

## KE Steuerberatung

Dipl.-Betriebswirt (FH) | Roland Erhard  
Steuerberater

Weißenkirchener Str. 47 • 93164 Waldetzenberg  
Tel.: 0 94 98 - 90 48 86 • Fax: 0 94 98 - 90 73 83

### weitere Beratungsstelle:

Bajuwarenstr. 12 • 93053 Regensburg  
Tel.: 09 41 - 78 53 92 70 • Fax: 09 41 - 78 53 92 77  
Mobil: 0151 - 40 71 98 37

info@ke-steuerberatung.de  
www.ke-steuerberatung.de

## MANDANTENINFO

### Ihr Steuerberater in Waldetzenberg und Regensburg

Finanzbuchhaltung • Lohn/Baulohn  
Erbschaft- und Schenkungssteuer • Jahresabschluss  
Existenzgründung



## Der monatliche Informationsbrief für unsere Mandanten

### Unternehmer und Geschäftsführer

#### Gewerbesteuer: Keine Berücksichtigung von Vorbereitungshandlungen

Die Ermittlung des Gewerbeertrags für Zwecke der Gewerbesteuer ist zwar in vielerlei Hinsicht identisch mit der Ermittlung des Gewinns für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer. Doch einige Tücken hält das Gewerbesteuerrecht bereit. Beispielsweise ist zu berücksichtigen, dass die Gewerbesteuerpflicht das Vorhandensein eines Gewerbebetriebs voraussetzt. Das wiederum führt dazu, dass vor einer Betriebseröffnung entstandene Betriebsausgaben gewerbesteuerrechtlich unbeachtlich sind (BFH-Urteil vom 30.8.2022, X R 17/21). Dem genannten BFH-Urteil lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der Kläger pachtete ab dem 1.12.2017 einen Imbissbetrieb einschließlich Inventar von der bisherigen Betreiberin an. Im Dezember 2017 renovierte er die angepachteten Räume. Im Januar 2018 eröffnete er den Imbissbetrieb für Gäste. Im Streitjahr 2017 wies der Kläger einen Verlust von über 15.000 Euro aus. Es handelte sich um vorab entstandene Betriebsausgaben. Das Finanzamt setzte den Gewerbesteuermessbetrag 2017 auf 0 Euro fest und legte dabei einen Gewerbeertrag von 0 Euro zugrunde. Ein Betrieb im Sinne des Gewerbesteuergesetzes

sei erst ab dem Zeitpunkt der Beteiligung des Klägers am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr anzunehmen. Dies sei hier die Betriebseröffnung im Januar 2018. Die vorhergehende Renovierung stelle eine gewerbesteuerrechtlich unbeachtliche Vorbereitungshandlung dar. Die Richter des BFH sehen dies genauso. Es komme für die Gewerbesteuer nicht auf die persönliche Steuerpflicht eines Unternehmers, sondern auf die sachliche Steuerpflicht des Steuerobjekts an; diese beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Betrieb in Gang gesetzt worden ist. Gegenstand der Gewerbesteuer sei nur der auf den laufenden Betrieb entfallende, durch eigene gewerbliche Leistungen entstandene Gewinn. Der Imbissbetrieb des Klägers sei erst mit seiner Eröffnung für die Kundschaft im Januar 2018 als Steuergegenstand des Gewerbesteuerrechts anzusehen. Dies gelte auch bei einem Betriebsübergang im Ganzen.

#### Praxistipp:

*Bei Kapitalgesellschaften gilt eine andere Rechtslage: Die Gewerbesteuerpflicht beginnt kraft Rechtsform mit der Eintragung in das Handelsregister. Von diesem Zeitpunkt an kommt es auf Art und Umfang der Tätigkeit nicht mehr an (R 2.5 GewStR).*

