

Presseinfo November 2025 – 1

Kauf einer Vermietungsimmobilie Kaufpreis im Notarvertrag auf Gebäude und Grundstück aufteilen

Wird ein bebautes Grundstück für Vermietungszwecke angeschafft, dürfen die Kosten soweit sie auf das Gebäude, Nebengebäude oder Außenanlagen entfallen, steuerlich über die Abschreibung geltend gemacht werden. Das heißt, diese Beträge – sowie weitere Werbungskosten – werden von den Einnahmen abgezogen und nur der danach verbleibende Überschuss unterliegt der Besteuerung. Soweit der Kaufpreis für die Vermietungsimmobilie jedoch auf den Grund und Boden entfällt, ist eine steuerliche Berücksichtigung bei den Vermietungseinnahmen nicht möglich. „Das liegt daran, dass der Grund und Boden sich nicht abnutzt, also keinem Verschleiß oder Verbrauch unterliegt“, erklärt Jana Bauer, Geschäftsführerin beim Bundesverband Lohnsteuerhilfevereine in Berlin. Erfolgt die Anschaffung einer Vermietungsimmobilie zu einem Gesamtkaufpreis, ist der Kaufpreis zur Ermittlung des Abschreibungsbetrags des Gebäudes und ggf. Außenanlagen und Nebengebäuden aufzuteilen. Diese Aufteilung kann aufwendig und unter Umständen auch teuer sein, denn entweder müssen Gutachter zu Rate gezogen oder die Arbeitshilfe des BMF zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises auf Gebäude und Grund und Boden herangezogen werden. Bauer rät daher: „Generell ist es sinnvoll, bereits im Notarvertrag eine rechtssichere Aufteilung des Kaufpreises für eine Immobilie auf Grund und Boden und Gebäude vorzunehmen.“ So kann man sich den nachträglichen Aufteilungsaufwand und Streit mit dem Finanzamt sparen. Die im Notarvertrag getroffene Kaufpreisaufteilung ist für die Besteuerung grundsätzlich bindend, wenn keine nennenswerten Zweifel an der vertraglichen Kaufpreisaufteilung vorliegen. „Solche Zweifel sind nur gegeben, wenn in der vertraglichen Kaufpreisaufteilung der Bodenwert um mehr als 10 % nach unten vom aktuellen Bodenrichtwert abweicht“, erklärt Bauer. Der aktuelle Bodenrichtwert lässt sich leicht über die regionalen Geoportale recherchieren.