

BFH: Keine Anwendung der Arbeitshilfe des BMF für die Kaufpreisaufteilung auf Grund und Gebäude

Die Arbeitshilfe des BMF ist der Kaufpreisaufteilung auf Grund und Gebäude für Abschreibungszwecke nicht zugrunde zulegen, da sie die von der Rechtsprechung geforderte Aufteilung nach den realen Verkehrswerten von Grund und Gebäude nicht gewährleistet. Im Fall einer streitigen Grundstücksbewertung ist der Gebäudeanteil durch das Gutachten eines unabhängigen vereidigten Sachverständigen zu ermitteln.

Sachverhalt

Streitig ist die Aufteilung des Kaufpreises für eine vermietete Eigentumswohnung auf das Gebäude sowie den Grund und Boden für Abschreibungszwecke. Die Klägerin legte die vertragliche Kaufpreisaufteilung auf Grund und Gebäude ihrer Feststellungserklärung zugrunde. Hingegen ermittelte das Finanzamt auf der Grundlage der vom BMF bereitgestellten „Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung)“ einen abweichenden Gebäudeanteil. Das FG gab dem Finanzamt recht und sah in der Arbeitshilfe des BMF eine geeignete Schätzungshilfe.

Entscheidung

Der BFH kommt entgegen der Auffassung des FG zu dem Schluss, dass im Streitfall die BMF-Arbeitshilfe nicht der Kaufpreisaufteilung auf Grund und Boden und Gebäude für Abschreibungszwecke zugrunde gelegt werden darf. Der BFH weist die Sache an das FG zurück.

Vertragliche Kaufpreisaufteilung wirtschaftlich nicht haltbar

Nach ständiger BFH-Rechtsprechung ist die vertragliche Kaufpreisaufteilung grundsätzlich auch der Besteuerung zugrunde zu legen (vgl. u.a. BFH-Urteil vom 01.04.2009, IX R 35/08). Dies gelte allerdings nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Kaufpreis nur zum Schein bestimmt worden ist (vgl. BFH-Urteil vom 28.10.1998, X R 96/96) oder die Voraussetzungen eines Gestaltungsmissbrauchs im Sinne von § 42 AO gegeben sind (vgl. u.a. BFH-Urteil vom 01.04.2009, IX R 35/08).

Allerdings habe das FG zu prüfen, ob nennenswerte Zweifel an der vertraglichen Aufteilung bestehen bzw. ob das Ergebnis durch objektiv am Markt erzielbare Preise oder Verkehrswerte zu verifizieren sind. Eine Korrektur der von den Parteien getroffenen Aufteilung des Anschaffungspreises auf Grund und Gebäude ist nach dem BFH lediglich geboten, wenn sie – wie im Streitfall – die realen Wertverhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehlt und wirtschaftlich nicht haltbar erscheint (vgl. BFH-Urteil vom 16.09.2015, IX R 12/14).

Keine Anwendung der BMF-Arbeitshilfe

Allerdings dürfe das FG die vertragliche Kaufpreisaufteilung im Streitfall nicht durch die mit Hilfe der Arbeitshilfe des BMF ermittelte Aufteilung ersetzen. Die Arbeitshilfe gewährleiste die von der Rechtsprechung geforderte Aufteilung nach den realen Verkehrswerten von Grund und Gebäude hier nicht. Nach dem BFH hat die Arbeitshilfe für die Beteiligten und das FG keine Bindungswirkung. Es handele sich weder um eine Rechtsnorm noch um eine die Finanzbehörden bindende Verwaltungsanweisung. Sofern die Arbeitshilfe in der Praxis der Finanzverwaltung de facto als bindend für den Steuerpflichtigen behandelt wird, besteht nach dem BFH hierfür keine Rechtsgrundlage.

Die Arbeitshilfe genüge nicht den Anforderungen der höchstrichterlichen Rechtsprechung an die Methodenwahl, da sie stets auf ein vereinfachtes Sachwertverfahren zurückgreife und somit nicht - in Abhängigkeit der tatsächlichen Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalls - zwischen mehreren Wertermittlungsverfahren gewählt werden könne (vgl. u.a. BFH-Urteil vom 27.06.1995, IX R 130/90). Des Weiteren weise die Arbeitshilfe einen systemischen Fehler auf, in dem bei der Ermittlung des Gebäudewerts kein sog. Orts- oder Regionalisierungsfaktor berücksichtigt wird. Folglich führe die Arbeitshilfe gerade in Großstädten mit hohen Bodenrichtwerten zu einem überproportionalen Anteil des Grund

und Bodens und damit zu mitunter sehr niedrigen Gebäudebewertungen.

Einholung eines Gutachtens

Das FG habe gemäß § 81 Abs. 1 FGO das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken einzuholen (vgl. u.a. BFH-Urteil vom 06.02.2018, IX R 14/17).

Anmerkung

In strittigen Fällen sind Bescheide, denen die BMF-Arbeitshilfe für Abschreibungszwecke zugrunde gelegt wurde, nach Rücksprache mit den Mandanten offen zu halten und ggfs. kann ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen eingeholt werden.

Betroffene Normen

§ 7 Abs. 4 EStG

Streitjahr 2017

Vorinstanz

Finanzgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 14.08.2019, 3 K 3137/19, siehe [Deloitte Tax News](#)

Fundstelle

BFH, Urteil vom 21.07.2020, [IX R 26/19](#), BStBl. II 2021, S.372

Weitere Fundstellen

BFH, Urteil vom 01.04.2009, IX R 35/08, BStBl. II 2009, S. 663

BFH, Urteil vom 16.09.2015, IX R 12/14, BStBl. II 2016, S. 397, siehe [Deloitte Tax News](#)

BFH, Urteil vom 27.06.1995, IX R 130/90, BStBl. II 1996, S. 215

BFH, Urteil vom 06.02.2018, IX R 14/17, BStBl. II 2018, S. 522

www.deloitte-tax-news.de

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.