#### Gewerbesteuer: Hinzurechnung von Mieten für Messestandflächen

Für Zwecke der Gewerbesteuer wird der Gewinn aus Gewerbebetrieb durch Hinzurechnungen und Kürzungen modifiziert. Hinzurechnen sind unter anderem im bestimmten Umfang Miet- und Pachtzinsen, die zuvor als Betriebsausgaben abgezogen wurden. Seit Jahren besteht ein Streit darüber, ob auch Entgelte für Messestandflächen unter die Hinzurechnung fallen. Kürzlich hat der Bundesfinanzhof dazu wie folgt entschieden: Entgelte für Messestandflächen, die ein Unternehmen zu Ausstellungszwecken anmietet, unterliegen nur dann der gewerbesteuerlichen Hinzurechnung, wenn die Messestandfläche bei unterstelltem Eigentum des ausstellenden Unternehmens zu dessen Anlagevermögen gehören würde (BFH-Beschluss vom 23.3.2022, III R 14/21).

Nunmehr hat der BFH seine Rechtsprechung fortgeführt: Die Zugehörigkeit zum Anlagevermögen ist nach den Umständen des Einzelfalls zu verneinen, wenn der Steuerpflichtige primär ein Produktionsunternehmen unterhält und auch hinsichtlich des daneben ausgeübten Vertriebs der Produkte unter Berücksichtigung der Häufigkeit und Dauer der Messeteilnahme für seinen geschäftlichen Erfolg nicht auf das dauerhafte Vorhandensein der ange-

mieteten Wirtschaftsgüter angewiesen ist (BFH-Urteil vom 20.10.2022, III R 35/21). Im Urteilsfall nutzte die Klägerin die infrage stehenden Wirtschaftsgüter im gesamten Erhebungszeitraum nur an zehn Tagen im Zusammenhang mit ihren Messebeteiligungen. Die Klägerin habe die betreffenden Wirtschaftsgüter folglich nicht ständig in ihrem Betrieb vorhalten müssen. Es seien auch keine Umstände erkennbar, aus denen sich ergibt, dass der wirtschaftliche Erfolg der Klägerin vom permanenten Vorhalten der Messestände abhängt. Die Messestände hätten in Bezug auf die Tätigkeit als Produktionsunternehmen im Übrigen keine wirtschaftliche Bedeutung, da sie nicht als Produktionsmittel eingesetzt wurden.

### Betriebsprüfung: Gemeindebeamte dürfen auch bei Interessenkonflikt teilnehmen

In jüngster Zeit ist häufiger festzustellen, dass Gemeindebedienstete an einer Betriebsprüfung des Finanzamtes teilnehmen. Einzelne Gemeinden haben dafür sogar extra Betriebsprüfer eingestellt, die die Außenprüfungen des Finanzamtes zumindest bei Großunternehmen begleiten sollen. Offenbar geht es darum, das Gewerbesteueraufkommen der Gemeinden zu sichern oder zu erhöhen. Wie der Bundesfinanzhof nun geurteilt hat, kann die Teilnahme eines solchen zusätzlichen Prüfers nicht verhindert werden - und zwar selbst dann nicht, wenn Vertragsbeziehungen zwischen dem zu prüfenden Steuerpflichtigen und der Gemeinde bestehen (BFH-Urteil vom 20.10.2022, III R 25/21).

Im zugrundeliegenden Fall unterhielt das zu prüfende Unternehmen mit der Stadt und deren Tochtergesellschaften Vertragsbeziehungen. Die Vorinstanz, das Finanzgericht Düsseldorf, hatte entschieden, dass in einem solchen Fall die Gefahr bestehe, dass der Gemeindebedienstete durch die Prüfung Einblicke in sensible Daten des Unternehmens wie etwa Kalkulationsgrundlagen und weitere Vertragsbeziehungen erhalte. Es seien daher Schutzmaßnahmen erforderlich, um eine Kenntnisnahme dieser Daten durch den Gemeindebediensteten zu verhindern. Da die Teilnahmeanordnung des beklagten Finanzamtes solche Sicherungsmaßnahmen nicht enthalten habe, sei sie rechtswidrig - so die Finanzrichter. Doch der BFH hat der Revision stattgegeben.

