

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Kaufpreis für Boden und Gebäude: Zwei Aufteilungen verändern die angenommene Abschreibung verschieden

Wie prüfe ich eine im Kaufangebot verwendete Gebäude-Bemessungsgrundlage, ohne eine pauschale Bodenquote als amtlich zu übernehmen?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine Finanzierungsskizze für eine vermietete Wohnung enthält eine erwartete Abschreibung. Dafür wird ein bestimmter Gebäudeanteil des Kaufpreises eingesetzt. Wenn dieser Anteil noch ungeklärt ist, steht auch das Rechenergebnis auf einer offenen Grundlage. Eine scheinbar übliche Prozentzahl aus einem Verkaufsgespräch ersetzt keine objektspezifische Prüfung.

Die verwendete Basis ausdrücklich benennen

Frage, woher die Gebäudebemessungsgrundlage stammt und welcher Teil des Erwerbs darin enthalten ist. Lege Kaufvertrag, zugehörige Aufstellungen und vorhandene Bewertungsunterlagen zusammen. Ein Gesamtkaufpreis und eine bereits geprüfte Gebäudegröße sind verschiedene Angaben.

§ 7 Absatz 4 EStG regelt die Gebäude-Absetzung. [\[ESTG7-BASIS\]](#) Der Beitrag verwendet dies nur als Ausgangspunkt für die Frage nach der richtigen Basis. Er bestimmt weder Bodenwert noch anerkannte Aufteilungsmethode und ersetzt keine steuerliche Bewertung.

Zwei fiktive Annahmen offen nebeneinanderstellen

Für einen reinen Verständnistest beträgt der angenommene aufzuteilende Betrag 300.000 Euro. Variante A verwendet 240.000 Euro als Gebäudebasis, Variante B 180.000 Euro. Es handelt sich um willkürlich gesetzte Lernvarianten, nicht um angemessene Markt- oder Bodenquoten.

Mit einem zusätzlich nur für das Modell gewählten jährlichen Rechenfaktor von zwei Prozent ergäben sich 4.800 beziehungsweise 3.600 Euro. Der Abstand beträgt 1.200 Euro pro Jahr. Damit wird lediglich gezeigt, wie die noch ungeklärte Grundlage eine nachfolgende Zahl verändert. Es ist keine Bestätigung, dass diese Faktoren und Aufteilungen bei deinem Objekt gelten.

Nicht aus dem rechnerischen Ergebnis eine Steuerersparnis machen

Die beiden Modellbeträge sind keine Auszahlungen und keine individuelle Steuerentlastung. Welche Wirkung eine tatsächlich anerkannte Absetzung in deinem Fall hat, ergibt sich erst aus der vollständigen steuerlichen Betrachtung. Ein angenommener persönlicher Steuersatz wird nicht ungeprüft auf die Differenz angewendet.

Prüfe außerdem, ob der Finanzierungsplan ohne die noch unsichere Steuerwirkung tragbar wäre. Der tatsächliche Kaufpreis muss auch dann bezahlt werden, wenn sich die steuerliche Aufteilung später anders darstellt. Die offene Basis gehört deshalb vor einer weitreichenden Bindung zur Beratung.

Eine nachvollziehbare Unterlage verlangen

Lass dir die Aufteilung und ihren konkreten Bezug zum Objekt erklären. Wenn zwei Fachunterlagen unterschiedliche Werte nennen, halte die Differenz fest, statt die für die Finanzierung schönere Zahl auszuwählen. Keine der hier gezeigten Lernvarianten ist eine Empfehlung, einen möglichst hohen Gebäudewert zu behaupten.

Dein fertiger Prüfstand benennt den verwendeten Betrag, seine Herkunft, noch offene Bewertung und die Auswirkung einer Abweichung. So wird ein unscheinbarer Nenner in der Steuerrechnung rechtzeitig zu einer verständlichen und individuell prüfbaren Annahme.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Kaufpreis gesamt

Trag den Kaufpreis laut Kaufvertrag ein und welche Nebenkosten du mitrechnest.

02 / Angesetzter Gebäudeanteil

Notiere, welcher Betrag als Gebäudebasis verwendet wird.

03 / Herkunft der Aufteilung

Trag ein, woher die Aufteilung stammt, etwa Kaufvertrag, Bewertung oder Verkaufsgespräch.

04 / Vorhandene Unterlagen

Liste Kaufvertrag, Aufstellungen und Bewertungsunterlagen mit Datum auf.

05 / Abweichende Werte

Notiere, ob verschiedene Unterlagen unterschiedliche Werte nennen, und die Differenz.

06 / Plan ohne Steuerwirkung

Trag ein, ob die Finanzierung auch ohne die erwartete Steuerwirkung tragbar ist.

07 / Nächster Schritt

Notiere, wer die Aufteilung steuerlich prüft, mit Termin, vor einer Bindung.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ESTG7-BASIS] EStG § 7 Absatz 4 – Gebäude-Absetzung

Gesetze im Internet, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P06-0058-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.