

URL: <http://mobile.deloitte-tax-news.de/steuern/unternehmensteuer/bfh-vertragliche-kaufpreisaufteilung-von-grundstueck-und-gebaeude-muss-realen-wertverhaeltnissen-entsprechen.html>

14.01.2016

Unternehmensteuer

BFH: Vertragliche Kaufpreisaufteilung von Grundstück und Gebäude muss realen Wertverhältnissen entsprechen

Sofern eine vertragliche Kaufpreisaufteilung von Grundstück und Gebäude nur zum Schein getroffen wurde, Gestaltungsmissbrauch darstellt oder in grundsätzlicher Weise nicht die realen Wertverhältnisse abbildet, ist diese ausnahmsweise – trotz der vertraglichen Vereinbarung – nicht der Berechnung der Gebäude-AfA zu Grunde zu legen.

Sachverhalt

Der Kläger erwarb zwei Eigentumswohnungen im Obergeschoss eines Hauses für je 498.000 DM. Dabei entfielen laut Vertrag auf den jeweiligen Gebäudeteil 300.000 DM und auf den anteiligen Grund und Boden jeweils 198.000 DM. Der Kaufpreis wurde somit in Höhe von 60,24 % auf das Gebäude und 39,76 % auf den Grund und Boden aufgeteilt. Der Kläger berechnete auf Grundlage dieser Prozentsätze seine Gebäude-AfA.

Das Finanzamt hingegen ließ eine Kaufpreisaufteilung im qualifizierten Sachwertverfahren durch einen Bausachverständigen durchführen, der für die beiden Eigentumswohnungen einen Gebäudewertanteil von 24 % bzw. 23 % feststellte. Ausgehend von geringeren AfA-Beträgen setzte das Finanzamt die ESt entsprechend höher fest. Das FG gab der dagegen gerichteten Klage mit der Begründung statt, eine Einigung der Vertragsparteien sei grundsätzlich dann zu berücksichtigen, wenn die Vereinbarung von wechselseitigen Interessen getragen sei. Das Finanzamt legte Revision ein.

Entscheidung

Das FG habe zu Unrecht die vertragliche Vereinbarung über die Kaufpreisaufteilung als AfA-Bemessungsgrundlage akzeptiert und keine hinreichende Würdigung der konkreten Wertverhältnisse der Kaufobjekte vorgenommen. Die Abweichung der vertraglichen Kaufpreisaufteilung von dem zum Zeitpunkt des Kaufabschlusses geltenden Bodenrichtwert habe das FG weder konkretisiert noch seine Indizwirkung erkannt. Weiter seien von Seiten das FG die Gesamtumstände von Grundstück und Gebäude nicht umfassend gewürdigt worden, um konkrete Anhaltspunkte herauszuarbeiten, die die vertragliche Aufteilung ggf. als nachvollziehbar erscheinen lassen, denn der bloße Hinweis des FG auf allgemein fallende Bodenrichtwerte genüge nicht.

Eine vertraglich vorgenommene Kaufpreisaufteilung sei zwar grundsätzlich der Besteuerung zu Grunde zu legen und auch rechtfertigt der Umstand, dass ein höherer Anschaffungswert des Gebäudes ggf. sowohl Käufer als auch Verkäufer zugutekomme, noch keine abweichende Verteilung. Jedoch sei die Kaufpreisaufteilung nicht bindend, wenn Anhaltspunkte dafür bestünden, der Kaufpreis sei nur zum Schein bestimmt worden oder die Voraussetzungen eines Gestaltungsmissbrauchs i.S. von § 42 AO seien gegeben. Eine vertragliche Vereinbarung dürfe nicht zur freien Gestaltung der Höhe der AfA und damit der Steuer führen.

Bei nennenswerten Zweifeln an der vertraglichen Aufteilung sei diese anhand der objektiv am Markt erzielbaren Preise bzw. Verkehrswerte zu verifizieren. Ebenso müssten die Gesamtumstände des Kaufobjektes gewürdigt und dahingehend überprüft werden, ob besondere Aspekte, wie z.B. besondere Ausstattungsmerkmale des Gebäudes, die Abweichung zwischen Kaufpreisaufteilung und Bodenrichtwerten rechtfertigt.

Eine Korrektur der vertraglich getroffenen Aufteilung des Anschaffungspreises sei dann geboten, wenn sie die realen Wertverhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehle und wirtschaftlich nicht haltbar erscheine.

Betroffene Norm

§ 6 Abs. 1 Nr. 1 EStG, § 7 EStG

Streitjahr 2001, 2002

Vorinstanz

Fundstelle

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

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.