

63

Finanzamt Zehlendorf

- Betriebsprüfungsstelle -

123/6253 PA für Körperschaften, A.-Nr. 255/90 PA Zehlendorf

Steuernummer/Geschäftszeichen

Bitte stets angeben!

Finanzamt Zehlendorf, Martin-Luther-Straße 20-21, 1000 Berlin 37

Finanzamt Charlottenburg-West
 - 1. MÄZ 1991
 RG 5 - 4 -

An das
 Finanzamt Charlottenburg-West
 - Bewertungs- und Grund-
 steuerstelle -

Durch Fach

Ihre Nachricht vom
 Ihr Zeichen
 Bearbeiter

☎ (030) 80 03-1

Durchwahl

Zimmer

Datum

80 03- 203

203

26.02.91

Intern (988) 52 App. wie vor

Grundstück Kurfürstendamm 13/12-15 sowie 14-15

Steuer-Nr. 784/276 und 784/268

Eigentümer: Gädeke und Landsberg GmbH & Co. Passage am Kurfürstendamm 13 KG

Grundstück Kurfürstendamm 13/12-15

Die o.a. Gesellschaft hat mit Kaufvertrag vom 06.06.85 ein Trennstück von ca. 582 m² (entspricht dem Flurstück 145 des Grundstücks Kurfürstendamm 13) und ein Trennstück von ca. 2 258 m² (entspricht den Flurstücken 143 und 147 des Grundstücks Kurfürstendamm 12-15) zu einem Gesamtkaufpreis von 15 000 000,-- DM erworben.

Die Gesellschaft hat folgende Aufteilung vorgenommen:

- a) Dem Flurstück 145 sind 54,84 % des Kaufpreises zugeordnet worden 8 226 000,-- DM,
 von denen 65 % auf den Grund und Boden entfallen 5 346 900,-- DM
 und 35 % auf die vorhandenen Gebäude (lt. Kaufvertrag ein Flachbau) 2 879 100,-- DM

Sie bezieht sich damit offensichtlich auf die mit Bericht vom 30.05.85 (Berichtsverfasser war H. Greve) zum 29.05.84 vorgenommene Kaufpreisaufteilung anlässlich des Erwerbs durch die sogenannte Kind-Gruppe.

*Kurfürstendamm 13-Delephi
 Nr. 47 784/136
 7.51 284/125
 z.B.Nr.: 784/276*

- b) Den Flurstücken 143 und 147 sind als auf den Grund und Boden entfallend zugeordnet worden 6 774 000,-- DM
15 000 000,-- DM



Sprechzeiten

Montag und Dienstag
 von 8 bis 14 Uhr
 Freitag von 8 bis 13 Uhr
 und nach Vereinbarung

Verkehrsverbindungen

S-Bahn Zehlendorf
 Autobus
 1, 2, 10, 16, 48, 50, 53

Kassenstunden

Montag bis Mittwoch von 8 bis 14 Uhr
 Donnerstag und Freitag von 8 bis 13 Uhr
 Am letzten Arbeitstag des Monats
 ist die Finanzkasse geschlossen

Kontennummer

11 22-100
 242084000
 1010004000

Geldinstitut

PGireA Berlin
 Berliner Bank
 Landesbank Berlin
 -Girozentrale-

Bankleitzahl

100 100 10
 100 200 00
 100 200 00

64

Grundstück Kurfürstendamm 14-15

Mit Kaufvertrag vom 11.06.86 wurden ca. 87 m² des linken Seitenflügels des Hauses Kurfürstendamm 14-15 (Teil des neugebildeten Flurstücks 147) zu einem Gesamtkaufpreis von 600 000,-- DM erworben.

Die Gesellschaft hat davon 83,33 % dem Grund und Boden zugeordnet

499 980,-- DM

und 16,67 % dem Gebäude

100 020,-- DM

600 000,-- DM

=====

Kann diesen Aufteilungen unter Berücksichtigung der Grundsätze in den BFH-Urteilen vom 21.01.71 IV 123/65, BStBl. 1971 II S. 682; StZBl. Bln. 1972 S. 378 und vom 19.12.72 VIII 124/69, BStBl. 1973 II S. 295; StZBl. Bln. 1973 S. 952 gefolgt werden?

Sind Hinweise vorhanden, daß die vorhandenen Baulichkeiten im Zeitpunkt des Erwerbs objektiv wertlos waren, so daß der volle Anschaffungspreis auf den Grund und Boden entfällt (vgl. BFH-Urteil vom 06.11.68).

Weiterhin übersende ich Kopien einer Entscheidung des Sen.Fin. vom 30.05.89, wonach es sich bei dem Bauwerk "Wohn- und Geschäftshaus" und "Hofbebauung mit Passage" um ein (einheitliches) Gebäude handelt. Das Finanzamt für Körperschaften hat daraus im Feststellungsverfahren die Konsequenzen gezogen und der Gesellschaft nicht die beantragten erhöhten Absetzungen nach § 14 a BerlinFG für das auf dem Flurstück stehende Wohn- und Geschäftshaus gewährt, weil bei einer zusammenfassenden Betrachtung die in § 14 a BerlinFG geforderten Wohnflächenvoraussetzungen nicht mehr gegeben sind. Gegen die auf dieser Betrachtungsweise beruhenden Bescheide ist Sprungklage angekündigt worden.

Nach meiner Meinung ist die bewertungsrechtliche Entscheidung, für die genannten Grundstücke zwei wirtschaftliche Einheiten anzunehmen, bei diesem Sachverhalt nicht aufrechtzuerhalten.

Ich bitte daher, die Sach- und Rechtslage noch einmal zu überprüfen, ob nicht - analog der Entscheidung des Sen.Fin. - eine wirtschaftliche Einheit vorliegt.

Weiterhin bitte ich mir mitzuteilen, ob Erfahrungswerte vorhanden sind, die die von der Gesellschaft vorgenommene Aufteilung des pauschalen Festpreises aus dem Bauleistungsvertrag vom 12.12.85 in Höhe von 35 945 000,-- DM

mit 5 310 000,-- DM für den Geschäftsteil des Grundstücks
(4 996,5 cbm x rd. 1 063,-- DM)

7 590 000,-- DM für den Wohnteil desselben Grundstücks
(11 646,5 cbm x rd. 652,-- DM)

12 900 000,-- DM

und mit 23 045 000,-- DM für den Passagenteil des Grundstücks
(32 956 cbm x rd. 700,-- DM)

35 945 000,-- DM

=====

gerechtfertigt erscheinen lassen. Die unterschiedlichen cbm-Preise sind mit Erfahrungen des Bauherrn begründet worden.

65

Für eine baldige Antwort oder auch Teilantwort wäre ich dankbar, da die Angaben im Rahmen einer laufenden Betriebsprüfung benötigt werden.

Im Auftrag



Drews