

Beschluss vom 15. November 2016, IX B 98/16

Aufteilung eines Gesamtkaufpreises auf Grund und Boden - Bewertungsmethode

ECLI:DE:BFH:2016:B.151116.IXB98.16.0

BFH IX. Senat

FGO § 115 Abs 2 Nr 2 Alt 2, ImmoWertV § 8 Abs 1, FGO § 115 Abs 2 Nr 3, FGO § 116 Abs 3 S 3, EStG § 7 Abs 4, EStG VZ 2011

vorgehend Finanzgericht Berlin-Brandenburg , 20. Juli 2016, Az: 8 K 8074/14

Leitsätze

1. NV: Ob bei der Aufteilung des Gesamtkaufpreises einer Immobilie der Bodenwert und Gebäudewert mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens, des Ertragswertverfahrens oder des Sachwertverfahrens zu ermitteln ist, ist nach der Rechtsprechung des BFH nach den tatsächlichen Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalles zu entscheiden.
2. NV: Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist vom FG zu begründen.

Tenor

Die Beschwerde des Klägers wegen Nichtzulassung der Revision gegen das Urteil des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg vom 21. Juli 2016 8 K 8074/14 wird als unbegründet zurückgewiesen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat der Kläger zu tragen.

Gründe

- 1 Die Nichtzulassungsbeschwerde hat keinen Erfolg.
- 2 Die Revision ist weder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung (§ 115 Abs. 2 Nr. 2 2. Alternative der Finanzgerichtsordnung --FGO--, dazu unter 1.) noch wegen eines Verfahrensfehlers (§ 115 Abs. 2 Nr. 3 FGO, dazu unter 2.) zuzulassen.
- 3 1. Die Revision ist nicht gemäß § 115 Abs. 2 Nr. 2 2. Alternative FGO zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung zuzulassen. Denn das Finanzgericht (FG) ist nicht von der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) abgewichen.
- 4 a) Ist wie im Streitfall ein Gesamtkaufpreis gezahlt worden, dann ist der Kaufpreis zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Absetzung für Abnutzung aufzuteilen. Zunächst sind Boden- und Gebäudewert gesondert zu ermitteln und sodann die Anschaffungskosten nach dem Verhältnis der beiden Wertanteile in Anschaffungskosten für den Grund- und Bodenanteil und den Gebäudeanteil aufzuteilen. Für die Schätzung des Werts des Grund- und Boden- sowie des Gebäudeanteils kann nach ständiger Rechtsprechung des BFH die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung --ImmoWertV-- vom 19. Mai 2010, BGBl I 2010, 639) herangezogen werden (vgl. BFH-Urteile vom 15. Januar 1985 IX R 81/83, BFHE 143, 61, BStBl II 1985, 252, unter 1.b; vom 2. Februar 1990 III R 173/86, BFHE 159, 505, BStBl II 1990, 497, unter I.2.c; vom 27. Juni 1995 IX R 130/90, BFHE 178, 151, BStBl II 1996, 215, unter 1.b; vom 11. Februar 2003 IX R 13/00, BFH/NV 2003, 769, unter II.2.a, und vom 29. Mai 2008 IX R 36/06, BFH/NV 2008, 1668, unter II.2., jeweils betreffend noch die Vorgängerregelung in Gestalt der Wertermittlungsverordnung vom 15. August 1972, BGBl I 1972, 1416 bzw. vom 6. Dezember 1988, BGBl I 1988, 2209). Nach § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV ist der Verkehrswert mit Hilfe des Vergleichswert-, des Ertragswert- oder des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter

Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 1. Halbsatz ImmoWertV). Welches dieser --gleichwertigen-- Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, ist nach den tatsächlichen Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalls zu entscheiden (vgl. BFH-Urteile in BFHE 159, 505, BStBl II 1990, 497, unter I.2.c; in BFHE 178, 151, BStBl II 1996, 215, unter 1.c; vom 25. Mai 2005 IX R 46/04, BFH/NV 2006, 261, und vom 16. September 2015 IX R 12/14, BFHE 251, 214, BStBl II 2016, 397, unter II.1.e; Beschlüsse vom 23. Juni 2005 IX B 132/04, BFH/NV 2005, 1798; IX B 117/04, BFH/NV 2005, 1813). Die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 2. Halbsatz ImmoWertV).

- 5 Bei selbstgenutzten und bei vermieteten Eigentumswohnungen (im Privatvermögen) und Mehrfamilienhäusern ist grundsätzlich eine Kaufpreisaufteilung unter Anwendung des Sachwertverfahrens angebracht. Aber auch eine Bewertung anhand des Ertragswertverfahrens ist ausnahmsweise möglich, wenn dieses aus Sicht des FG zum zutreffenderen Wert führt und die tatsächlichen Wertverhältnisse besser abbildet (vgl. BFH-Urteile in BFH/NV 2003, 769, unter II.2.a, und in BFH/NV 2008, 1668, unter II.2; Beschlüsse in BFH/NV 2005, 1798, und BFH/NV 2005, 1813).
- 6 b) Von diesen Rechtssätzen der Rechtsprechung des BFH ist auch das FG im Streitfall ausgegangen. Das FG hat seiner Entscheidung zugrunde gelegt, dass die Ermittlung des Verkehrswerts auf der Grundlage der ImmoWertV mit Hilfe des Vergleichswert-, des Ertragswert- oder des Sachwertverfahrens erfolgen kann. Es hat weiter ausgeführt, dass die vorliegende Immobilie auf der Grundlage der o.g. BFH-Rechtsprechung grundsätzlich unter Anwendung des Sachwertverfahrens zu bewerten ist. Es hat jedoch hier aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten des Einzelfalls das Ertragswertverfahren für die zutreffendere Bewertungsmethode gehalten. Dies hat es unter Hinweis auf den Zustand des Gebäudes, die Lage am Immobilienmarkt und die Besonderheiten des Objekts auch ausführlich begründet. Das FG hat dabei festgestellt, dass das Objekt in erster Linie zur Vermietung geeignet und nicht zur Selbstnutzung gedacht war. Daher stellten die Ertragsaussichten den wesentlichen wertbildenden Faktor dar, was aus Sicht des FG folgerichtig zu einer Anwendung des Ertragswertverfahrens geführt hat.
- 7 2. Soweit sich der Kläger und Beschwerdeführer auf das Vorliegen eines Verfahrensfehlers (§ 115 Abs. 2 Nr. 3 FGO) beruft, hat er diesen nicht entsprechend den Anforderungen des § 116 Abs. 3 Satz 3 FGO dargelegt. Vielmehr beschränkt sich sein Vortrag darauf, die Wertermittlung des FG sei fehlerhaft und von falschen Tatsachen ausgegangen. Damit kann die Zulassung der Revision wegen eines Verfahrensfehlers nicht erreicht werden.
- 8 3. Von einer weiter gehenden Begründung wird gemäß § 116 Abs. 5 Satz 2 FGO abgesehen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 135 Abs. 2 FGO.

Quelle: www.bundesfinanzhof.de