

► Vermietung und Verpachtung

Kaufpreisaufteilung bei einer als Ferienwohnung genutzten ETW

| Schafft ein Steuerpflichtiger eine zur Vermietung als Ferienwohnung bestimmte Eigentumswohnung an, stellt sich die Frage nach der Höhe der AfA-Bemessungsgrundlage. Dies erfordert eine Aufteilung des Kaufpreises auf Grund und Boden und Gebäude. In diesem Zusammenhang kommt der Wahl der Wertermittlungsmethode entscheidende Bedeutung zu. Für den Steuerpflichtigen ist i. d. R. das Ertragswertverfahren günstiger. Das FG Hamburg (30.9.20, 3 K 233/18; Rev. BFH: IX R 12/21) hält dagegen – wie auch die Finanzverwaltung – eine Anwendung des Sachwertverfahrens für geboten. |

PRAXISTIPP | Der BFH hat die Revision zugelassen und kann die praxisrelevante Frage der richtigen Wertermittlungsmethode nun höchstrichterlich klären. Der BFH hat bekanntlich erst kürzlich der Anwendung der „Arbeitshilfe der Finanzverwaltung zur Kaufpreisaufteilung“ eine Absage erteilt. Diese gewährleistete die von der Rechtsprechung geforderte Aufteilung nach den realen Verkehrswerten im Hinblick auf die Verengung der zur Verfügung stehenden Bewertungsverfahren auf das (vereinfachte) Sachwertverfahren und die Nichtberücksichtigung eines sog. Orts- oder Regionalisierungsfaktors bei der Ermittlung des Gebäudewerts nicht (BFH 21.7.20, IX R 26/19, BFH/NV 21, 252). Das macht Hoffnung, dass der BFH möglicherweise auch im Streitfall das Ertragswertverfahren für anwendbar hält.

► Vermietung und Verpachtung

AfA-Bemessungsgrundlage bei Auswechslung der mit einem Vorbehaltsnießbrauch belasteten Immobilie

| Soll eine mit einem Vorbehaltsnießbrauch belastete Immobilie vom Eigentümer ohne Belastung veräußert werden und besteht Einverständnis mit dem Nießbraucher, dass der Nießbrauch stattdessen an einem anderen Objekt des Eigentümers fortgesetzt werden soll, stellt sich die Frage, welche AfA-Bemessungsgrundlage nach der Auswechslung gilt und mit welchem Prozentsatz abgeschrieben werden soll. Dies hatte das FG Baden-Württemberg (16.10.20, 13 K 452/18; Rev. BFH: IX R 1/21) jüngst zu entscheiden. |

Nach Auffassung des Gerichts ist die AfA-Bemessungsgrundlage nur in der Höhe zu berücksichtigen, in der sie auf die Gebäudeanschaffungskosten entfällt – quasi als Surrogat der Fortführung des bisherigen Nießbrauchs unter Anwendung der normalen Gebäude-AfA nach § 7 Abs. 4 EStG. Für den Kläger stellt dagegen der Veräußerungserlös des bisherigen Objekts in seiner abgezinsten Höhe den wertmäßigen Verzicht auf den Nießbrauch dar, der, soweit er in das neue Objekt investiert wurde, auf die Nutzungsdauer der statistischen Lebenserwartung des Längstlebenden abzuschreiben sei (im Streitfall werden ca. 18 bzw. 20 Jahren zugrunde gelegt).

PRAXISTIPP | Da die Rechtsfrage höchstrichterlich nicht geklärt ist, sollte in solchen Fällen einstweilen die günstigere AfA-Bemessungsgrundlage und AfA-Höhe erklärt werden. Bei der zu erwartenden Ablehnung sollte gegen die Steuerbescheide Einspruch eingelegt sowie das Ruhen des Verfahrens beantragt werden.

Ertragswert- oder Sachwertverfahren?

BFH könnte Finanzverwaltung erneut eine Abfuhr erteilen



IHR PLUS IM NETZ
Link zur Rechtsquelle
im Online-Archiv

Beide Parteien haben höchst unterschiedliche Sichtweisen

Ergebnis der Revision darf mit Spannung erwartet werden