

Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Dr. Pascal SalomonHohe Straße 12  
01069 DresdenTel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

# Neuer § 6f EStG: Aufteilung des Gesamtkaufpreises bebauter Grundstücke

06.07.2026

Das Jahressteuergesetz 2026 soll notwendige Anpassungen an EU-Recht und EuGH-Rechtsprechung vornehmen sowie auf die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und des Bundesfinanzhofs reagieren. Darüber hinaus sind Maßnahmen zum Bürokratierückbau, zur Digitalisierung und zur Verhinderung von Steuergestaltungen vorgesehen. Im Rahmen des Referentenentwurfes des Bundesministeriums der Finanzen vom 19.05.2026 taucht ein neuer § 6f EStG auf.

Der vorgesehene § 6f EStG regelt die Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück erstmals ausdrücklich gesetzlich. Bei Anschaffung eines bebauten Grundstücks zu einem Gesamtkaufpreis, ist dieser Gesamtkaufpreis insbesondere zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Absetzung für Abnutzung des Gebäudes aufzuteilen. Sofern der Kaufvertrag eine solche Aufteilung des Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits bereits vorsieht, ist diese unter der Prämisse der Privatautonomie grundsätzlich auch der Besteuerung zugrunde zu legen. Eine Bindung an derartige Vereinbarungen tritt jedoch dann nicht ein, wenn die vertragliche Aufteilung die realen Wertverhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehlt und wirtschaftlich unhaltbar erscheint. Auch dann, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der jeweilige Kaufpreis nur zum Schein bestimmt wurde oder die Voraussetzungen eines Gestaltungsmissbrauchs im Sinne des § 42 AO vorliegen, soll es zu keiner Bindung kommen. In vorgenannten Fällen ist eine Korrektur der von den Vertragsparteien getroffenen Kaufpreisaufteilung geboten. Zur Wahrung der Gleichmäßigkeit der Besteuerung ist der Kaufpreis nach einer einheitlichen Vorgehensweise aufzuteilen. Das gilt auch für den Fall, dass eine vertragliche Kaufpreisaufteilung fehlt.

Wo der Besteuerung keine vertragliche Kaufpreisaufteilung zugrunde gelegt werden kann, sind zur Aufteilung des Gesamtkaufpreises zunächst der Boden- und Gebäudewert gesondert zu ermitteln und sodann der Gesamtkaufpreis nach dem Verhältnis der beiden Wertanteile in Anschaffungskosten für den Grund- und Boden sowie den Gebäudeanteil aufzuteilen. Dabei berücksichtigt § 6f EStG die höchstrichterliche Rechtsprechung des BFH, welche die Anwendung der sogenannten Restwertmethode, bei der der Gebäudewertanteil durch Abzug des Bodenwerts vom Kaufpreis des bebauten Grundstücks ermittelt wird, ablehnt.

Für die Schätzung des Werts des Grund- und Boden- sowie des Gebäudeanteils ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) in der jeweils geltenden Fassung heranzuziehen. Nach deren Bestimmungen ist der Verkehrswert mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung), des Ertragswertverfahrens, des Sachwertverfahrens oder mehrerer dieser Verfahren zu ermitteln. Diese Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, begründet zu wählen. Dabei stehen die – nach den tatsächlichen Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalls zu wählenden – Wertermittlungsverfahren einander gleichwertig gegenüber.

Zur Ermittlung des Gebäudewertanteils ist zunächst der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert für das bebaute Grundstück zu ermitteln und hiervon der ebenfalls zu ermittelnde Bodenwert abzuziehen. Anschließend sind die Werteeinflüsse von etwaigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen hinsichtlich des Grund und Bodens oder des Gebäudes bei der Ermittlung des Boden- oder Gebäudewertanteils durch marktübliche Zu- oder Abschläge beim Boden- beziehungsweise Gebäudewertanteil zu berücksichtigen.

