

Bundesfinanzhof Urteil vom 27. 7. 2004 IX R 54/02 Veröffentlicht in BStBl. II 2006, 9 = BFHE 210, 233 = BFH/NV 2005, 2269 = HFR 2006, 22 = FR 2006, 135 = EzD 6.1.9 Nr. 19

Leitsatz

Ist ein erworbenes Zweifamilienhaus-Grundstück in (neben dem Grund und Boden) zwei eigenständige Wirtschaftsgüter bildende Gebäudeteile (fremdvermietete Wohnung sowie einem Wohnungsberechtigten überlassene Wohnung) aufzuteilen, so ist die von den Vertragsparteien vorgenommene Aufteilung des Kaufpreises auf einzelne Wirtschaftsgüter grundsätzlich der Besteuerung – auch in Fällen der gemischten Schenkung – zugrunde zu legen. Dies gilt auch, wenn nicht ein Gesamtkaufpreis, sondern von vornherein Einzelpreise für Einzel-Wirtschaftsgüter bzw. bestimmte Leistungen vereinbart werden.

Zum Sachverhalt

Die Kl. und Revisionsbekl. sind zusammen veranlagte Eheleute. Die Ehefrau erhielt von ihren Eltern ein mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück übertragen. Laut dem notariellen Kauf- und Übergabevertrag wurde die vermietete Dachgeschosswohnung (75 m²) dabei für 160.000 DM verkauft, die von den Übergebern genutzte Erdgeschosswohnung (144 m²) gegen ein lebenslängliches dingliches Wohnrecht der Eltern, Wart und Pflege in gesunden und kranken Tagen, Pflege der künftigen Gräber der Eltern sowie die Zahlung von 40.000 DM zur Gleichstellung an die Schwester der Kl., die ebenso von ihren Eltern 40.000 DM erhielt – insgesamt gegen Verzicht auf etwaige Pflichtteilsergänzungsansprüche übertragen.

Die Kl. ordneten im Rahmen ihrer Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung den Kaufpreis von 160.000 DM der Dachgeschosswohnung (einschließlich Anteil am Grund und Boden) zu und nahmen entsprechend eine Absetzung für Abnutzung (AfA) vor. Das FA verteilte den Kaufpreis hingegen auf beide Wohnungen (einschließlich Grund und Boden) und berücksichtigte im Einkommensteuerbescheid 1998 nur eine entsprechend geringere AfA. Nach erfolglosem Einspruch gab das Finanzgericht BW mit Urteil vom 18. 9. 2002 2 K 211/01 EFG 2003, 151 der Klage statt.

Aus den Gründen

Die Revision des Finanzamts ist unbegründet und daher zurückzuweisen (§ 126 Abs. 2 FGO). Das FG hat zu Recht die AfA nach dem auf die Dachgeschosswohnung entfallenden Kaufpreis von 160.000 DM (abzüglich des anteiligen Grund- und Bodenwerts) als Anschaffungskosten berechnet.

1. Das FG ist nach Maßgabe der st. Rspr. des BFH (vgl. Beschlüsse v. 26. 11. 1973 GrS 5/71, BFHE 111, 242, BStBl. II 1974, 132 unter C. II. 2.; v. 30. 01. 1995 GrS

4/92, BFHE 176, 267, BStBl. II 1995, 281, unter C. II.) zutreffend davon ausgegangen, dass das von der Kl. erworbene Zweifamilienhaus-Grundstück in (neben dem Grund und Boden) zwei eigenständige Wirtschaftsgüter bildende Gebäudeteile aufzuteilen ist, nämlich die fremdvermietete Dachgeschosswohnung und die von ihren Eltern genutzte Erdgeschosswohnung.

Auf dieser Basis hat der BFH (vgl. Urteile v. 9. 7. 2002, IX R 65/00, BFHE 199, 430, BStBl. II 2003, 389 und IX R 40/01, BFH/NV 2003, 23; s. a. Schreiben des BMF v. 16. 4. 2002, BStBl. I 2004, 464, unter 1.a) bei dem Erwerb gemischt genutzter Gebäude die von den Vertragsparteien vorgenommene Aufteilung des Kaufpreises auf einzelne Wirtschaftsgüter grundsätzlich der Besteuerung zugrunde gelegt (vgl. BFH, Urteil v. 10. 10. 2000 IX R 86/97, BFHE 193, 326, BStBl. II 2001, 183; Beschluss v. 9. 7. 2002, IV B 160/01, BFH/NV 2002, 1563); so auch in Fällen der gemischten Schenkung, s. Urteil v. 31. 5. 2000, IX R 50, 51/97 (BFHE 191, 563, BStBl. II 2001, 594). Dies gilt auch, wenn – wie hier – nicht ein Gesamtkaufpreis, sondern von vornherein Einzelpreise für Einzelwirtschaftsgüter bzw. bestimmte Leistungen vereinbart werden.

2. Nach den vorstehenden Grundsätzen hat das FG den Kaufpreis von 160.000 DM entsprechend den Vereinbarungen der Vertragsparteien zu Recht der Dachgeschosswohnung als Anschaffungskosten zugeordnet und als Bemessungsgrundlage für die AfA angesetzt.

Zum einen ergeben sich aus Feststellungen des FG keine Anhaltspunkte, dass die Vereinbarungen zwischen der Kl. und ihren Eltern hinsichtlich Höhe und Zuordnung des Kaufpreises nur zum Schein getroffen sein könnten (§ 117 BGB) und deshalb der „Kauf- und Übergabevertrag“ insoweit als Scheingeschäft i. S. d. § 41 Abs. 2 AO nicht zu berücksichtigen ist (vgl. dazu BFH, Urteile v. 17. 12. 2002, IX R 35/99, BFH/NV 2003, 611; v. 19. 10. 1999, IX R 39/99, BFHE 190, 173, BStBl. II 2000, 224, m. w. N.). Zum anderen können auch Angehörige ihre Rechtsverhältnisse untereinander steuerlich möglichst günstig gestalten; auch macht das Motiv, Steuern zu sparen, eine steuerliche Gestaltung noch nicht unangemessen i. S. d. § 42 AO. Insbesondere steht es dem Eigentümer eines Immobilienobjekts – wie hier den Eltern der Kl. – frei, dieses ohne jede Auflage oder Einschränkung entgeltlich, teilentgeltlich oder unentgeltlich zu übertragen (vgl. BFH, Urteile v. 10. 12. 2003, IX R 12/01, BFHE 205, 62; v. 17. 12. 2003, IX R 60/98, BFHE 204, 485, jeweils m.w.N.) und entsprechend Preise für die Übertragung insgesamt oder für steuerrechtlich eigenständige Gebäudeteile (Wirtschaftsgüter) in Übereinstimmung mit dem Erwerber (hier: der Kl.) festzulegen.

Dies ist im Streitfall geschehen, ohne dass Bedenken gegen die Zuordnung des Kaufpreises von 160.000 DM vorgebracht worden sind. Insoweit geht das Finanzamt von einer unzutreffenden Rechtsansicht aus. Dafür, dass der vereinbarte Kaufpreis von 160.000 DM nicht dem Verkehrswert (Marktwert) der Dachgeschosswohnung entspricht, besteht nach den bindenden tatsächlichen Feststellungen des FG (vgl. § 118 Abs. 2 FGO) kein Anhaltspunkt. Diese Würdigung des FG ist möglich, sie verstößt nicht gegen Denkgesetze und Erfahrungssätze; zulässige und begründete Verfahrensrügen sind nicht erhoben worden. Die Vorentscheidung ist daher revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.