

Beschluss vom 27. November 2017, IX B 144/16

Aufteilung eines Gesamtkaufpreises auf Grund und Boden - Bewertungsmethode

ECLI:DE:BFH:2017:B.271117.IXB144.16.0

BFH IX. Senat

FGO § 76 Abs 1 S 1, FGO § 115 Abs 2 Nr 1, FGO § 115 Abs 2 Nr 2 Alt 2, FGO § 115 Abs 2 Nr 3, FGO § 116 Abs 3 S 3, FGO § 155, ZPO § 295

vorgehend FG Köln, 09. November 2016, Az: 6 K 110/12

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 den tatsächlichen Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalls zu entscheiden .
2. NV: Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist vom FG zu begründen .

Tenor

Die Beschwerde der Kläger wegen Nichtzulassung der Revision gegen das Urteil des Finanzgerichts Köln vom 10. November 2016 6 K 110/12 wird als unbegründet zurückgewiesen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens haben die Kläger zu tragen.

Gründe

- 1 Die Beschwerde hat keinen Erfolg.
- 2 Die Revision ist weder wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache (§ 115 Abs. 2 Nr. 1 der Finanzgerichtsordnung --FGO--, dazu unter 1.) noch zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung (§ 115 Abs. 2 Nr. 2 2. Alternative FGO, dazu unter 2.) noch wegen eines Verfahrensfehlers (§ 115 Abs. 2 Nr. 3 FGO, dazu unter 3.) zuzulassen.
- 3 1. Soweit die Kläger und Beschwerdeführer (Kläger) ihre Beschwerde auf die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache (§ 115 Abs. 2 Nr. 1 FGO) stützen, haben sie das Vorliegen dieses Zulassungsgrundes lediglich pauschal behauptet, ohne dessen Voraussetzungen im Einzelnen zu bezeichnen (zu den Anforderungen s. Gräber/Ratschow, Finanzgerichtsordnung, 8. Aufl., § 116 Rz 31 ff.). Die Darlegung der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache verlangt substantiierte Ausführungen zur Klärungsbedürftigkeit einer hinreichend bestimmten Rechtsfrage, die im konkreten Streitfall voraussichtlich auch klärbar ist und deren Beurteilung von der Klärung einer zweifelhaften oder umstrittenen Rechtslage abhängig ist. Hieran fehlt es im Streitfall.
- 4 2. Die Revision ist nicht gemäß § 115 Abs. 2 Nr. 2 2. Alternative FGO zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung zuzulassen. Dabei kann offenbleiben, ob der angeführte Zulassungsgrund hinreichend i.S. des § 116 Abs. 3 Satz 3 FGO dargelegt worden ist (zu den Anforderungen s. Gräber/Ratschow, a.a.O., § 116 Rz 41 ff.); denn jedenfalls ist das Finanzgericht (FG) nicht von der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) abgewichen.
- 5 a) Ist, wie im Streitfall, für ein Grundstück mit aufstehendem Gebäude ein Gesamtkaufpreis gezahlt worden, ist der Kaufpreis zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Absetzungen 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 können nach ständiger Rechtsprechung des BFH die Wertermittlungsverordnung (vom 15. August 1972, BGBl I 1972, 1416 bzw. vom 6. Dezember 1988, BGBl I 1988, 2209) bzw. deren Nachfolgeregelung, die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010, BGBl I 2010, 639, herangezogen werden (vgl. BFH-Beschluss vom 15. November 2016 IX B 98/16, BFH/NV 2017, 292, m.w.N.). Danach 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. Welches dieser --gleichwertigen-- Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, ist nach den tatsächlichen Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalls zu entscheiden; die Wahl ist zu begründen (BFH-Beschluss in BFH/NV 2017, 292, m.w.N.).

