



## Internet-Newsletter des Finanzgerichts Düsseldorf April 2016

Sehr geehrte/r

der Newsletter des Finanzgerichts Düsseldorf informiert regelmäßig über ausgewählte aktuelle Entscheidungen und über interessante Entwicklungen im und um das [Finanzgericht Düsseldorf](#).

### Auswahl aktueller Entscheidungen

#### **Abbruchkosten des alten als Herstellungskosten eines neuen Gebäudes**

Die Klägerin ist eine gewerblich geprägte Kommanditgesellschaft, die eigenen Grundbesitz verwaltet. Eine ihrer Kommanditistinnen hatte ihre Gesellschaftereinlage dadurch erbracht, dass sie Grundstücke zu Buchwerten auf die Gesellschaft übertrug. Bereits bei Erwerb der Grundstücke hatte die Klägerin die Absicht, die aufstehenden Gebäude abzureißen und zwei neue Einkaufsmärkte zu errichten. Für die durch den Abbruch untergegangene Bausubstanz nahm sie sodann Absetzungen für außergewöhnliche Abnutzung vor. Diese und die Abbruchkosten machte sie als sofort abziehbare Betriebsausgaben geltend. Das Finanzamt folgte dem nicht. Es behandelte die Restbuchwerte der abgebrochenen Gebäude und die Abbruchkosten als Herstellungskosten der neuen Gebäude.

Die hiergegen gerichtete Klage hatte keinen Erfolg. Das Finanzgericht vertrat die Auffassung, dass Herstellungskosten der neuen Gebäude vorlägen, die über deren Nutzungsdauer linear abgeschrieben werden könnten. Wenn der Steuerpflichtige ein technisch oder wirtschaftlich noch nicht verbrauchtes Gebäude in der Absicht erwerbe, es abzubauen und an dieser Stelle ein neues Gebäude zu errichten, dann sei die Vernichtung des alten Voraussetzung für die Errichtung des neuen Gebäudes. Damit bestehe zwischen dem Abbruch des Gebäudes und der Herstellung des neuen Wirtschaftsgutes ein enger wirtschaftlicher Zusammenhang. Dieser rechtfertige es, die mit dem Abbruch verbundenen Aufwendungen als Herstellungskosten des neuen Wirtschaftsgutes zu behandeln. Der Abbruch sei gleichsam der Beginn der Herstellung.

Für den Restbuchwert des abgebrochenen Gebäudes dürfe der Steuerpflichtige dann keine Absetzung für außergewöhnliche Abnutzung in Anspruch nehmen. Die Abbruchkosten könnten nicht als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abgesetzt werden. Diese Rechtsgrundsätze seien auch bei einer als anschaffungsähnlicher Vorgang zu wertenden Einlage eines bebauten Grundstücks in ein Betriebsvermögen - mit Abbruchabsicht - anzuwenden. Sie griffen auch dann, wenn die Einlage zu Buchwerten erfolgt sei.

Die Entscheidung im Volltext: [10 K 2708/15 F](#)

#### **Kaufpreisaufteilung auf Grund und Boden sowie Gebäude: Sachwertverfahren vorrangig**

Die Klägerin ist Eigentümerin eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks in exponierter Lage. Für dessen Erwerb hatte sie einen Gesamtkaufpreis von 1,7 Mio. € gezahlt. Im Jahr der Anschaffung und im Folgejahr ließ sie Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten ausführen. Die Kosten hierfür machte sie als Werbungskosten geltend. Das Finanzamt versagte den sofortigen Abzug als Erhaltungsaufwand, weil die Grenze von 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes überschritten sei (anschaffungsnahe Herstellungskosten). Unter Anwendung des Sachwertverfahrens ermittelte es einen Gebäudeanteil an den Gesamtanschaffungskosten von 58 Prozent. Mit dem Einspruch machte die Klägerin geltend, dass die Aufteilung der Anschaffungskosten auf Grund und Boden sowie Gebäude nach dem Ertragswertverfahren vorzunehmen sei. Denn bei dem Grundstück handele es sich um ein Renditeobjekt, bei dem der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Grundstücksmarkt im Vordergrund stehe. Dem ist das Finanzamt entgegengetreten.

Das Finanzgericht Düsseldorf hat die Klage abgewiesen. Entgegen der Auffassung der Klägerin sei die Kaufpreisaufteilung anhand der im Sachwertverfahren ermittelten Verkehrswerte vorzunehmen. Bei Mietwohngrundstücken im Privatvermögen habe die Aufteilung nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs grundsätzlich im Sachwertverfahren zu erfolgen. Dem Steuerpflichtigen stehe es aber frei, durch ein im Ertragswertverfahren erstelltes Gutachten darzulegen, dass die Aufteilung der Anschaffungskosten im Sachwertverfahren wesentlich von der im Ertragswertverfahren abweiche. Dann habe das Finanzgericht die

Angemessenheit der im Sachwertverfahren ermittelten Werte zu prüfen.

Im Streitfall sei nicht ersichtlich, dass das Sachwertverfahren zu einem unangemessenen Ergebnis geführt habe. Daran könne auch der Umstand, dass im Fall der Klägerin bei der Anwendung des Sachwertverfahrens ein außergewöhnlich hoher Marktanpassungsfaktor angewandt werden müsse, nichts ändern. Eine Abweichung vom Sachwertverfahren sei auch nicht deshalb geboten, weil die Klägerin ihre Kaufentscheidung ausschließlich unter Renditegesichtspunkten getroffen und sich dabei auf Ertragswerte gestützt habe.

Die Entscheidung im Volltext: [13 K 1496/13 E](#)

## Weitere aktuelle Entscheidungen

### Finanzgerichtsordnung:

#### **Zur Aussetzung des Verfahrens über den Verlustfeststellungsbescheid bei Einwänden gegen die Besteuerungsgrundlagen**

Die Entscheidung im Volltext: [10 K 3686/13 F](#)

### Zoll:

#### **Kein Antidumpingzoll auf Fliesen aus China, wenn diese handgefertigt sind**

Die Entscheidung im Volltext: [4 K 390/15 Z](#)

---

Aktuelle Entscheidungen des Finanzgerichts Düsseldorf und anderer Gerichte finden Sie in der [Rechtsprechungsdatenbank Nordrhein-Westfalen](#). Dort werden Sie auch über die gewerbliche Nutzung informiert.

Der Newsletter des Finanzgerichts Düsseldorf erscheint nach Bedarf, in der Regel monatlich. Frühere Ausgaben des Newsletters sind im [Archiv des Newsletters](#) abgelegt und können dort heruntergeladen werden. Die [Abbestellung des Newsletters](#) ist jederzeit möglich.



Herausgeber: Der Präsident des Finanzgerichts Düsseldorf, Pressedezernent RiFG Dr. Christian Graw, Ludwig-Erhard-Allee 21, 40227 Düsseldorf, Telefon: 0211/7770-0, Fax: 0211/7770-2600, E-Mail: [pressestelle@fg-duesseldorf.nrw.de](mailto:pressestelle@fg-duesseldorf.nrw.de)

Redaktion: Ri'inFG Dr. Sina Baldauf, [sina.baldauf@fg-duesseldorf.nrw.de](mailto:sina.baldauf@fg-duesseldorf.nrw.de), RiFG Dr. Christian Graw, [christian.graw@fg-duesseldorf.nrw.de](mailto:christian.graw@fg-duesseldorf.nrw.de), Ludwig-Erhard-Allee 21, 40227 Düsseldorf, Telefon 0211/7770-1675 oder -1516