

Ermittlung der AfA-Bemessungsgrundlage für Gebäude aufgrund einer Schenkung

Bei der Ermittlung der AfA-Bemessungsgrundlage für Gebäude, die von den Eltern gekauft, die Kaufpreise aber gezahlt, sondern als Schenkung gewährt werden, liegt im Umfang der Schenkung keine wirtschaftliche oder finanzielle Belastung der Erwerber vor, die bei ihnen zu Anschaffungskosten der Gebäude führen.

Grundsatz

Anschaffungskosten sind grds. zweckgerichtete Aufwendungen (§ 255 Abs. 1 HGB), die getätigt werden, um im Wege des abgeleiteten Erwerbs die Verfügungsmacht am Wirtschaftsgut zu erhalten.

Zu den Anschaffungskosten gehören neben dem Anschaffungspreis auch alle Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb des Wirtschaftsguts stehen, soweit diese Aufwendungen dem einzelnen Wirtschaftsgut zugeordnet werden können.

Sachverhalt

Die Steuerpflichtige erwarb das Eigentum an den Grundstücken ihrer Eltern aufgrund eines notariellen Grundstückskaufvertrags. Als „Kaufpreis“ vereinbarten die Vertragsparteien für das erste Objekt rund 520.000 EUR. Die Tochter übernahm für dieses Objekt die in Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Belastung i. H. v. rund 135.000 EUR. Über den verbleibenden Restkaufpreis i. H. v. 385.000 EUR gewährten die Eltern eine Schenkung. Hinsichtlich des zweiten Objekts vereinbarten die Vertragsparteien einen „Kaufpreis“ i. H. v. 143.000 EUR sowie eine Schenkung in dieser Höhe, die die Tochter ebenfalls annahm.

Beachten Sie | Aufwendungen setzen eine tatsächliche finanzielle bzw. wirtschaftliche Belastung voraus, d. h. den Abfluss von Geld. Falls ein Steuerpflichtiger keine tatsächlichen Aufwendungen gehabt hat, darf er auch keine AfA geltend machen.

Unentgeltliche Vorgänge führen nicht zu Anschaffungskosten. Denn diese liegen nicht vor, wenn der Veräußerer auf die Entrichtung des Entgelts verzichtet hat, eine Geldzahlung wieder an den Berechtigten zurückfließt oder bei Abschluss eines Grundstückskaufvertrags zwischen Angehörigen zugleich die (Rück-)Schenkung des Kaufpreises vereinbart ist.

Entscheidung

Beim teilentgeltlichen Erwerb (so im entschiedenen Streitfall) sind zwei AfA-Bemessungsgrundlagen zu ermitteln, aus denen sich zwei AfA-Reihen ergeben können. Bezogen auf den unentgeltlichen Teil sind die vorgenannten Grundsätze anzuwenden und die AfA anteilig daraus zu bestimmen. Bezogen auf den entgeltlichen Teil hat der Erwerber eigene Anschaffungskosten, deren AfA sich nach den allgemeinen Regeln des § 7 EStG bestimmen. Die Geltendmachung von Abschreibungen auf der Basis der Verkehrswerte ist nicht zulässig.

FUNDSTELLE

FG Münster 24.3.23, 2 K 1801/22 E, www.de/astw, Abruf-Nr. 236730