

Anlage zum Einkommensteuerbescheid 2024 vom 01.12.2025

Vermietung und Verpachtung Rosenheimer Str. 124a, 81669 München

Auf Grund des von Ihnen eingereichten Gutachtens wurde die Abschreibung erneut überprüft und festgestellt, dass weder dem Gutachten zur Kaufpreisaufteilung noch dem Gutachten der verkürzten Nutzungsdauer gefolgt werden kann.

Geänderte Kaufpreisaufteilung

Das Aufteilungsmodell von Herrn Dr. Jacoby für das Objekt „München, Rosenheimer Str. 124a“ widerspricht in den nachfolgend genannten Punkten der höchstrichterlichen Rechtsprechung und ist in sich nicht schlüssig, da

- der vereinbarte Kaufpreis mit dem Verkehrswert gleichgesetzt wird und
- infolgedessen dem Grundsatz der Einzelbewertung der beiden Wirtschaftsgüter Gebäude und Grund- und Boden nicht Rechnung getragen wird (§ 6 Abs. 1 EStG), sondern die vom Bundesfinanzhof als untauglich bewertete Restwertmethode (s. hierzu BFH-Urteil vom 19.12.1972, BStBl. II 1973, 295; vom 15.01.1985, BStBl. 1985 II S. 252) in verschleierter Form verwendet wird: Denn zur Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen des Objektes „München, Rosenheimer Str. 124a“ wird von den Anschaffungs- und -nebenkosten 927.800 € der Bodenwert 368.275 € (Grundstücksfläche 45,38/1.000 von 1607 m² x 5.050 €/m² Bodenrichtwert) abgezogen und der verbleibende Anteil der Anschaffungskosten 559.525 € mit dem Ertragswert der baulichen Anlagen 559.525 € gleichgesetzt.

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist ein Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück jedoch nach dem Verhältnis der Verkehrswerte oder Teilwerte auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits aufzuteilen. Das Aufteilungsverhältnis ergibt sich durch Gegenüberstellung des gemeinen Werts des Bodens und des gemeinen Wertes des Gebäudes, die nach der

Immobilienwertvermittlungsordnung - ImmoWertV- zu ermitteln sind (vgl. BFH-Urteil vom 10. Oktober 2000, IX R 86/97, BStBl II 2001, 183).

- die im Ablaufschema nach Dr. Jacoby genannten Begrifflichkeiten und die verwendeten Berechnungsformeln nicht der ImmoWertV entsprechen. Die Ermittlung des Gebäudeteils einerseits und des Bodenwertes andererseits erfolgen nicht getrennt voneinander. Vielmehr wird der Reinertrag (Bezeichnung des Reinertrages gemäß Richtlinie wäre „jährlicher Reinertrag“) synthetisch aus dem Kaufpreis in Abhängigkeit des Bodenwertes und dem Barwertfaktor (Richtlinienbezeichnung für den Vervielfältiger) ermittelt. Die ortsübliche Vergleichsmiete und die Wohnungsgröße haben dagegen keine Auswirkung auf den jährlichen Reinertrag im Modell von Herrn Jacoby.
- allgemeine Grundsätze der Verkehrswertermittlung missachtet wurden, insbesondere bei der Berechnung des Bodenwertverzinsungsbetrages in Höhe von 5.421,92 € der tatsächliche Bodenwert in Höhe von 368.274,58 € um einen abgezinsten Bodenwert nach 36 Jahren in Höhe von 151.397,68 € vermindert und lediglich ein „restnutzungsdauergedämpfter Bodenwert“ in Höhe von 216.876,90 € mit einem Zinsfaktor von 2,5 % verzinst wird.

Es wird daher dem ursprünglichen Gutachten vom 25.08.2020 gefolgt und die Abschreibung mit 2 % von 269.998 € (= 5.400 €) angesetzt.

Geänderte Restnutzungsdauer

- Der Gutachter Herr Kurjo ist nicht von einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken nach entsprechender Norm zertifiziert worden (DAkKS Deutsche Akkreditierungsstelle). Die Zertifizierung erfolgte durch eine andere Einrichtung. Die Akkreditierung wird aber im BMF-Schreiben v. 22.2.2023, BStBl. I 2023, S. 332 als Voraussetzung für den Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer gefordert.

- Im Gutachten wird die Restnutzungsdauer unter Hinweis auf die Vorgaben der Immobilienwertverordnung ermittelt (fiktive Nutzungsdauer, Alter, Sanierungszustand). Das Gutachten enthält keine Aussagen zur eigentlichen Baustruktur des Gebäudes wie Bausubstanz, Tragstruktur, Decken, Fundamente etc., die die Restnutzungsdauer ausmachen. Die Nutzungsdauer dieser Bauteile kann nicht durch eine Formel in Anlehnung an die Immobilienwertverordnung nachgewiesen werden. Soweit eine übliche Altersminderung bei Fenstern, Türen, Leitungen, usw. vorliegt, die nicht zur eigentlichen Bausubstanz des Gebäudes zählen, kann hieraus nicht auf eine verkürzte technische oder wirtschaftliche Nutzungsdauer geschlossen werden.

- Das Gutachten führt nicht aus, warum nach dem Ablauf von 15 Jahren keine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Gebäudes mehr möglich sein sollte. Dabei kann sich nicht darauf berufen werden, dass nach Ablauf der von der Immobilienwertverordnung angenommenen pauschalen Nutzungsdauer von 80 Jahren sowohl der technische als auch der wirtschaftliche Verbrauch eingetreten ist. Im Urteil des FG München v. 10.4.2025 hatte dieses ausgeführt, dass eine Immobilie, die bisher als Unterkunft für Flüchtlinge genutzt worden war, nach Ablauf der entsprechenden Genehmigung mit einer Investitionssumme von ca. 2. Mio. EUR durchaus wirtschaftlich als Hotel sinnvoll genutzt werden könnte, wobei nicht auf die Finanzierungsmöglichkeiten des Steuerpflichtigen, sondern nur auf die Nutzbarkeit des Gebäudes abzustellen ist.

Im Streitfall wurde nicht dargelegt, warum bei üblichen Sanierungsmaßnahmen keine Nutzung über einen Zeitraum von 80 Jahren hinaus möglich sein sollte.

Allgemeine Ausführungen zur Notwendigkeit erhöhter Investitionen bei zunehmendem Alter eines Gebäudes treffen in der Regel auf jede Immobilie zu. Tatsächlich werden gerade hochwertig sanierte Altbau-Wohnungen zu sehr guten Mieten vermietet, aber insbesondere in München aufgrund der sehr angespannten Wohnraumsituation auch einfache, ältere Wohnungen. In München werden neben Berlin und Frankfurt die höchsten Mieten in Deutschland erzielt. In München oder anderen Städten dürfte ein sehr großer Teil der Gebäude über 80 Jahre alt und trotzdem wirtschaftlich sinnvoll genutzt sein.

Zusätzlich sei zu erwähnen, dass derselbe Gutachter für dasselbe Objekt drei verschiedene Gutachten mit komplett unterschiedlichen Werten erstellt hat, und in dem von Ihnen vorgelegten Gutachten zur Kaufpreisaufteilung mit einer Restnutzungsdauer von 36 Jahren, und nicht mit den 15 Jahren laut Restnutzungsdauergutachten arbeitet.