

FINANZGERICHT BERLIN-BRANDENBURG



IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

5 K 5012/12

In dem Rechtsstreit

der Frau A...,

des Herrn B...,

Kläger,

bevollmächtigt:

gegen

das Finanzamt,

Beklagter,

wegen Einkommensteuer 2001 und 2002

hat das Finanzgericht Berlin-Brandenburg - 5. Senat - aufgrund mündlicher Verhandlung vom 18. Februar 2014 durch

den Vizepräsidenten des Finanzgerichts ...,
die Richterin am Finanzgericht ... und
den Richter am Finanzgericht ...
sowie die ehrenamtlichen Richter Frau ... und Herr ...

für Recht erkannt:

Unter Änderung der Bescheide vom 19.10.2006 und vom 25.09.2009, beide in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 13.12.2011, wird die Einkommenssteuer 2001 und 2002 unter Berücksichtigung einer AfA für das Gebäude C...-straße in Höhe von 3.210,05 € (2001) und 6.421,14 € (2002) neu festgesetzt. Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens werden dem Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kostenentscheidung vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu erstattenden Betrages abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in derselben Höhe leisten.

T a t b e s t a n d:

Der Kläger erwarb mit Kaufvertrag vom 27.11.2000 zwei Eigentumswohnungen im Obergeschoss des Hauses C...-straße in D.... Nach § 3 des notariellen Vertrages betrug der Kaufpreis pro verkaufter Wohnung 498.000 DM, insgesamt 996.000 DM. Hierauf entfielen auf jede Wohnungseinheit/Gebäude 300.000 DM und auf den Grund und Boden 198.000 DM. Dies entspricht einer Kaufpreisverteilung von 60,24 % auf das Gebäude und 39,76 % auf den Grund und Boden. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte nach § 4 des Vertrages zum Ersten des Monats, der dem Monat der gesamten Kaufpreiszahlung nachfolgt oder mit diesem zusammenfällt. Der Kaufpreis wurde am 8.6.2001 gezahlt.

Die Kläger erklärten Verluste aus Vermietung und Verpachtung unter Berücksichtigung einer AfA auf den Gebäudeanschaffungswert von 627.831,65 DM (60,24 % von Gesamtanschaffungskosten über 1.042.387 DM). Der Beklagte setzte die Einkommensteuer davon abweichend unter Zugrundelegung eines Gebäudewerts von 35 % fest. Im Rahmen des Einspruchsverfahrens ließ der Beklagte eine Kaufpreisaufteilung im qualifizierten Sachwertverfahren auf den 27.11.2000 durch einen Bausachverständigen durchführen. Der Bausachverständige stellte für die beiden Eigentumswohnungen Nr. 3 und Nr. 4 einen Gebäudewertanteil i.H.v. 24 % und 23 % fest. Für 2001 ergab sich hieraus eine AfA für sechs Monate von 2.451 DM und für 2002 von 2.506 €. Der Beklagte wies die Kläger hierauf sowie auf die drohende Verböserung hin. Da die Kläger hierauf nicht reagierten, setzte der Beklagte mit Einspruchsentscheidung vom 13.12.2011 die Einkommensteuer 2001 und 2002 entsprechend erhöht fest.

Zur Begründung ihrer Klage machen die Kläger geltend, der Beklagte habe zu Unrecht eine Aufteilung nach dem Sachwertverfahren unter Einbeziehung eines Bodenrichtwerts i.H.v. 2.000,00 DM/m² vorgenommen. Da im Kaufvertrag eine Aufteilung ausdrücklich erfolgt sei, sei diese zu Grunde zu legen. Ausgehend von einem Gebäudeanteil von

60,24 % ergebe sich für 2001 ein Abschreibungsbetrag von insgesamt 3.745,06 € und für 2002 von 6.420,10 €. Die Richtigkeit der vertraglich vereinbarten Aufteilung werde zudem durch die gutachterliche Stellungnahme des Diplom-Ingenieurs E... vom 14.2.2012 belegt. Daraus gehe hervor, dass angesichts der allgemeinen Marktlage, der Nachbarschaftsbebauung sowie weiterer wertbeeinflussender Merkmale des Grundstücks ein Abschlag vom Bodenrichtwert per 1.1.2002 i.H.v. 15 % gerechtfertigt und angemessen sei.

