

Mandanteninformation für Private Immobilienbesitzer

Mandanteninformation für Private Immobilienbesitzer Februar 2023

1. Kaufpreisaufteilung im Kaufvertrag: Wann liegt Gestaltungsmissbrauch vor?

Eine Kaufpreisaufteilung und die Berücksichtigung der vereinbarten Anschaffungskosten bei der Besteuerung: Hierbei kann schon mal der Verdacht entstehen, dass die Vereinbarungen der Vertragsparteien über Einzelpreise für Einzelwirtschaftsgüter die Voraussetzungen eines Gestaltungsmissbrauchs erfüllen. Wie in diesem vom Finanzgericht Münster entschiedenen Fall.

Hintergrund

Im Streitfall ging es bei dem Erwerb einer der Einkünfteerzielung dienenden, bebauten Immobilie um die Ermittlung des nicht abschreibbaren Werts des Grund und Bodens. Im notariellen Kaufvertrag wurde ein Bodenwert von 400.000 EUR angesetzt. Nach den Feststellungen eines vom Finanzamt beauftragten Gutachters betrug der Bodenwert zum Zeitpunkt des Übergangs jedoch 1.041.000 EUR und damit bestand eine Abweichung des Werts nach Parteivereinbarung zum gutachterlich festgestellten Wert von mehr als 60 %. Das Finanzamt ermittelte daher die AfA-Bemessungsgrundlage unter Ansatz des vom Gutachter ermittelten Bodenwerts.

Entscheidung

Bei einer im Kaufvertrag vorgenommenen Kaufpreisaufteilung sind die vereinbarten und bezahlten Anschaffungskosten grundsätzlich auch der Besteuerung zugrunde zu legen. Vereinbarungen der Vertragsparteien über Einzelpreise für Einzelwirtschaftsgüter binden allerdings nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, der Kaufpreis sei nur zum Schein bestimmt worden oder die Voraussetzungen eines Gestaltungsmissbrauchs i. S. v. § 42 AO seien gegeben.

Um zu vermeiden, dass die Vertragsparteien die Höhe der AfA und damit der Steuer bestimmen können, muss zudem geprüft werden, ob nennenswerte Zweifel an der vertraglichen Aufteilung bestehen. Dazu muss die vertragliche Vereinbarung durch weitere Umstände, insbesondere die objektiv am Markt erzielbaren Preise bzw. Verkehrswerte, verifiziert werden. Bei dieser Prüfung rechtfertigt eine wesentliche Diskrepanz zu den Bodenrichtwerten es nicht ohne Weiteres, diese an die Stelle der vereinbarten Werte zu setzen oder die auf Grund und Gebäude entfallenden Anschaffungskosten zu schätzen. Es handelt sich aber um ein Indiz dafür, dass die vertragliche Aufteilung ggf. nicht die realen Werte wiedergibt.

Ein solches Indiz kann durch andere Indizien entkräftet werden. Solche Indizien können bei einem Gebäude besondere Ausstattungsmerkmale, dessen ursprüngliche Baukosten und etwaige Renovierungen, eine ggf. eingeschränkte Nutzbarkeit wegen bestehender Mietverträge oder der Wohnwert des Gebäudes im Kontext der Nachbarschaft (der z. B. durch Straßenlärm, soziale Einrichtungen oder besondere Ruhe wegen einer benachbarten Grünanlage geprägt sein kann) darstellen. Bei einem Grundstück können etwa eine gepflegte Gartenanlage oder störender Baumbestand besondere Umstände darstellen. Eine Korrektur der vereinbarten Aufteilung ist erst geboten, wenn sie die realen Wertverhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehlt und wirtschaftlich nicht haltbar erscheint.