Die Teilnahme des Gemeindeprüfers an der Außenprüfung des Finanzamtes sei zulässig. Die berechtigten Interessen des Steuerpflichtigen in Bezug auf die Nichtoffenlegung von Unterlagen, die für die Vertragsbeziehung relevant sind, seien

dadurch zu schützen, dass der Außenprüfer des Finanzamtes während der jeweiligen Außenprüfung darüber entscheidet, welche Informationen er an den Gemeindeprüfer weitergibt. Der Steuerpflichtige habe dem Außenprüfer im Rahmen seiner Informations- und Mitwirkungspflicht während der Außenprüfung Gegenstand und Umfang der Vertragsbeziehungen zur Gemeinde zu erläutern und die Unterlagen und/oder Daten im Einzelnen zu bezeichnen, die von der Offenbarung gegenüber dem Gemeindebediensteten ausgenommen werden sollen. Entgegen der Auffassung des Finanzgerichts müsse die Teilnahmeregelung keine abstrakten Schutzmechanismen bezeichnen, die verhindern sollen, dass zur Kenntnis des Gemeindeprüfers gelangte sensible Daten innerhalb der Gemeindeverwaltung an mit den Vertragsbeziehungen befaste Bedienstete weitergeleitet werden.

#### Praxistipp:

*Entscheidet sich das Finanzamt trotz des Geheimhaltungsbegehrens des Steuerpflichtigen für eine Offenlegung, muss es dies mit einem Verwaltungsakt begründen. Hiergegen kann sich der Steuerpflichtige im Wege des - auch einstweiligen - Rechtsschutzes wehren. Insofern sind betroffene Steuerbürger also nicht schutzlos.*

### Corona-Hilfen: Es liegen keine steuerbegünstigten Entschädigungen vor

Unternehmer, die Corona-Soforthilfen, Überbrückungshilfen bzw. vergleichbare Zuschüsse erhalten haben, müssen diese als Betriebseinnahmen versteuern, das heißt, die Hilfen sind einkommen- und gewerbesteuerpflichtig. Das Finanzgericht Münster hat nun entschieden, dass die im Jahr 2020 gezahlten Corona-Hilfen keine außerordentlichen Einkünfte darstellen, die in der Einkommensteuer nur ermäßigt zu besteuern wären. Sie unterliegen folglich nicht der Tarifiermäßigung nach der so genannten Fünftel-Regelung (FG Münster, Urteil vom 26.4.2023, 13 K 425/22 E).

Der Sachverhalt: Der Kläger führte eine Gaststätte und ein Hotel. Im Jahr 2020 war er von coronabedingten Einschränkungen und Schließungen betroffen. Ihm wurden in 2020 eine Soforthilfe von 15.000 Euro, eine Überbrückungshilfe I von 6.806 Euro und die November- / Dezemberhilfe von 42.448 Euro gewährt. Das Finanzamt unterwarf die erhaltenen Corona-Hilfen der tariflichen Einkommensteuer. Hiergegen wandte sich der Kläger und machte geltend, die Corona-Hilfen seien nach § 24

