

18.6. Wenn der Fiskus kommt: Wertermittlung wegen Steuern

18.6.1. Welchen Anteil Ihrer Immobilie können Sie von der Steuer absetzen?

Bei der steuerlichen Abschreibung von Immobilien gibt es oftmals hartnäckige Auseinandersetzungen mit dem Finanzamt. Streitpunkt ist häufig das anzusetzende Aufteilungsverhältnis zwischen Grundstückswert und Gebäudewert, da nur das Gebäude steuerlich abgeschrieben werden kann. Durch die vereinfachte Methodik des Finanzamtes und den Umstand, vom Schreibtisch aus zu bewerten, fallen die Ergebnisse oftmals zum Nachteil des Steuerbürgers aus. Was kann der Steuerbürger durch ein Sachverständigengutachten erreichen, um hierbei seine Interessen gegenüber dem Finanzamt durchzusetzen?

18.6.1.1. Wie es Immobilienkäufern ergehen kann

Frau O. kauft im Norden von Berlin eine kleine Gewerbeimmobilie und vermietet diese anschließend komplett an ein Rechtsanwaltsbüro. Sie hat dabei sowohl ihre Altersversorgung im Sinn als auch die Einsparung von Steuern aus ihrem beruflichen Einkommen.

Im folgenden Jahr reicht sie über ihren Steuerberater die Einkommensteuererklärung beim Finanzamt Reinickendorf ein und erhält bald darauf eine unerwartete Reaktion: Vom Kaufpreis wurden viel weniger Prozent für das Gebäude angesetzt als angenommen.

Damit gerät ihre gesamte Kalkulation ins Wanken, da der auf das Gebäude entfallende (und damit steuerlich absetzbare) Anteil des Kaufpreises geringer ist, als sie aufgrund der Angaben des Maklers und des Verkäufers errechnet hatte. Und weniger gesparte Steuern bedeuten wiederum weniger verfügbares Geld, um den Kredit zu bedienen.

Sie lässt ein Gutachten erstellen, da sie vom Finanzamt gesagt bekommt, dass sie ein anderes Aufteilungsverhältnis nur durch ein Sachverständigengutachten erwirken könne.

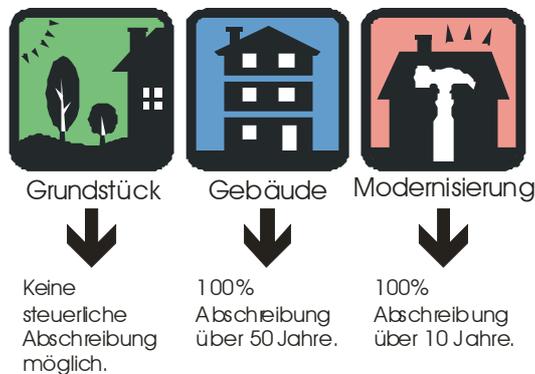
Der Sachverständige stellt fest, dass die Ermittlung des Finanzamtes gemäß den gesetzlichen und gerichtlichen Vorgaben nicht sachgerecht ist. In dem anschließend erstellten Gutachten kommt er zu dem Ergebnis, dass das Gebäude tatsächlich einen Anteil von 76,1% hat und das Grundstück entsprechend einen von 23,9%, was steuerlich deutlich günstiger ist als die Festsetzung des Finanzamtes.

Nach drei Wochen schickt das Finanzamt einen entsprechend geänderten Bescheid und seitdem ist die finanzielle Welt von Frau O. wieder im Lot.

18.6.1.2. Erwerb mit Modernisierung

Deutlich komplizierter lag der Fall bei Herrn L., der im Jahre 1998 mit elf weiteren Eigentümern ein in Eigentumswohnungen aufgeteiltes Mehrfamilienhaus im Zentrum von Pankow erworben hatte. Das Gebäude war zum damaligen Zeitpunkt noch im modernisierungsbedürftigen Zustand und der Bauträger verkaufte mit dem Gebäude auch gleich seine Modernisierungs- und Instandsetzungsleistung.

Im Laufe der baulichen Maßnahmen ging der Bauträger in Konkurs und es lagen anschließend keine gesicherten Rechnungen vor, anhand derer das Finanzamt die gesamte Transaktion hätte einschätzen können. Daher setzte es gegenüber allen Eigentümern die Aufteilungsverhältnisse von Grundstück, Altbausubstanz und Modernisierungsmaßnahmen so ungünstig an, dass auch in diesem Fall die Steuerersparnisse viel geringer ausfielen als von den Erwerbern kalkuliert.



Auch in diesem Fall wurden vom Finanzamt die höchstrichterlichen Vorgaben nicht sachgerecht umgesetzt. Der Sachverständige machte sich daran, um die Bewertung für das Aufteilungsverhältnis zwischen Grundstück und unsaniertem Gebäude zum Stichtag in 1998 zu ermitteln, und anschließend die angemessenen Modernisierungskosten nach (weitestgehend) erfolgten Baumaßnahmen.

