

Mandanteninformation für Kapitalanlage & Versicherung

Mandanteninformation für Kapitalanlage & Versicherung Februar 2023

1. **Bewertung einer Ferienwohnung: Wie wird der Gesamtkaufpreis für die Immobilie aufgeteilt?**
Ist für die Anschaffung eines Immobilienobjekts ein Gesamtkaufpreis gezahlt worden, ist der Kaufpreis zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die AfA 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 Boden- sowie den Gebäudeanteil aufzuteilen.

Hintergrund

Die vermögensverwaltende A-GbR erwarb im Jahr 2013 eine Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz in einer Ferienregion zum Kaufpreis von 158.500 EUR zzgl. Anschaffungsnebenkosten von 14.013 EUR.

In ihrer Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung von Grundlagen für die Einkommsteuer berücksichtigte die GbR den Gebäudewert für die AfA mit 84 %.

Das Finanzamt ermittelte den Gebäudeanteil im sog. "vereinfachten Verfahren" nach der "Arbeitshilfe" des BMF (abzurufen unter www.bundesfinanzministerium.de) nach verschiedenen Änderungen mit 58 %.

Im anschließenden Klageverfahren ermittelte ein Sachverständiger im Ertragswertverfahren einen Gebäudewertanteil von 81 %. In einem ergänzenden Gutachten nach dem Sachwertverfahren vertrat der Sachverständige einen Gebäudewertanteil von 69 %.

Das Finanzgericht wies die Klage ab. Nach der BFH-Rechtsprechung sei bei selbstgenutzten und bei vermieteten Eigentumswohnungen (im Privatvermögen) und Mehrfamilienhäusern grundsätzlich das Sachwertverfahren angebracht. Denn bei diesen Objekten sei regelmäßig davon auszugehen, dass für den Erwerb neben Ertragsgesichtspunkten und der sicheren Kapitalanlage auch die Aussicht auf einen langfristigen steuerfreien Wertzuwachs ausschlaggebend sei. Eine Bewertung nach dem Ertragswertverfahren sei nur ausnahmsweise möglich, wenn dieses die tatsächlichen Wertverhältnisse besser abbilde.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof verwies die Sache an das Finanzgericht zurück. Der Bundesfinanzhof widerspricht dem Finanzgericht, die Aufteilung sei grundsätzlich nach dem Verhältnis der Sachwerte vorzunehmen. Im Streitfall ist das Ertragswertverfahren sachgerecht.

Für die Schätzung kann die ImmoWertV herangezogen werden. Sie enthält anerkannte Grundsätze für die Schätzung von Verkehrswerten von Grundstücken. Danach ist der Verkehrswert mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung), des Ertragswertverfahrens, des Sachwertverfahrens oder mehrerer dieser Verfahren zu ermitteln. Die Verfahren sind nach der Art des Objekts unter Berücksichtigung der im Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Dabei stehen die Wertermittlungsverfahren einander gleichwertig gegenüber. Der Verkehrswert ist sodann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs gelten folgende Grundsätze:

- Mietwohngrundstücke im Privatvermögen: Sachwertverfahren, ausnahmsweise Ertragswertverfahren,
- private Eigentumswohnung: Vergleichswertverfahren ungeeignet,
- sanierte, denkmalgeschützte Wohngebäude: Sachwertverfahren, bei Renditeobjekten: Ertragswertverfahren.

Der Bundesfinanzhof hält an diesen Grundsätzen fest. Es besteht danach kein typisierender Vorrang bestimmter Wertermittlungsverfahren.

Soweit der Bundesfinanzhof schwerpunktmäßig eine Bewertung von Geschäftsgrundstücken im Ertragswertverfahren für angezeigt gehalten und dabei auf deren Charakter als Renditeobjekte abgestellt hat, weist der Bundesfinanzhof darauf hin, dass im Kontext der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung (dynamische Entwicklung des Immobilienmarkts, niedriges Zinsniveau) auch reine Wohnimmobilien als Renditeobjekte angesehen werden. Dementsprechend liegen auch dem Erwerb von zur Vermietung bestimmtem Wohnungseigentum regelmäßig Ertragsüberlegungen zugrunde, während in früheren Jahren der steuerfreie Wertzuwachs mehr im Vordergrund stand. Es kommt hinzu, dass in der Praxis das Sachwertverfahren keineswegs überwiegt, sondern das Ertragswertverfahren am weitesten verbreitet ist.

Hiervon ausgehend ist das Finanzgericht fälschlich davon ausgegangen, dass das Sachwertverfahren "grundsätzlich vorrangig" sei. Damit steht das Finanzgericht in Widerspruch zu der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs, wonach die Frage des Wertermittlungsverfahrens unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls zu beantworten ist und sich die Wahl der Ermittlungsmethode einer Verallgemeinerung entzieht. Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine in einer beliebten Ferienregion gelegene, ausschließlich zur Fremdvermietung bestimmte Ferienwohnung. Derartige Objekte werden im Regelfall unter Renditegesichtspunkten erworben. Es ist daher sachgerecht, die Aufteilung des Gesamtkaufpreises auf Grund und Boden sowie auf das Gebäude nach Ertragswertgesichtspunkten vorzunehmen.

Die Sache wurde an das Finanzgericht zurückverwiesen. Dieses hat die Aufteilung entsprechend nach Ertragswertgesichtspunkten zu schätzen.