag mit diesem Bodenwert an, um dann nach Alter des Gebäudes um bis zu 30 % zu kürzen. Eventuelle Beeinträchtigungen wie Fluglärm oder Straßenlärm oder Immissionen wie Geruch von einer Brauerei können zu weiteren jeweils 5 % Beeinträchtigungen des Grund und Bodenwertes führen, sodass auch mehr als 20 %, 25 % vom Bodenrichtwert abgezogen werden könnten. Das muss in Abstimmung mit dem Steuerberater gemacht werden. Dann wird der Quadratmeterpreis des Gebäudes angesetzt. Es gibt hierzu von der Oberfinanzdirektion Tabellen die sich nach der Quadratmeterzahl und Alter des Gebäudes und der Art des Gebäudes richten. Wenn besondere Hinweise erkannt werden, dass der Gebäudewert hochgesetzt werden kann, ist dieser dann entsprechend zu erhöhen. Bei einem Mandanten war eine Garage mitverkauft worden, die über 2 Stockwerke ging und oben noch beheizten Wohnraum auswies. Das hat natürlich den Gebäudewert erheblich erhöht. Das Interesse des Käufers ist, den Bodenwert nieder zu halten, da dieser nicht abgeschrieben werden kann.