

## **Immobilienbezogene Steuerarten und deren Relevanz für die Wertermittlung**

- Ausarbeitung des Ausschusses für Bewertungsfragen -

### **Immobilienbezogene Steuerarten**

In Deutschland existieren die folgenden Steuerarten, die einen Bezug zu Immobilien haben:

#### Ertragsteuern

- Einkommensteuer
- Körperschaftsteuer
- Gewerbesteuer

#### Substanzsteuern

- Grundsteuer

#### Umsatz- und Verkehrsteuern

- Grunderwerbsteuer
- Erbschaftsteuer
- Schenkungsteuer
  
- Umsatzsteuer

### **Relevanz immobilienbezogener Steuerarten für die Wertermittlung**

Mit Ausnahme der Umsatzsteuer und in Abhängigkeit von der Mietvertragsgestaltung auch die Grundsteuer haben alle benannten Steuerarten keine Relevanz für die Wertermittlung von im Inland belegenen Immobilien. Für die einzelnen Steuerarten lässt sich dies wie folgt begründen:

Ertragsteuern: Entscheidend für die ertragsteuerliche Behandlung einer Immobilie ist die Zuordnung zum Betriebs- oder Privatvermögen beim Eigentümer. Dieser Aspekt ist für die Immobilienwertermittlung irrelevant, da eine objektive Betrachtung der entsprechenden Immobilie ohne Berücksichtigung o.g. Zuordnung erfolgt.

#### **Erläuterungen zur Grundsteuer**

Die Grundsteuer ist grundsätzlich als Bestandteil der Betriebskosten umlagefähig. Falls in Mietverträgen eine gegenteilige Regelung getroffen wurde und damit der Aufwand für Grundsteuer beim Vermieter verbleibt, so sind diese Kosten im Rahmen des Bewirtschaftungskostenabzugs vom Rohertrag unter Betriebskosten zu berücksichtigen.

#### **Erläuterungen zur Umsatzsteuer und Empfehlungen zu deren Berücksichtigung in den einzelnen Wertermittlungsverfahren**

In der Wertermittlungspraxis wird die Berücksichtigung der Umsatzsteuer bei den unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren z.T. unterschiedlich gehandhabt. Ursache hierfür sind die Möglichkeiten einer Option und Rückerstattung von Umsatzsteuer. So kann ein

Unternehmer gemäß § 9 Abs. 1 UstG einen umsatzsteuerfreien Umsatz als steuerpflichtig behandeln, wenn der Umsatz an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen abgeführt wird. Steuerbefreit sind u.a. Umsätze, die unter das Grunderwerbsteuergesetz fallen (§ 4 Nr. 9a UstG) und die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken (§ 4 Nr. 12 a UstG). Die Übergangsvorschriften des § 27 UstG sind zu beachten.

Die Möglichkeit der Option und Rückerstattung von Umsatzsteuer ist ein Instrument der Finanzierung und auch nicht unverrückbar und unveränderbar, da sie von der Umsatzsteuerpflicht der Mieter abhängt, was auch zu Teilloptionen und Erstattungsverpflichtung des Eigentümers über den Optionszeitraum führen kann. Auch bei ausgeübter Option, gibt es im Verkaufsfall keinen unveränderbaren Automatismus der immer den optierten Zustand an den Käufer weitergibt. Es besteht immer die Möglichkeit, einen umsatzsteuerfreien oder -pflichtigen Verkauf durchzuführen. Aus diesem Grund zählen die Auswirkungen der Option eher zu den Preisbildungsfaktoren.

Für die Beleihungswertermittlung wird die Berücksichtigung der Umsatzsteuer in Abhängigkeit vom Wertermittlungsverfahren wie folgt empfohlen:

#### Ertragswertverfahren:

Die o.a. Anmerkungen zur Option und Rückerstattung der Umsatzsteuer zeigen, dass diese Option von den persönlichen Verhältnissen des Grundstückseigentümers abhängt und durch seine Veränderbarkeit nicht das Kriterium der Nachhaltigkeit erfüllt.

Grundsätzlich wird daher sowohl bei der Markt- als auch der Beleihungswertermittlung aus Gründen der Nachhaltigkeit die Miete (Jahresrohertrag) ohne Umsatzsteuer bzw. umsatzsteuerfrei und die nichtumlagefähigen Bewirtschaftungskosten einschließlich Umsatzsteuer angesetzt.

Siehe auch Crimmann/ Dr. Rüchardt, Studienbrief „Beleihungswert“, S. 128

*„Im Zusammenhang mit Nebenkosten wird nicht selten die Frage der Behandlung von Umsatzsteuer im nachhaltigen Mietansatz bei umsatzsteuerpflichtigen Mieten gestellt. Umsatzsteuerpflicht für Mieten entsteht unter anderem, wenn der Investor für die Umsatzsteuerpflicht optiert hat, um die Umsatzsteuer aus dem Bauvorhaben als Vorsteuer in Abzug bringen zu können. Bei der Wertermittlung sind die Mieterträge umsatzsteuerfrei in Ansatz zu bringen, da die Umsatzsteuer abzuführen und daher als durchlaufender Posten zu betrachten ist, die nicht beim Eigentümer verbleibt.“*

Bei Managementimmobilien, deren Umsätze (z.B. Zimmerpreise bei Hotels) Umsatzsteuer enthalten, ist bei der Ermittlung der nachhaltigen Erträge darauf zu achten, dass hierfür der Ansatz ohne Umsatzsteuer erfolgt.

#### Sachwertverfahren:

Grundsätzlich sollten im Sachwert immer die Ansätze inkl. Umsatzsteuer verwendet werden. Die NHK sind eindeutig inkl. Umsatzsteuer ausgewiesen.

Eine Berücksichtigung der Umsatzsteuer bei Bauträgermaßnahmen/ Projektentwicklungen ist ein Thema der Finanzierung und ggf. von Wirtschaftlichkeitsanalysen und nicht der Bewertung.