Nr. 1 i.V.m. § 34 Abs. 1 EStG ermäßigt zu besteuern. Die Hilfszahlungen seien Entschädigungen als Ersatz für entgangene oder entgehende Einnahmen oder für die Nichtausübung einer Tätigkeit aufgrund der pandemiebedingten Schließung des Geschäftsbetriebs. Sie hätten beim Kläger zu außerordentlichen Einkünften geführt, weil er im Jahr 2020 einen höheren Gewinn verzeichnet habe, als es bei einem normalen Ablauf der Dinge der Fall gewesen wäre. Im Jahr 2020 habe der Kläger ausweislich vorgelegter betriebswirtschaftlicher Auswertungen einen Gewinn vor Steuern von ca. 80.000 Euro erzielt. In den drei Vorjahren habe der Gewinn zwischen 55.000 Euro und 70.000 Euro gelegen und sei damit deutlich geringer gewesen. Daher bestehe Anlass für die Milderung der Einkommensteuer. Das FG Münster hat die Klage abgewiesen. Begründung: Es komme nicht auf die Frage an, ob die Zuschüsse eine Entschädigung für entgangene oder entgehende Einnahmen gemäß § 24 Nr. 1 Buchst. a EStG oder eine Entschädigung für die Aufgabe oder Nichtausübung einer Tätigkeit gemäß § 24 Nr. 1 Buchst. b EStG darstellen. Es handele sich nämlich jedenfalls nicht um außerordentliche Einkünfte im Sinne des § 34 Abs. 1 EStG. Im Streitjahr 2020 habe der Kläger lediglich Corona-Hilfen gewinnerhöhend erfasst, die sich auch auf dieses Kalenderjahr bezogen hätten. Weder sollten sich die Corona-Hilfen auf weitere Veranlagungszeiträume erstrecken noch seien sie in einem anderem Veranlagungszeitraum bezogen worden als dem, für den sie gezahlt worden seien, und in diesem Veranlagungszeitraum mit regulären anderen Einkünften des Klägers aus seinem Gewerbebetrieb zusammengetroffen. Dass der Kläger durch die Corona-Hilfen letztlich im Jahr 2020 einen höheren Gewinn erzielt habe, als es bei normalem Ablauf der Dinge der Fall gewesen wäre, sei unerheblich (Quelle: FG Münster, Newsletter Mai 2023).

#### Praxistipp:

*Das Finanzgericht hat die Revision zum Bundesfinanzhof nicht zugelassen. Ob andere Gerichte die Sache anders beurteilen werden oder aber - bei ebenfalls negativen Entscheidungen - wenigstens die Revision zum Bundesfinanzhof zulassen, bleibt abzuwarten.*

## Arbeitgeber und Arbeitnehmer

### Deutschlandticket: Arbeitgeberzuschüsse sind steuerfrei

Zum 1. Mai 2023 ist das Deutschlandticket an den Start gegangen. Für 49 Euro

monatlich können Bürgerinnen und Bürger den öffentlichen Nahverkehr in ganz Deutschland nutzen. Arbeitgeber haben die Möglichkeit, ihren Beschäftigten das Deutschlandticket als Jobticket bereitzustellen. Wenn sie dabei einen Zuschuss von mindestens 25 Prozent auf den Ausgabepreis des Tickets leisten, gewährt das jeweilige Verkehrsunternehmen zusätzlich fünf Prozent Übergangsabschlag bzw. Rabatt auf den Ausgabepreis. Die Zuschüsse des Arbeitgebers zum Erwerb des Deutschlandtickets oder aber auch die vollständig unentgeltliche Gewährung des Tickets sind steuerfrei, wenn sie zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn geleistet werden. Dies ergibt sich aus § 3 Nr. 15 EStG. Der Arbeitgeber muss den Vorgang im Lohnkonto aufzeichnen und den Zuschuss in der Lohnsteuerbescheinigung bei den steuerfreien Fahrtkostenzuschüssen ausweisen. Bei den Arbeitnehmern sind die geleisteten steuerfreien Zuschüsse auf die als Werbungskosten abziehbaren Fahrtkosten anzurechnen, das heißt, die Entfernungspauschale ist entsprechend zu kürzen.

**Bewertungskosten: Abschiedsfeier darf nicht zu teuer sein**

Aufwendungen für eine Feier anlässlich der Verabschiedung in den Ruhestand können prinzipiell als Werbungskosten zu berücksichtigen sein. Das gilt zumindest dann, wenn die Gäste ausschließlich aktuelle Mitarbeiter, Kollegen und Vorgesetzte waren (BFH-Beschluss vom 26.1.2010, VI B 95/09). Sind Aufwendungen für eine Feier hingegen gemischt veranlasst, weil daran sowohl Gäste aus dem privaten als auch aus dem beruflichen Umfeld teilgenommen haben, wäre hingegen zu prüfen, ob wenigstens eine teilweise Berücksichtigung der Kosten - hinsichtlich der Gäste aus dem beruflichen bzw. geschäftlichen Umfeld - in Betracht kommt (BFH-Urteil vom 18.8.2016, VI R 52/15).

