

Aufteilung des Kaufpreises auf Grund und Boden sowie Gebäude

Wurde eine Kaufpreisaufteilung im Kaufvertrag vorgenommen, sind diese vereinbarten und bezahlten Anschaffungskosten grundsätzlich auch der Besteuerung zugrunde zu legen. Eine Korrektur der von den Parteien getroffenen Aufteilung des Anschaffungspreises auf Grund und Boden sowie Gebäude ist lediglich geboten, wenn sie die realen Wertverhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehlt und wirtschaftlich nicht haltbar erscheint.

Sachverhalt

Streitig war die Aufteilung des Kaufpreises für eine Eigentumswohnung auf Grund, Boden und Gebäude. Während die Steuerpflichtigen die Kaufpreisaufteilung anhand der vertraglich vereinbarten Werte für Grund und Boden sowie Gebäude vornahm, wick das FA hiervon zulasten der Steuerpflichtigen ab. Im Klageverfahren wurde auf Veranlassung des FG ein Gutachten erstellt, das seitens der Beteiligten nicht beanstandet wurde und das nur geringfügig von der vertraglichen Kaufpreisaufteilung abwich.

Entscheidung

Das FG gab der Klage statt.

Wurde (wie im Streitfall) eine Kaufpreisaufteilung im Kaufvertrag vorgenommen, sind diese vereinbarten und bezahlten Anschaffungskosten grundsätzlich auch der Besteuerung zugrunde zu legen. Wenngleich dem Käufer im Hinblick auf seine AfA-Berechtigung typischerweise an einem höheren Anschaffungswert des Gebäudes gelegen ist und die entsprechende Aufteilungsvereinbarung – zugunsten des Verkäufers – ggf. Einfluss auf eine für ihn positive sonstige Vertragsgestaltung haben kann, rechtfertigt dies grundsätzlich noch keine abweichende Verteilung.

Vereinbarungen der Vertragsparteien über Einzelpreise für Einzelwirtschaftsgüter binden allerdings nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, der Kaufpreis sei nur zum Schein bestimmt worden oder die Voraussetzungen eines Gestaltungsmissbrauchs i. S. v. § 42 AO seien gegeben.

Im Klageverfahren hat das FG im Rahmen der Ermittlung der AfA-Bemessungsgrundlage im Einzelfall zu prüfen, ob nennenswerte Zweifel an der vertraglichen Aufteilung bestehen. Dabei darf es sich nicht darauf beschränken, die vertragliche Aufteilung steuerrechtlich nachzuvollziehen, sondern hat das Ergebnis durch weitere Umstände, insbesondere die objektiv am Markt erzielbaren Preise oder Verkehrswerte zu verifizieren

Eine Korrektur der von den Parteien getroffenen Aufteilung des Anschaffungspreises auf Grund und Gebäude ist lediglich geboten, wenn sie die realen Wertverhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehlt und wirtschaftlich nicht haltbar erscheint.

Vor diesem rechtlichen Hintergrund kam das FG zu dem Ergebnis, dass die vertraglich vereinbarte Kaufpreisaufteilung der Besteuerung zugrunde zu legen war, weil keine nennenswerten Zweifel an der vertraglichen Aufteilung des Kaufpreises auf Grund und Boden und auf Gebäude bestanden.

Bei Vergleich der im Sachverständigengutachten ermittelten Werte mit dem vereinbarten Kaufpreis und der vereinbarten Kaufpreisaufteilung ergab sich eine unter 10 % liegende Abweichung von den tatsächlich realisierten Kaufpreisen. Dabei kann nach Auffassung des FG regelmäßig davon ausgegangen werden, dass eine Abweichung zwischen den Ergebnissen verschiedener Gutachten unter gleichen Annahmen bzw. eines korrekt ermittelten Verkehrswerts vom tatsächlich erzielten Kaufpreis von ca. +/- 10 % bei allen Objektarten nicht ungewöhnlich sein muss.

Eine Grenze der Angemessenheit für eine vertragliche Kaufpreisaufteilung wird zwar in der höchstrichterlichen Rechtsprechung und in der Literatur nicht exakt formuliert. Nach Auffassung des Gerichts ist aber eine Abweichung zwischen der vertraglich vereinbarten AfA-Bemessungsgrundlage und der nach dem Gutachten ermittelten AfA-Bemessungsgrundlage von weniger als 10 % unbeachtlich.

FUNDSTELLE

- FG München 10.4.24, 12 K 861/19, www.de/astw, Abruf-Nr. 244159