

► Grundstücke

Vertragliche Kaufpreisaufteilung bei Gebäude und Grund und Boden

| Den Gesamtkaufpreis eines bebauten Grundstücks richtig aufzuteilen, ist gar nicht so einfach. Natürlich liegt es nahe, dass der Käufer den Anteil, der auf das Gebäude entfällt, für Zwecke der AfA möglichst hoch ansetzen möchte. Eine vertragliche Aufteilung wird daher naturgemäß vom FA kritisch hinterfragt. Doch sofern diese nicht nur zum Schein getroffen wurde, kein Gestaltungsmissbrauch vorliegt und die realen Wertverhältnisse einigermaßen wiedergespiegelt werden, ist man als Käufer auf der sicheren Seite (BFH 16.9.15, IX R 12/14, Abruf-Nr. 182815). |

Zum Hintergrund

Eine vertragliche Kaufpreisaufteilung darf nicht dazu führen, dass damit vorrangig die Höhe der Steuer einer Vertragspartei gestaltet wird. Deshalb hat das Gericht im Streitfall zu prüfen, ob nennenswerte Zweifel an der Aufteilung bestehen. Dabei ist die Aufteilung anhand objektiv am Markt erzielbarer Preise bzw. Verkehrswerte zu verifizieren. Der BFH benennt hier besondere Merkmale für Gebäude einerseits und Grund und Boden andererseits, die dabei zu beachten sind. Einzelaspekte – wie die Diskrepanz des vereinbarten Bodenwerts zu den Bodenrichtwerten – können ein Indiz dafür sein, dass die vertragliche Aufteilung nicht die realen Werte wiedergibt. Sie allein rechtfertigen aber noch keine schätzungsweise Aufteilung des Kaufpreises.

Da im Rahmen der gebotenen Gesamtwürdigung aller Umstände des Einzelfalls eine „Punktlandung“ kaum zu erreichen ist, hält der BFH eine Korrektur lediglich dann für geboten, wenn die Aufteilung die realen Wertverhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehlt und wirtschaftlich nicht haltbar ist. Dann aber hat eine Aufteilung nach den realen Verkehrswerten zu erfolgen. Nach welchem Wertermittlungsverfahren die Aufteilung vorzunehmen ist, ist dann vom FG wiederum anhand der Umstände des Einzelfalls zu beantworten.

▼ WEITERFÜHRENDER HINWEIS

- Zur Kaufpreisaufteilung siehe auch die „Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück“ unter www.bundesfinanzministerium.de

► Arbeitnehmer

Übungsleiter: 14 Wochenstunden gelten noch als nebenberuflich

| Der Übungsleiterfreibetrag von jährlich 2.400 EUR setzt u. a. voraus, dass die jeweilige Tätigkeit nebenberuflich ausgeübt wird. Sie darf – bezogen auf das Kalenderjahr – nicht mehr als ein Drittel der Arbeitszeit eines vergleichbaren Vollzeiterwerbs in Anspruch nehmen. |

PRAXISHINWEIS | Nach einem Erlass der Senatsverwaltung für Finanzen in Berlin sind Tarifunterschiede bei Ermittlung der Ein-Drittel-Grenze aus Vereinfachungsgründen unbeachtlich. Bei einer maximalen regelmäßigen Wochenarbeitszeit von 14 Stunden kann pauschalierend von einer nebenberuflichen Tätigkeit ausgegangen werden. Ist im Einzelfall nachweisbar, dass die tarifliche Arbeitszeit höher ist, sind auch mehr als 14 Stunden zulässig (SenFin Berlin, Runderlass Est Nr. 342 vom 18.12.15, III B - S 2506 - 1/2014 - 2, Abruf-Nr. 146360).



IHR PLUS IM NETZ

gstb.iww.de

Abruf-Nr. 182815

Unterschreitung der
Bodenrichtwerte
allein rechtfertigt
noch keine Schätzung

Aufteilung in
grundsätzlicher
Weise verfehlt?



DOWNLOAD

Arbeitshilfe
beim BMF abrufbar



IHR PLUS IM NETZ

gstb.iww.de

Abruf-Nr. 146360