

# Finanzgericht Berlin-Brandenburg

- Der Pressesprecher -



*Auskunft erteilt Pressesprecher RFG Ekkehart Mast*

*Durchwahl 0355 48644 2205*

*Datum: 13. Jan. 2020*

**Pressemitteilung Nr. 1/2020**

## **Kaufpreisaufteilung für Gebäude-AfA mittels Arbeitshilfe des BMF gebilligt**

Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 14. August 2019 (Az. 3 K 3137/19) entschieden, dass die „Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück“ des Bundesministeriums der Finanzen – BMF – ein geeignetes Hilfsmittel ist, um den Kaufpreis beim Grundstückserwerb sachgerecht aufzuteilen. Dieser Entscheidung kommt eine nicht unerhebliche Bedeutung zu, weil es zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für Absetzungen für Abnutzung von Gebäuden nach § 7 Abs. 4 bis 5a Einkommensteuergesetz – EStG – erforderlich ist, den Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück auf das Gebäude, das der Abnutzung unterliegt, sowie den nicht abnutzbaren Grund und Boden aufzuteilen.

In dem Streitfall hatte die Klägerin eine Einzimmerwohnung mit einem Miteigentumsanteil von 39/1000 an dem Grundstück, einem Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht an der unteren Ebene eines Doppelgaragenplatzes verbunden war. Laut notariellem Kaufvertrag entfiel von dem Kaufpreis ein Anteil von 18,18 % auf den anteiligen Wert des Grundstücks. Diesen legte die Klägerin ihrer Feststellungserklärung für das Streitjahr zugrunde. Der Beklagte folgte dem nicht, sondern nahm vielmehr eine neue Berechnung anhand der Arbeitshilfe des BMF vor. Diese führte zu einem Kaufpreisanteil von lediglich 27,03 % für das Gebäude und einem auf den Boden entfallenden 72,97 %. Hierbei hatte der Beklagte allerdings die Tiefgarage nicht berücksichtigt. In dem sich anschließenden Einspruchsverfahren änderte das Finanzamt den angefochtenen Bescheid insoweit, als es nunmehr einen Gebäudewertanteil von 30,9 % als AfA-Bemessungsgrundlage zugrunde legte. Mit ihrer Klage machte die Klägerin u.a. geltend, dass nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs – BFH – grundsätzlich die im Kaufvertrag vorgenommene Kaufpreisaufteilung für die Ermittlung der Gebäude-AfA maßgeblich sei. Danach ergebe sich hier ein Gebäudewertanteil, der noch weit unter den derzeitigen Gebäudeherstellungskosten liege.

Das Finanzgericht hat entschieden, dass die vertragliche Kaufpreisaufteilung die realen Wertverhältnisse nicht angemessen widerspiegele. Die konkreten Argumente, die die Klägerin hierzu vorgetragen habe, seien nicht überzeugend. Deshalb sei die Kaufpreisaufteilung nach den Grundsätzen der BFH-Rechtsprechung zu schätzen. Insoweit bilde die Arbeitshilfe des BMF eine geeignete Grundlage für die Wertermittlung, insbesondere des Sachwerts des Gebäudes. Den danach ermittelten Ergebnissen komme auch eine große indizielle Bedeutung zu, um bei erheblicher Abweichung die Marktangemessenheit der vertraglich vereinbarten Kaufpreisaufteilung zu widerlegen. Im Ergebnis blieb die Klage deshalb ohne Erfolg. Der Senat hat allerdings wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtsfrage die Revision zum BFH zugelassen. Diese ist dort mittlerweile zum Aktenzeichen IX R 26/19 anhängig.