In einem aktuellen Urteil hat das Finanzgericht Nürnberg den Abschied eines GmbH-Gesellschafter-Geschäftsführers aus dem Berufsleben zwar als beruflich veranlasst angesehen, die Kosten für die Abschiedsfeier aber dennoch nicht steuermindernd anerkannt. Im Streitfall kamen die Richter zu dem Ergebnis, dass aufgrund des Ortes der Veranstaltung und des qualitativ extrem hochwertigen Unterhaltungsprogramms besondere Umstände vorgelegen hätten, die zur Annahme eines unangemessenen Repräsentationsaufwandes geführt hätten (FG Nürnberg, Urteil vom 19.10.2022, 3 K 51/22).

Der Geschäftsführer hatte zu einer exklusiven Abschiedsfeier auf einen historischen Gutshof eingeladen. Für die Feier entstanden Aufwendungen in Höhe von 94.980 Euro netto. Es wurden insgesamt 162 Gäste bewirtet. Die „Dankeschön Party“ fand im Stil einer Zirkusveranstaltung statt. Das Finanzamt hatte zunächst den für Betriebsveranstaltungen maßgeblichen Freibetrag von 110 Euro, multipliziert mit der Anzahl der Mitarbeiter, anerkannt. Den übersteigenden Betrag beurteilte das Finanzamt als unangemessen. Nachdem sich der Kläger hiermit nicht einverstanden erklärte, wurden die Aufwendungen für die Abschiedsfeier insgesamt nicht berücksichtigt. Dem stimmte das Finanzgericht zu. Nach Auffassung der Richter stellten die Aufwendungen angesichts der luxuriösen Örtlichkeit, des außergewöhnlichen Unterhaltungsprogramms und der aufwendigen Ausstattung der Feier unangemessenen Repräsentationsaufwand dar. Damit seien die Grenzen des Üblichen bei Weitem überschritten und selbst ein teilweiser Abzug der Aufwendungen sei nicht zulässig.

### Alle Steuerzahler

**Scheidung: Zahlungen zur Wiederauffüllung einer Rentenanwartschaft**

Kommt es im Rahmen einer Scheidung zum Versorgungsausgleich, verliert der Ausgleichsverpflichtete einen Teil seiner Rentenanwartschaften. Nach dem Sozialgesetzbuch und den Satzungen der Versorgungswerke besteht allerdings zumeist die Möglichkeit, die Rentenanwartschaften ganz oder teilweise wieder aufzufüllen (§ 187 Abs. 1 Nr. 1 SGB VI). Das Bundesfinanzministerium hat zur steuerlichen Behandlung von Wiederauffüllungszahlungen wie folgt Stellung genommen (BMF-Schreiben vom 21.3.2023, IV C 3-S 2221/19/10035 :001):

Die ausgleichspflichtige Person kann jederzeit freiwillig Zahlungen vornehmen, um aufgrund eines durchgeführten Versorgungsausgleichs geminderte eigene Versorgungsansprüche wieder aufzufüllen. Beiträge in die gesetzlichen Rentenversicherungen, zur landwirtschaftlichen Alterskasse oder zu berufsständischen Versorgungseinrichtungen sowie zu zertifizierten Basisrentenverträgen können im Jahr der Zahlung als Sonderausgaben im Rahmen des Höchstbetrages nach § 10 Abs. 3 EStG berücksichtigt werden (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 Buchst a und b EStG).

Zahlungen zur Auffüllung eines gemindernten Versorgungsanspruchs im Sinne des § 19 EStG, also zur Auffüllung von späteren

Pensionsleistungen, können im Jahr der Zahlung als vorweggenommene Werbungskosten berücksichtigt werden, da dies den Bezug höherer Versorgungsbezüge sichert.

