

## Steuertipp Februar 2023

### Im Kaufvertrag festgelegte Aufteilung des Kaufpreises auf Grund und Boden und Gebäude grundsätzlich maßgebend

Die Aufteilung des Kaufpreises auf Grund und Boden und Gebäude in einem Kaufvertrag ist grundsätzlich maßgebend für die Besteuerung. Allerdings gilt die Aufteilung dann nicht, wenn diese zweifelhaft und unplausibel ist.

Als Indiz dafür, dass die Kaufpreisaufteilung nur für die Höhe der Abschreibung vorgenommen wurde, um somit Steuern zu sparen, ist eine Abweichung zum Bodenrichtwert. Es müssen dabei allerdings alle Umstände berücksichtigt werden, allein die Diskrepanz bei den Bodenrichtwerten rechtfertigt es nicht, dass die Kaufpreisaufteilung gemäß Vertrag verworfen wird. Wird die Aufteilung damit begründet, dass das Gebäude besondere Ausstattungsmerkmale hat, Renovierungen vorgenommen wurden oder eine eingeschränkte Nutzbarkeit durch Mietverträge oder soziale Einrichtungen vorliegt oder ähnliches, ist die Aufteilung im Kaufvertrag maßgebend trotz einer Abweichung zum Bodenwert.

Entspricht die Kaufpreisaufteilung unter Berücksichtigung aller Umstände nicht den realen Wertverhältnissen, hat das Finanzgericht die Aufteilung nach den realen Verkehrswerten für Grund und Boden zu ersetzen.

Im Streitfall (FG Münster 22.9.22, 8 K 2748/20 E) wich der Bodenrichtwert erheblich (mehr als 60%) von dem vereinbarten Bodenwert in der Kaufpreisaufteilung ab, sodass die getroffene Aufteilung nicht der Besteuerung zugrunde zu legen war. Für die Feststellung der Abweichung sind die Wertverhältnisse am Tag des Gefahrübergangs maßgeblich. In diesem Fall wurde der Wert des Grund und Bodens durch einen Gutachter festgestellt

*Der Inhalt des Artikels ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Diese Information ersetzt nicht die individuelle persönliche Beratung. Bitte setzen Sie sich gegebenenfalls mit uns zwecks Terminvereinbarung in Verbindung.*