Die Kläger haben schriftsätzlich sinngemäß beantragt,

unter Änderung der Bescheide vom 19.10.2006 und vom 25.09.2009, beide in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 13.12.2011, die Einkommensteuer 2001 und 2002 unter Berücksichtigung einer AfA für das Gebäude C...-straße von 3.745,06 € (2001) und 6.421,14 € (2002) neu festzusetzen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er ist der Auffassung, die Ausführungen des Herrn E... seien derart allgemein und unverbindlich gehalten, dass sie keine Abweichung von den von dem Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerten rechtfertigten, zumal die genannten Kriterien bei Ermittlung der Bodenrichtwerte berücksichtigt würden. Den Klägern sei im Übrigen mit Schreiben vom 13.6.2006 mitgeteilt worden, dass nach den Ermittlungen des Bausachverständigen die im so genannten Umweltatlas enthaltenen Lärmkarten für das fragliche Grundstück keine Beeinträchtigung durch Lärmbelästigung auswiesen. Auch durch die benachbarte psychiatrische Klinik sei eine Wertminderung des Grundstücks nicht erkennbar. Selbst wenn aber ein Abschlag vom Bodenrichtwert i.H.v.15 % berücksichtigt würde, ergäbe sich aus der im qualifizierten Sachwertverfahren durchgeführten Kaufpreisaufteilung ein Gebäudeanteil von lediglich 34,85 % für die Wohnungseinheit Nr. 3 und 34,40 % für die Wohnungseinheit Nr. 4. Allein die Diskrepanz zu dem Ansatz der Kläger von 60,94 % belege, dass dieser völlig aus der Luft gegriffen sei und jeder Grundlage entbehre.

Dem Gericht haben bei seiner Entscheidung neben den Verfahrensakten ein Band Einkommensteuerakten I und ein Aktenband zum Rechtsbehelfsverfahren „Einkommensteuer 2001 und 2002“ vorgelegen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist ganz überwiegend begründet.

Die angefochtenen Bescheide sind rechtswidrig. Die Einkommensteuer ist unter Berücksichtigung der AfA-Beträge in der aus dem Tenor ersichtlichen Höhe festzusetzen.

Bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind Abschreibungen nach § 9 Abs. 1 S. 3 Nr. 7 i.V.m. § 7 Abs. 4 Nr. 2 Einkommensteuergesetz (EStG) i.H.v. 2 % p. a. als Werbungskosten abzugsfähig.

Die Höhe der AfA bemisst sich nach dem auf das Gebäude entfallenden Anteil am Gesamtkaufpreis. Der Aufteilungsmaßstab richtet sich grundsätzlich nach der Kaufpreisaufteilung der Vertragsparteien, es sei denn, es liegen die Voraussetzungen für die Annahme eines Scheingeschäfts oder eines Gestaltungsmissbrauchs vor oder es bestehen „nennenswerte Zweifel“ an der vertraglich vereinbarten Aufteilung. In diesen Fällen ist das Finanzamt gemäß § 162 Abgabenordnung (AO) zur Schätzung befugt. „Nennenswerte Bedenken“ sind einzelfallbezogene Bedenken, die der Anlegung allgemeiner Maßstäbe notwendigerweise entgegenstehen (BFH Beschluss vom 4.12.2008 IX B 149/08; BFH Beschluss vom 26.8.2008 IX B 63/08). Eine Einigung der Vertragsparteien ist nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH), der sich der Senat anschließt, immer dann zu berücksichtigen, wenn es sich um eine „von wechselseitigen Interessen getragene Vereinbarung“ handelt (BFH Urteil vom 10.10.2000 IX R 86/97, BStBl II 2001, 183).

Ausgehend hiervon ist im Streitfall die vertragliche Vereinbarung für die Kaufpreisaufteilung zu Grunde zu legen. Für eine Schätzung ist kein Raum, da keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich sind, dass es sich bei dieser Vereinbarung um ein Scheingeschäft oder einen Gestaltungsmissbrauch handelt. Sogenannte „nennenswerte Zweifel“ an der vereinbarten Aufteilung vermag der Senat nicht zu erkennen, der Beklagte hat entsprechende Umstände auch nicht dargelegt. Solche Zweifel können jedenfalls nicht allein deshalb bejaht werden, weil bei der vertraglich vereinbarten Aufteilung der auf den Grund und Boden entfallende Wertanteil geringer als der amtliche Bodenrichtwert von hier 2.000,00 DM/m² ist; denn auch der Bodenrichtwert ist lediglich eine Schätzungsgrundlage. Dass die Unterschreitung des Bodenrichtwerts allein zur Schätzung berechtigt, lässt sich zudem der einschlägigen BFH-Rechtsprechung nicht entnehmen. Abgesehen davon gilt auch im Rahmen einer Schätzung, dass die für unbebauten Grund und Boden ermittelten Werte