### Praxistipp:

Die Auffassung des BMF entspricht dem Urteil des Bundesfinanzhofs vom 19.8.2021 (X R 4/19). Im Jahre 2022 sind die Altersvorsorgebeiträge insgesamt absetzbar bis zu 25.639 Euro bei Ledigen und 51.278 Euro bei Verheirateten. Davon wirken sich 94 Prozent steuermindernd aus. Im Jahre 2023 beträgt der abzugsfähige Höchstbetrag für Altersvorsorgeaufwendungen 26.528 Euro bei Alleinstehenden und 53.056 Euro bei Verheirateten. Der Höchstbetrag wird seit 2023 zwar nicht weiter gekürzt. Dennoch empfiehlt es sich auch ab 2023, Wiederauffüllungszahlungen auf mehrere Jahre zu verteilen, sofern dies wirtschaftlich sinnvoll und nach der Satzung des Versorgungsträgers zulässig ist. Der Grund liegt darin, dass der Höchstbetrag oft schon vor Teil durch die laufenden Rentenversicherungsbeiträge ausgeschöpft ist, so dass sich zusätzliche (Einmal-)Zahlungen nur begrenzt auswirken.

**Aussetzungszinsen: Sind 0,5 Prozent pro Monat verfassungsgemäß?**

Wird ein Steuerbescheid mittels Einspruch angefochten, kann zusätzlich ein Antrag auf Aussetzung der Vollziehung gestellt werden, so dass der streitige Steuerbetrag vorläufig nicht entrichtet werden muss - vorausgesetzt, es bestehen ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des angefochtenen Verwaltungsakts und das Finanzamt stimmt dem Antrag zu (§ 361 AO). Erfolgen die Einspruchsentscheidung oder ein eventuelles Finanzgerichtsurteil zu Ungunsten des Einspruchsführers, wird das Finanzamt den ausgesetzten Betrag aber nachfordern und zudem Aussetzungszinsen erheben. Die Aussetzungszinsen betragen 0,5 Prozent pro Monat.

Nachdem das Bundesverfassungsgericht zu der so genannten Steuerverzinsung auf Nachzahlungen und Erstattungen entschieden hatte, dass ein monatlicher Zinssatz von 0,5 Prozent verfassungswidrig ist und der diesbezügliche Zinssatz mittlerweile auf 0,15 Prozent pro Monat gesenkt wurde, war fraglich, ob nicht auch die Höhe der Aussetzungszinsen verfassungswidrig ist. Zwar sehen die Finanzgerichte bislang keine Anzeichen für eine solche Verfas-

sungswidrigkeit, doch bald wird sich der Bundesfinanzhof mit der Frage befassen müssen. So hat das Finanzgericht Münster in zwei Urteilen zur Aussetzung der Vollziehung entschieden, dass gegen einen Zinssatz von 0,5 Prozent pro Monat bei Aussetzungszinsen - anders als bei Nachzahlungszinsen - auch bei dem niedrigen Zinsniveau der vergangenen Jahre keine verfassungsrechtlichen Bedenken bestehen (FG Münster, Urteil vom 8.3.2023, 6 K 2094/22 E; FG Münster, Urteil vom 10.2.2023, 3 V 2464/22). Die gleiche Auffassung vertreten beispielsweise auch das FG Düsseldorf (Beschluss vom 24.1.2023, 12 V 1597/22 A(AO)) und das FG München (Urteil vom 7.9.2022, 15 K 358/22).

### **Praxistipp:**

*Gegen das Urteil des FG Münster vom 8.3.2023 wurde Revision beim Bundesfinanzhof eingelegt, die unter dem Az: EIN 298/23 vorliegt. Man darf gespannt sein, wie die BFH-Richter entscheiden werden.*

## **Immobilienbesitzer**

### **Gebäudeabschreibung: Die Grenzen einer vertraglichen Kaufpreisaufteilung**

Die Absetzung für Abnutzung (AfA) bei vermieteten Immobilien darf nur von den Anschaffungskosten des Gebäudes, nicht aber vom Wert des Grund und Bodens

erfolgen. Wer also ein Haus oder eine Eigentumswohnung erwirbt, muss den einheitlichen Kaufpreis für AfA-Zwecke um den Grund- und Boden-Anteil kürzen. Um Streitigkeiten über die Höhe des Grund- und Boden-Anteils nach Möglichkeit von vornherein zu vermeiden, ist zu empfehlen, bereits im notariellen Kaufvertrag eine Aufteilung des Kaufpreises vorzunehmen. Die Finanzämter sind an diese Werte gebunden, „solange dagegen keine nennenswerten Zweifel bestehen“ (BFH-Urteil vom 16.9.2015, IX R 12/14).