Im Streitfall entschied das Finanzgericht, dass die von den Vertragsparteien getroffene Aufteilung nicht der Besteuerung zugrunde zu legen war. Denn der sich nach der vertraglichen Vereinbarung ergebende Bodenwert wich erheblich von den Bodenrichtwerten und dem vom Gutachter ermittelten Bodenwert ab. Dabei sind für die Frage einer erheblichen Abweichung die Wertverhältnisse am Tag des Gefahrübergangs maßgeblich. Können die vereinbarten Kaufpreise nicht der Besteuerung zugrunde gelegt werden, hat sie das Finanzgericht entsprechend seiner Gesamtwürdigung der Verhältnisse durch eine Aufteilung nach den realen Verkehrswerten von Grund und Gebäude zu ersetzen.

2. Wohnraum: Warum die Miete nicht zu hoch sein sollte

Eine Netto-Kaltmiete von 550 EUR für eine teilmöblierte Einzimmerwohnung von 33,1 m² in Frankfurt ist unangemessen hoch. Die Folge: eine Geldbuße wegen überhöhter Miete i. H. v. 3.000 EUR.

Hintergrund

Ein Wohnungseigentümer hatte eine Einzimmerwohnung mit Kochnische, fensterlosem Bad/WC, Flur und Balkon in Frankfurt am Main als teilmöblierte Wohnung für einen Mietzins von netto 550 EUR monatlich zzgl. 180 EUR Nebenkosten vermietet. Auf die Anzeige des Mieters erließ das Amt für Wohnungswesen Bußgeldbescheid wegen vorsätzlicher Vereinnahmung eines unangemessen hohen Mietentgelts unter Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbarem Wohnraum gegen den Vermieter i. H. v. 3.000 EUR. Außerdem verfügte das Amt die Erstattung des zu Unrecht vereinnahmten Übererlöses.

Gegen den Bußgeldbescheid legte der Vermieter Einspruch ein.

Entscheidung

Der Einspruch hatte keinen Erfolg. Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Vergleichsmieten in Frankfurt, über die ein qualifizierter Mietspiegel Auskunft gibt, würde die ortsübliche Gesamtmiete für die möblierte Einzimmerwohnung bei netto 379 EUR monatlich liegen. Diese ortsübliche Miete habe der Vermieter durch die von ihm angesetzte Miete von 550 EUR um deutlich mehr als 20 % überschritten.

Auch die weitere Voraussetzung für das Vorliegen einer Ordnungswidrigkeit nach § 5 WirtschaftsstrafG ist nach Auffassung des Gerichts erfüllt. Durch Sachverständigengutachten sei bestätigt, dass spätestens seit Beginn der Neunzigerjahre des vergangenen Jahrhunderts in Frankfurt von einem geringen Angebot an Wohnungen auszugehen sei. Grundlage für diese Feststellung sei die hohe Zahl der gemeldeten Wohnungssuchenden, der Umstand, dass die bei Neuvermietungen allgemein geforderte Marktmiete um etwa 15 % über der örtlichen Vergleichsmiete liege sowie die Zahl der von der Stadt vorübergehend wegen Wohnungslosigkeit untergebrachten Personen.

Auch in subjektiver Hinsicht hatte der Vermieter nach Bewertung des Gerichts die Voraussetzungen für die Verhängung einer Geldbuße erfüllt. Die prekäre Wohnsituation in Frankfurt habe er durch das Fördern eines unangemessen hohen Mietzinses bewusst ausgenutzt. Nach eigenen Angaben sei ihm der Frankfurter Mietspiegel bekannt gewesen. Ihm sei auch bekannt gewesen, dass der Mieter zuvor 9 Monate lang nach einer Wohnung gesucht hatte und dieser dringend auf die Wohnung angewiesen war. Der Vermieter habe demnach vorwerfbar und mit vollem Vorsatz gehandelt.

Im Ergebnis wies das Gericht den Einspruch des Vermieters gegen den gegen ihn ergangenen Bußgeldbescheid zurück und bestätigte die Verpflichtung zur Erstattung des zu Unrecht erzielten Übererlöses i. H. v. 1.180 EUR.