Der hiernach ermittelte Gebäudewertanteil darf nicht weniger als 0 Euro betragen. Die Mindestwertregelung soll vorsorglich ausschließen, dass z. B. bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt ein negativer Gebäudewertanteil ermittelt wird.

Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12  
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

Mit der Neuregelung in § 6f EStG soll die Vorgehensweise zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück nach dem Verhältnis der Verkehrswerte auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung und den anerkannten Grundsätzen der Verkehrswertermittlung von Grundstücken zur Wahrung der Gleichmäßigkeit der Besteuerung und im Sinne der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit für steuerliche Zwecke praxisgerecht konkretisiert werden.

Zur Vereinfachung des Besteuerungsverfahrens soll das Bundesministerium der Finanzen im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der Länder unter Berücksichtigung der zuvor erwähnten Grundsätze eine Arbeitshilfe zur vereinfachten Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für bebaute Grundstücke auf den Internetseiten des Bundesministeriums der Finanzen zur Verfügung stellen, deren Ergebnis der Besteuerung zugrunde gelegt werden kann. Es handelt sich dabei um eine qualifizierte Schätzung, die allerdings sachverständig begründet widerlegt werden kann.

Der Nachweis für eine von der Arbeitshilfe abweichende Kaufpreisaufteilung ist unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Vorgaben durch Vorlage eines für diesen Zweck nach persönlicher Vorortbesichtigung erstellten Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder eines von einer akkreditierten Stelle zertifizierten Sachverständigen oder Gutachters zu erbringen. Die persönliche Vorortbesichtigung (Objektbesichtigung) wird dabei zwingend vorgeschrieben.

Die neue Regelung soll insbesondere der Schaffung von Rechtssicherheit und durch eine bundesweit einheitliche Vorgehensweise bei der Kaufpreisaufteilung der Wahrung der Gleichmäßigkeit der Besteuerung dienen.

Festzuhalten bleibt somit, dass die Restwertmethode abgelehnt wird. Nach der Regelung im Entwurf reicht es nicht mehr aus, alleine den Bodenwert zu ermitteln und von diesem auf den Gebäudewert als Restwert vom Gesamtkaufpreis zu schließen. Aufgrund der geplanten Arbeitshilfe muss dies jedoch nicht zwingend zu mehr Komplexität bei der Kaufpreisaufteilung führen. Wer allerdings von der Aufteilung der Arbeitshilfe abweichen möchte, muss dies mittels eines Gutachtens eines zertifizierten Sachverständigen tun. Somit ist eine abweichende Aufteilung mit hohen Kosten verbunden. Das ist angesichts der Tatsache, dass auch die Finanzverwaltung eine Aufteilung nach der Arbeitshilfe vornehmen kann, womit der Steuerpflichtige gegebenenfalls nicht einverstanden ist, problematisch zu sehen.

Wer aktuell eine bebaute Immobilie erwirbt, sollte die Vorgaben des neuen § 6f EStG sicherheitshalber bereits bei der Kaufpreisaufteilung berücksichtigen, um spätere Streitigkeiten mit dem Finanzamt über die Höhe der Abschreibung beziehungsweise der steuerlichen Bemessungsgrundlage zu vermeiden.

Die Befassung des Kabinetts mit dem Gesetzesentwurf ist für den 1. Juli 2026 angesetzt. Anschließend soll dieser dann in den Bundestag eingebracht werden. Eine ähnliche Regelung war bereits 2025 im Referentenentwurf des Bundesministeriums der Finanzen für die Siebte Verordnung zur Änderung steuerlicher Verordnungen vorgesehen, dann allerdings nicht in den Regierungsentwurf übernommen worden. Somit bleibt abzuwarten, wie das weitere Gesetzgebungsverfahren vonstattengeht und ob es gegebenenfalls noch zu Änderungen oder Ergänzungen kommt. Die Regelung soll ab dem Tag nach der Verkündung des Jahressteuergesetzes 2026 anzuwenden sein.

» Zum Fachgebiet "Grunderwerbsteuer"

» Zur Startseite