Das Verhältnis von Grundstück (vom Finanzamt mit 21% angenommen) zu Gebäude (inkl. Modernisierung) konnte er mit 11,2% zu 88,8% ermitteln, was somit deutlich günstiger für seinen Kunden war.

Dadurch entspannte sich die Situation für die Erwerber, denn die berechneten Abschreibungen lagen damit wieder in der erwarteten Größenordnung.

18.6.1.3. Besonderheiten am Potsdamer Platz

Als Mitte der neunziger Jahre die spektakulären Baumaßnahmen für das Sony-Center am Potsdamer Platz die Medien beschäftigen, beginnt auch ein in Deutschland lebender Amerikaner sich für eine Wohnung am Potsdamer Platz zu interessieren. Später erwirbt er eine der exklusiven Wohnungen im 6. OG des Sony-Centers und vermietet diese.

Die technisch betrachteten einmaligen Baumaßnahmen für dieses besondere Gebäude waren geprägt durch den Erhalt des Kaisersaals, des einzig erhaltenen Teils des

1908 erbauten Hotel Esplanade. Das immerhin 18.000 Tonnen schwere Überbleibsel des früheren Nobelhotels wurde um 2,5 m angehoben und 75 m weit verschoben, um seitdem ein Bestandteil des neu zu errichtenden Sony-Centers zu werden. Die Kosten alleine für diese Translozierung (so der bautechnische Fachbegriff für solch eine Maßnahme) lagen bei etwa 5 Mio DM.

Statisch war der Kaisersaal nicht mehr belastbar, d.h. die Wohnungen, die über dem Kaisersaal entstanden sind, konnten nicht „normal“ auf den darunter liegenden Stockwerken errichtet werden. Es wurde zu einer sehr aufwändigen technischen Lösung gegriffen: Die meisten der 134 Eigentumswohnungen hängen in einer Brückenkonstruktion über dem Kaisersaal. Dazu mussten in einer spektakulären Aktion in 40 Metern Höhe zwei jeweils 250 Tonnen schwere Stahlfachwerke millimetergenau auf die Stahlstützpfeiler gehievt werden. Diese Brückenkonstruktion überspannt eine Breite von 60 Metern. Zwölf Meter hoch ist das Dachtragwerk, das aus zwei Hauptfachwerken sowie sechs jeweils 4,40 Meter hohen Querschwerken besteht. Daran wurden sechs Geschosse des Wohnhauses eingehängt.

Selbstverständlich führen solche außergewöhnlichen Maßnahmen zu extrem hohen Baukosten, die selbst beim außergewöhnlichen Bodenpreis am Potsdamer Platz zu einem Verhältnis von Gebäudewert zu Grundstückswert führt, das außer der Norm liegt.

Dies wurde vom Finanzamt zunächst nicht so gesehen, daher setzte dieses für den Boden 40,5% an und für das Gebäude 59,5%. Der Sachverständige kam jedoch anhand der gesetzlichen und gerichtlichen Vorgaben zu einem Aufteilungsverhältnis von 19,3% für den Bodenwertanteil und 80,7% für den Gebäudeanteil.

18.6.1.4. Methodik solcher Wertermittlungen

Die Art und Weise, wie solche Aufteilungsverhältnisse zu ermitteln sind, wurde 1985 vom Bundesfinanzhof (BFH) in einer gerichtlichen Entscheidung vorgegeben, und im Jahre 2000 (wiederum vom BFH) bestätigt. Danach ist zunächst der Wert des Grundstücks zu ermitteln und anschließend das Aufteilungsverhältnis durch die Anwendung des sog. Sachwertverfahrens. Im Sachwertverfahren kann ermittelt werden, welchen Wert die baulichen Anlagen haben. Somit kann der tatsächliche Objektwert in Grundstücksanteil und Bodenwertanteil aufgesplittet werden.

Diese Vorgehensweise ist aus fachlicher (sachverständiger) Sicht nicht zu beanstanden und – wie oben dargelegt – höchststrichterlich vorgeschrieben. Die anzuwendenden Verfahren (Sachwertverfahren und Vergleichswertverfahren) werden in der „Wertermittlungsverordnung“ klar beschrieben. Aus sachverständiger Sicht lässt sich daher eine solche spezielle Wertermittlung eindeutig und unzweifelhaft durchführen.

18.6.1.5. Bisherige Erfahrungen mit dem Finanzamt

Die bisherigen Erfahrungen mit dem Finanzamt zeigen, dass in einfachen Fällen eine Akzeptanz der Gutachten innerhalb weniger Wochen erwartet werden kann. Bei komplexen Fällen (s. Beispiel „Erwerb mit Modernisierung“) kann die Angelegenheit, besonders, wenn es um mehrere beteiligte Steuerpflichtige geht, auch mal ein paar

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

Monate dauern. Ein möglicherweise nötiger Gang zum Finanzgericht ist in diesen Fällen natürlich nie ausgeschlossen.