nicht ohne Weiteres der Bewertung bebauten Grund und Bodens zugrunde gelegt werden können. Vielmehr ist zu berücksichtigen, ob bei der Anschaffung einer Eigentumswohnung im Einzelfall wertbeeinflussende Umstände, die sich nach allgemeiner Lebenserfahrung preisbildend beim Boden- oder beim Gebäudeanteil auswirken, zum Tragen gekommen sind. Dies ist nach den jeweiligen tatsächlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung der Interessenlage des Erwerbers zu entscheiden (BFH Urteil vom 15.1.1985 IX R 81/83, BStBl II 1985, 252). Demnach sind auch die Vorstellungen der Vertragsparteien und insbesondere des Erwerbers zur Preisbildung des Bodenanteils zu berücksichtigen. Im Streitfall ergibt sich aus den beigezogenen Akten des Beklagten, dass der maßgebliche Bodenrichtwert per 1.1.1999 2.200,00 DM/m² betrug und in der Folgezeit kontinuierlich gesunken ist. Nach Auskunft der Beklagtenvertreterin im Termin zur mündlichen Verhandlung belief sich der Wert zum 1.1.2006 auf 750,00 €/m². Es ist daher nachvollziehbar, dass sich diese sinkende Tendenz bereits mehrere Jahre zuvor abgezeichnet und Eingang in die Vertragsverhandlungen gefunden hat. Da der Vertrag unter fremden Dritten geschlossen wurde, ist davon auszugehen, dass er von wechselseitigen Interessen getragen wurde und diese wechselseitigen Interessen auch der Kaufpreisaufteilung zugrunde lagen.

Unter Ansatz der von dem Beklagten nicht bestritten Anschaffungskosten der Kläger beläuft sich die AfA auf 6.421,15 € jährlich (1.042.387 DM x 60,24 % x 2 %). Für 2001 ist die AfA jedoch nur für sechs Monate anzusetzen, da der Gefahrübergang per 1.7.2001 erfolgte, sie beläuft sich mithin auf 3.210,57 €.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 136 Abs. 1 Satz 3 Finanzgerichtsordnung -FGO-. Da die Differenz zwischen dem beantragten und dem ausgeurteilten AfA-Betrag nicht mehr als 5 % beträgt, sind die Kosten insgesamt von dem Beklagten zu tragen.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 151 Abs.1 und 3 FGO i.V.m. den §§ 708 Nr.10, 711 Zivilprozessordnung.

Rechtsmittelbelehrung

Die Revision ist nicht zugelassen worden. Die Nichtzulassung der Revision kann durch **B e s c h w e r d e** angefochten werden.

Die Beschwerde ist innerhalb **e i n e s M o n a t s** nach Zustellung des vollständigen Urteils bei dem Bundesfinanzhof einzulegen. Sie muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Der Beschwerdeschrift soll eine

Abschrift oder Ausfertigung des angefochtenen Urteils beigefügt werden. Die Beschwerde ist innerhalb von **z w e i M o n a t e n** nach Zustellung des vollständigen Urteils zu begründen. Auch die Begründung ist bei dem Bundesfinanzhof einzureichen. In der Begründung muss dargelegt werden, dass die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat oder, dass die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Bundesfinanzhofs erfordert oder dass ein Verfahrensfehler vorliegt, auf dem das Urteil des Finanzgerichts beruhen kann.

Bei der Einlegung und Begründung der Beschwerde vor dem Bundesfinanzhof muss sich jeder Beteiligte durch einen Steuerberater, einen Steuerbevollmächtigten, einen Rechtsanwalt, einen niedergelassenen europäischen Rechtsanwalt, einen Wirtschaftsprüfer oder einen vereidigten Buchprüfer als Bevollmächtigten vertreten lassen. Zur Vertretung berechtigt sind auch Steuerberatungsgesellschaften, Rechtsanwaltsgesellschaften, Wirtschaftsprüfungsgesellschaften und Buchprüfungsgesellschaften sowie Partnerschaftsgesellschaften, die durch einen der in dem vorherigen Satz aufgeführten Berufsangehörigen tätig werden. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich auch durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt sowie Diplomjuristen im höheren Dienst oder durch entsprechend befähigte Beschäftigte anderer Behörden oder juristischer Personen einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Lässt der Bundesfinanzhof aufgrund der Beschwerde die Revision zu, so wird das Verfahren als Revisionsverfahren fortgesetzt. Der Einlegung einer Revision durch den Beschwerdeführer bedarf es nicht. Innerhalb **e i n e s M o n a t s** nach Zustellung des Beschlusses des Bundesfinanzhofs ist jedoch bei dem Bundesfinanzhof eine Begründung der Revision einzureichen. Die Beteiligten müssen sich auch im Revisionsverfahren nach Maßgabe des dritten Absatzes dieser Belehrung vertreten lassen.

Der Bundesfinanzhof hat die Postanschrift: Postfach 86 02 40, 81629 München, und die Hausanschrift: Ismaninger Str. 109, 81675 München, sowie den Telefax-Anschluss: 089/ 9231-201.

Rechtsmittel können auch über den elektronischen Gerichtsbriefkasten des Bundesfinanzhofs eingelegt und begründet werden, der über die vom Bundesfinanzhof zur Verfügung gestellte Zugangs- und Übertragungssoftware erreichbar ist. Die Software kann über die Internetseite „www.egvp.de“ lizenzkostenfrei heruntergeladen werden. Hier befinden sich auch weitere Informationen über die Einzelheiten des Verfahrens, das nach der Verordnung der Bundesregierung über den elektronischen Rechtsverkehr beim Bundesverwaltungsgericht und beim Bundesfinanzhof vom 26. November 2004 (BGBl. I S. 3091) einzuhalten ist.

...

...

...