- 6 Bei selbstgenutzten und bei vermieteten Eigentumswohnungen (im Privatvermögen) und Mehrfamilienhäusern ist grundsätzlich eine Kaufpreisaufteilung unter Anwendung des Sachwertverfahrens angebracht; dies gilt dem Grunde nach auch für Grundstücke, die nicht nur Mietwohnungen aufweisen, sondern zugleich der Vermietung dienende Büro- oder Geschäftsräume umfassen (gemischt genutzte Mietgrundstücke; vgl. BFH-Urteil vom 29. Mai 2008 IX R 36/06, BFH/NV 2008, 1668). Eine Bewertung gemischt genutzter Mietgrundstücke anhand des Ertragswertverfahrens ist aber im Einzelfall ausnahmsweise möglich, wenn dieses Verfahren aus Sicht des FG zum zutreffenderen Wert führt und die tatsächlichen Wertverhältnisse besser abbildet (BFH-Beschluss in BFH/NV 2017, 292, m.w.N.). So liegt auch der Streitfall.
- 7 b) Das FG hat diese Grundsätze der höchstrichterlichen Rechtsprechung beachtet. Es hat hinreichend und nachvollziehbar begründet, warum die maßgeblichen Immobilien auf der Grundlage der BFH-Rechtsprechung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten des Einzelfalls nach dem Ertragswertverfahren zu bewerten sind und daher das von dem Sachverständigen F. gefertigte Gutachten, mit dem ein Sachwert ermittelt worden war, nicht der steuerlichen Beurteilung zugrunde gelegt werden kann. Ausgehend hiervon hat das FG den Grund- und Bodenanteil selbst ermittelt und ist insoweit --im Einvernehmen mit den Beteiligten-- auch von den Gutachtenwerten der (weiteren) Sachverständigen Dr. W. und des Bausachverständigen geringfügig abgewichen.
- 8 3. Soweit sich die Kläger auf das Vorliegen eines Verfahrensfehlers (§ 115 Abs. 2 Nr. 3 FGO) in Gestalt der Verletzung der Sachaufklärungspflicht nach § 76 Abs. 1 Satz 1 FGO berufen, haben sie diesen nicht entsprechend den Anforderungen des § 116 Abs. 3 Satz 3 FGO dargelegt. Wird die Verletzung der Sachaufklärungspflicht gerügt, muss dargelegt werden, weshalb sich auf der Grundlage des materiell-rechtlichen Standpunkts des FG eine weitere Aufklärung des Sachverhalts hätte aufdrängen müssen. Dies erfordert nicht nur die genaue Angabe des Beweisthemas und der Beweismittel, die das Gericht nicht berücksichtigt hat. Geboten ist darüber hinaus die Darlegung, welches Ergebnis die unterlassene Beweisaufnahme nach Auffassung der Kläger erbracht hätte und wieso dieses Ergebnis zu einer anderen Entscheidung des FG hätte führen können (vgl. Gräber/ Ratschow, a.a.O., § 116 Rz 48 f.). Die Beschwerdebegründung genügt schon diesen Anforderungen nicht.
- 9 Überdies geht das Rügerecht bei verzichtbaren Verfahrensmängeln (§ 155 FGO i.V.m. § 295 der Zivilprozessordnung --ZPO--), zu denen auch die Verletzung der Sachaufklärungspflicht gehört, schon durch das bloße Unterlassen einer rechtzeitigen Rüge verloren. Anders kann dies bei einem fachkundig vertretenen Verfahrensbeteiligten nur dann sein, wenn er aufgrund des Verhaltens des FG die Rüge für entbehrlich halten durfte. Die fachkundig vertretenen Kläger haben indes in der mündlichen Verhandlung vor dem FG weder Beweisangebote gestellt noch die Verletzung einer von Amts wegen --auch ohne entsprechenden Beweisangebot-- gebotenen Sachaufklärung gerügt. Sie haben auch keinen Sachverhalt geschildert, aufgrund dessen eine solche Rüge entbehrlich hätte sein können.
- 10 4. 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