

Fassung 2018

Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

1) Lage des Grundstücks:	Berlin		
2) Grundstückart:	Wohnungseigentum		
3) Datum des Kaufvertrages:	01.01.2018	4) Kaufpreis in € (incl. Nebenkosten):	300.000
5) Ursprüngliches Baujahr:	1925	6) Wohn- bzw. Nutzfläche in m ² :	100
7) ggf. Anzahl Garagenstellplätze:		8) ggf. Anzahl Tiefgaragenstellplätze:	
9) ggf. Miteigentumsanteil - Zähler:	70	10) ggf. Miteigentumsanteil - Nenner:	10000
11) Grundstücksgröße in m ² :	800	12) Bodenrichtwert in €/ m ² :	Bodenrichtwert 2500
13) Grundstücksgröße in m ² :		14) Wert in €/ m ² :	

Berechnung:

Grund und Boden				
Fläche in m ²	800	x	Bodenrichtwert in €	
		x	2500	=
				2.000.000 €
Miteigentumsanteil:		70	/	10000
Bodenwert				14.000 €

Gebäude				
THK* €/m ²	493	x	Wohnfläche (bzw. Nutzfläche) in m ²	
		x	100	=
				49.300 €
Gebäudewert				49.300 €

* gerundete Werte einschl. Alterswertminderung und Baupreisindex

Grundstückssachwert:	63.300 €
-----------------------------	-----------------

Kaufpreisaufteilung					
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">ermittelte Einzelwerte</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">14.000 € (≈ 22,11 %)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">49.300 € (≈ 77,89 %)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">63.300 € (100 %)</td> </tr> </table>	ermittelte Einzelwerte	14.000 € (≈ 22,11 %)	49.300 € (≈ 77,89 %)	63.300 € (100 %)
ermittelte Einzelwerte					
14.000 € (≈ 22,11 %)					
49.300 € (≈ 77,89 %)					
63.300 € (100 %)					
	<div style="text-align: center; color: orange; font-weight: bold; font-size: 1.2em;"> Übertragung des Verhältnisses der ermittelten Einzelwerte auf den Kaufpreis </div>				
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">Kaufpreisanteile</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">66.330 € (≈ 22,11 %)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">233.670 € (≈ 77,89 %)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">300.000 € (100 %)</td> </tr> </table>	Kaufpreisanteile	66.330 € (≈ 22,11 %)	233.670 € (≈ 77,89 %)	300.000 € (100 %)
Kaufpreisanteile					
66.330 € (≈ 22,11 %)					
233.670 € (≈ 77,89 %)					
300.000 € (100 %)					

Der Kaufpreis für das vorbezeichnete Grundstück wurde auf den Grund und Boden sowie auf das Gebäude aufgeteilt. Der Aufteilung liegt ein vereinfachtes Verfahren zur Verkehrswertermittlung zu Grunde, das den von der Rechtsprechung aufgestellten Grundsätzen entspricht (vgl. BFH-Urteil vom 10. Oktober 2000 IX R 86/97, BStBl II 2001, 183).

Die typisierten Herstellungskosten (THK) 2010 werden auf Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK) 2010 ermittelt. Die NHK werden als Bundesmittelwerte nach der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 angesetzt (BAnz AT 18.10.2012 B1).

Bei der Ermittlung der typisierten Herstellungskosten (THK) wird hinsichtlich

- der Gebäudeart,
- der Standardmerkmale,
- der laufenden Instandhaltungsmaßnahmen,
- der Alterswertminderung und
- möglicher Sonderbauteile

jeweils von Durchschnittswerten ausgegangen.

Die Außenanlagen (einschl. Stellplätze) werden pauschal berücksichtigt.

Es handelt sich somit um eine qualifizierte Schätzung.

Weitere Erläuterungen auf der Internetseite des Bundesfinanzministeriums.