Kürzlich hat sich das Finanzgericht Münster mit solchen „nennenswerten Zweifeln“ befasst und die Kaufpreisaufteilung im Notarvertrag als willkürlich angesehen, so dass sie im Streitfall nicht zugrunde zu legen war (FG Münster, Urteil vom 22.9.2022, 8 K 2748/20 E). Der Sachverhalt: Der Kläger erwarb mit Notarvertrag vom 17.11.2017 ein Mehrfamilienhaus. Der Kaufpreis in Höhe von 2,4 Mio. Euro sollte zu 400.000 Euro auf den Grund und Boden entfallen und im Übrigen auf das Gebäude. Die vollständige Kaufpreiszahlung und der Besitzübergang erfolgten am 29.3.2018. Das Finanzamt akzeptierte die Kaufpreisaufteilung aber nicht und beauftragte einen Bausachverständigen. Dieser ermittelte nach dem Ertragswertverfahren eine Aufteilungsquote von rund 40 Prozent (Grund und Boden) zu rund 60 Prozent (Gebäude), so dass der Anteil für den Grund und Boden mehr als doppelt so hoch war wie angegeben. Wegen des geringeren Gebäudeanteils wurde die AfA gekürzt. Der Kläger gab sich hiermit

nicht einverstanden und führte zahlreiche Argumente an, die den niedrigen Grund- und Boden-Anteil laut Kaufvertrag rechtfertigen sollten. Ein Kernargument: Auch wenn der Notarvertrag erst Ende 2017 abgeschlossen wurde, so habe der Kaufpreis schon im Frühjahr 2016 festgestanden. Zu diesem Zeitpunkt seien der Kaufpreis und die Kaufpreisaufteilung bereits zwischen dem Verkäufer und ihm, dem Kläger, vereinbart worden. Außerdem hätte der Boden eventuell Altlasten enthalten können. Doch die Klage blieb weitestgehend erfolglos.

Begründung: Eine Korrektur der vertraglichen Kaufpreisaufteilung ist geboten, wenn sie die realen Wertverhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehlt und wirtschaftlich nicht haltbar erscheint. Der Bodenwert laut Kaufvertrag weicht erheblich von dem vom Gutachter ermittelten Bodenwert ab. Nach Auffassung des Gerichts verfehlt die vertragliche Aufteilung die realen Wertverhältnisse folglich in einer solch grundsätzlichen Weise, dass sie wirtschaftlich nicht haltbar erscheint. Sofern ein vermeintliches Altlastenrisiko bestanden haben mag, hätten hierzu Indizien vorliegen müssen. Der Kläger hat aber selbst keine weitergehenden Maßnahmen ergriffen, um ein Altlastenrisiko zu ermitteln und gegebenenfalls abzufedern, etwa durch Bodenproben. Es ist im Übrigen davon auszugehen, dass für die Frage einer erheblichen Abweichung die Wertverhältnisse am Tag des Gefahrübergangs (März 2018) maßgeblich sind und nicht der Zeitpunkt einer eventuellen vorherigen Vereinbarung.

## **KE Steuerberatung**

**Dipl.-Betriebswirt (FH) | Roland Erhard | Steuerberater**

Weißenkirchener Str. 47 · 93164 Waldetzenberg

Tel.: 0 94 98 - 90 48 86 · Fax: 0 94 98 - 90 73 83

info@ke-steuerberatung.de · [www.ke-steuerberatung.de](http://www.ke-steuerberatung.de)