Deloitte.

URL: http://mobile.deloitte-tax-news.de/rechnungslegung/bfh-teilwertbestimmung-bei-betriebsgrundstuecken.html

12.01.2017

Rechnungslegung

BFH: Teilwertbestimmung bei Betriebsgrundstücken

Für eine pauschale Faustregel, wonach bei unbebauten Grundstücken in den ersten zehn Jahren nach ihrem Erwerb keine voraussichtlich dauernde Wertminderung anzunehmen ist, gibt es in der BFH-Rechtsprechung keine Grundlage. Maßgeblich für die Teilwertbestimmung eines Betriebsgrundstücks ist, ob ein gedachter Erwerber an das Grundstück zum jeweiligen Bewertungsstichtag dieselbe Gewinnerwartung richten würde wie es der Eigentümer zum Zeitpunkt seines früheren Erwerbs getan hat. Allein der Umstand, dass der Betrieb tatsächlich Gewinne erzielt, schließt die Annahme eines gesunkenen Teilwerts für ein im Betrieb eingesetztes Wirtschaftsgut noch nicht aus.

Sachverhalt
Der Kläger betreibt einen Einzelhandel mit Gebrauchtwagen. Für die Entscheidung zum Erwerb seines Betriebsgrundstücks war für ihn von entscheidender Bedeutung, dass der damalige Investor ein umfassendes Erschließungsprojekt für das Gewerbegebiet geplant hatte. Hiervon versprach sich der Kläger einen erheblichen Geschäftsverkehr für den von ihm betriebenen Gebrauchtfahrzeughandel. Es wurde jedoch keine der geplanten Maßnahmen tatsächlich verwirklicht. Aus diesem Grund machte der Kläger für das Streitjahr 2007 eine Teilwertabschreibung für das Betriebsgrundstück geltend. Finanzamt und FG verneinten die Voraussetzungen für die Annahme einer Teilwertabschreibung.

Entscheidung
Die Erwägungen des FG zur Frage der Wertminderung des Grundstücks seien unzutreffend. Die Sache gehe daher zur erneuten Entscheidung an das FG zurück.

Das FG stütze seine Entscheidung über die Wertbeständigkeit des Grundstücks entscheidend auf vom Finanzamt angeführte Vergleichspreise. Diese seien jedoch allesamt nicht für eine Ableitung des Teilwerts geeignet, da die Verkaufsvorgänge entweder nicht stichtagsnah (deutlich länger als 1 Jahr zurückliegend), oder nicht für ein vergleichbares Grundstück oder für einen vergleichbaren Zweck abgeschlossen worden seien.

Das FG habe sich ferner darauf berufen, dass der Betrieb des Klägers tatsächliche Gewinne erwirtschafte. Allein der Umstand der Erzielung tatsächlicher Gewinne schließe jedoch die Annahme eines gesunkenen Teilwerts für ein im Betrieb eingesetztes Wirtschaftsgut noch nicht aus. Maßgeblich sei vielmehr, ob ein gedachter Erwerber an das Grundstück zum jeweiligen Bewertungsstichtag dieselbe Gewinnerwartung richten würde wie es der Eigentümer zum Zeitpunkt seines früheren Erwerbs getan hat. Daraus, dass der Kläger seinerzeit bereit war, im Hinblick auf die gefestigten Planungen, unmittelbar angrenzend weitere Betriebe mit hoher Kundenfrequenz anzusiedeln, einen Mehrpreis im Vergleich zu den Preisen im Gewerbe- und Industriegebiet zu zahlen, folge nicht, dass auch ein gedachter Erwerber zu einem Zeitpunkt, in dem sich alle Ansiedlungspläne zerschlagen haben, einen solchen Mehrpreis zahlen würde.

Auch die vom FG angenommenen Erwägungen, dass bei unterstellter Wertminderung des Grundstücks diese nicht als voraussichtlich dauernd anzusehen sei, seien unzutreffend. Eine Wertminderung sei "dauernd" (§ 6 Abs. 1 Nr. 2 S. 2 EStG), wenn der aktuelle Teilwert den Buchwert während eines erheblichen Teils der Nutzungsdauer im Unternehmen nicht erreiche (vgl. BFH-Urteil vom 14. 03.2006) bzw. aus der Sicht des Bilanzstichtags aufgrund objektiver Anzeichen ernstlich mit einem langfristigen Anhalten der Wertminderung gerechnet werden müsse (vgl. BFH-Urteil vom 23.04.2009). Die Wertminderung müsse nicht endgültig, dürfe aber nicht nur vorübergehend sein (BFH-Urteil vom 24.10.2012).

Im Falle von Wirtschaftsgütern des nichtabnutzbaren Anlagevermögens, richte sich die Beurteilung, ob eine Wertminderung voraussichtlich andauern wird, danach, ob aus Sicht des Bilanzstichtags mehr Gründe für als gegen ein Andauern der Wertminderung sprechen (vgl. BFH-Urteil vom 23.04.2009). Die Finanzverwaltung stelle darauf ab, ob die Gründe für eine niedrigere Bewertung voraussichtlich anhalten werden (vgl. BMF- Schreiben vom 02.09.2016).

Das FG habe bei der Verneinung einer voraussichtlichen Dauerhaftigkeit der

Wertminderung des Grundstücks die nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung beim nichtabnutzbaren Anlagevermögen gebotenen einzelfallbezogenen Feststellungen und Erörterungen unterlassen. Die vom FG aufgestellte Faustregel, bei unbebauten Grundstücken sei in den ersten zehn Jahren nach ihrem Erwerb keine voraussichtlich dauernde Wertminderung anzunehmen, sei zu pauschal und finde in der BFH-Rechtsprechung keine Grundlage. Sie könne jedenfalls dann nicht gelten, wenn sich die begründeten Erwartungen, die der Grundstückserwerber im Zeitpunkt seines Erwerbs aufgrund konkreter Tatsachen haben durfte, letztlich nicht realisiert haben und auch nicht mehr zu erwarten sei, dass sie sich in absehbarer Zukunft realisieren werden.

Betroffene Norm
§ 6 Abs. 1 Nr. 2 EStG
Streitjahr 2007

Vorinstanz
FG Nürnberg, Urteil vom 03.11.2014, 7 K 1452/11, DStRE 2015, S. 1092 siehe Deloitte Tax-News

Fundstelle
BFH, Urteil vom 21.09.2016, X R 58/14

Weitere Fundstellen
BFH, Urteil vom 14. 03.2006, I R 22/05, BStBl. II 2006, S. 680
BFH, Urteil vom 23.04.2009, IV R 62/06, BStBl. II 2009, S. 778
BFH, Urteil vom 24.10.2012, I R 43/11, BStBl. II 2013, S. 162, siehe Deloitte Tax-News
BMF, Schreiben vom 02.09.2016, IV C 6 - S 2171-b/09/10002:002, BStBl. I 2016, S. 995, siehe Deloitte Tax- News

www.deloitte-tax-news.de

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.