

FG Nürnberg: Keine Teilwertabschreibung für ein Betriebsgrundstück bei enttäuschter Geschäftserwartung

Mit Urteil vom 21.09.2016 hat der BFH das Urteil des FG Nürnberg aufgehoben. Für eine pauschale Faustregel, wonach bei unbebauten Grundstücken in den ersten zehn Jahren nach ihrem Erwerb keine voraussichtlich dauernde Wertminderung anzunehmen sei, gebe es in der BFH-Rechtsprechung keine Grundlage.

BFH, Urteil vom 21.09.2016, [X R 58/14](#), siehe [Deloitte Tax News](#)

FG Nürnberg (Vorinstanz)

Bei Zahlung eines überhöhten Kaufpreises für den Erwerb eines Betriebsgrundstücks ist eine Teilwertabschreibung nicht grundsätzlich unter Berufung auf eine Fehlmaßnahme zu rechtfertigen. Eine Fehlmaßnahme ist jedenfalls dann nicht gegeben, wenn der Betrieb tatsächlich Gewinne erwirtschaftet. Allein die Nichtrealisierung eines ggf. erwarteten höheren Gewinns vermag keine dauerhafte Wertminderung des Betriebsgrundstücks zu begründen. Außerdem kann unter Berücksichtigung der grundsätzlich unbeschränkten Nutzungsdauer eines Grundstücks im Regelfall noch nicht von einer voraussichtlichen dauernden Wertminderung ausgegangen werden, wenn zwischen der Anschaffung des Grundstücks und dem Zeitpunkt der Teilwertabschreibung weniger als 10 Jahre liegen.

Sachverhalt

Der Kläger betreibt einen Einzelhandel mit Gebrauchtwagen. Beim Erwerb seines Betriebsgrundstücks war für ihn von entscheidender Bedeutung gewesen, dass der damalige Investor ein umfassendes Erschließungsprojekt für das Gewerbegebiet geplant hatte. Aus diesen Ansiedlungen hatte der Kläger einen erheblichen Geschäftsverkehr für den von ihm betriebenen Gebrauchtfahrzeughandel erwartet. Von den geplanten Maßnahmen war jedoch tatsächlich keine einzige verwirklicht worden. Die vom Kläger aus diesem Grunde für das Streitjahr 2007 geltend gemachte Teilwertabschreibung für das Betriebsgrundstück, versagte das Finanzamt. Der Kläger hatte die Teilwertabschreibung u.a. auch auf Preise gestützt, die in einem öffentlichen Zwangsversteigerungsverfahren für unmittelbar an das Grundstück des Klägers angrenzende Flächen erzielt worden waren.

Entscheidung

Das Finanzamt habe zu Recht die Voraussetzungen für die Annahme einer Teilwertabschreibung verneint.

Der Grund und Boden eines Betriebs ist grundsätzlich mit den tatsächlichen Anschaffungskosten anzusetzen (§ 6 Abs. 1 Nr. 2 S. 1 EStG). Ist der Teilwert auf Grund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung niedriger, so kann dieser angesetzt werden (§ 6 Abs. 1 Nr. 2 S. 2 EStG).

Für die Bestimmung des Teilwerts nichtabnutzbarer Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens gelte die Vermutung, dass der Teilwert im Zeitpunkt ihres Erwerbs und an den folgenden Bilanzstichtagen den Anschaffungskosten entspreche. Diese Vermutung sei lediglich durch den Nachweis widerlegbar, dass sich entweder die Zahlung als eine Fehlmaßnahme erwiesen habe oder der Wert des betreffenden Wirtschaftsgutes unter den seinerzeit gezahlten und aktivierten Betrag dauerhaft gesunken sei bzw. das Wirtschaftsgut überhaupt nicht mehr vorhanden sei. Aus der Betriebsbezogenheit des Teilwertbegriffs folge, dass die Teilwertvermutung auch bei Zahlung eines "Überpreises" gelte, weil der Steuerpflichtige auch in diesem Fall nur so viel aufwende, wie das Wirtschaftsgut für den Betrieb wert sei. Diese betrieblichen Gründe schließen daher auch die Berufung auf eine Fehlmaßnahme allein im Hinblick auf die Zahlung eines überhöhten Kaufpreises aus.

Ebenso wenig vermögen nach der Überzeugung des FG die angeführten Zuschlagspreise in Zwangsversteigerungsverfahren die Teilwertvermutung zu widerlegen. Dies gelte u.a. deshalb, weil zu den Anschaffungskosten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht nur die Beträge gehörten, die bei der Ersteigerung im Zuschlagsbeschluss aufgeführt seien,

sondern alle Verpflichtungen, die der Ersteigerer gegenüber dem Schuldner oder auch gegenüber Dritten übernehme.

Vergleichsverkäufe in dem Gebiet, in dem auch das Betriebsgelände des Klägers belegen sei, und die im Zeitraum von 1998 bis 2005 stattfanden, zeigten, dass eine Wertbeständigkeit des Betriebsgrundstücks gegeben sei.

Ein niedrigerer Teilwert dürfe schon deshalb nicht angesetzt werden, weil, selbst bei Unterstellung einer Wertminderung, diese jedenfalls nicht "voraussichtlich dauernd" i.S. von § 6 Abs. 1 Nr. 2 S. 2 EStG sei. Der Begriff "voraussichtlich dauernde Wertminderung" bezeichne im Grundsatz eine Minderung des Teilwerts, die einerseits nicht endgültig sein müsse, andererseits aber nicht nur vorübergehend sein dürfe (BFH-Urteil vom 24.10.2012). Für Wirtschaftsgüter des abnutzbaren Anlagevermögens habe der BFH entschieden, dass eine Teilwertabschreibung voraussetze, dass der Wert des jeweiligen Wirtschaftsguts zum Bilanzstichtag mindestens für die halbe Restnutzungsdauer unter dem planmäßigen Restbuchwert liege (BFH-Urteil vom 23.04.2009).

Ob bei nichtabnutzbaren Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens (u.a. Grund und Boden) eine Wertminderung voraussichtlich andauern werde, richte sich nach der Rechtsprechung des BFHs danach, ob aus Sicht des Bilanzstichtages mehr Gründe für ein Andauern der Wertminderung sprechen als dagegen. Im konkreten Fall sei nach Auffassung des FG zu bedenken, dass die Nutzungsdauer eines Grundstücks grundsätzlich unbeschränkt sei, da es keinem Verbrauch im klassischen Sinn unterliege. Wertschwankungen bei Grundstücken seien nicht ungewöhnlich. Um den Grad einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung zu erreichen und die Teilwertvermutung des § 6 Abs. 1 EStG zu widerlegen, müsse nach der Überzeugung des FG daher insbesondere dem Zeitpunkt entscheidende Bedeutung zukommen. Im Streitfall, in dem zwischen der Anschaffung des Grundstücks und dem Zeitpunkt der begehrten Teilwertabschreibung weniger als 10 Jahre liegen, könne daher, unter Berücksichtigung der grundsätzlich unbegrenzten Nutzungsdauer eines Grundstücks, jedenfalls noch nicht von einer voraussichtlich dauernden Wertminderung ausgegangen werden, möge der Kläger auch in seiner Gewinnerwartung aktuell enttäuscht worden sein. Da der Gewerbebetrieb des Klägers tatsächlich Gewinne erwirtschaftete, sei jedenfalls keine Fehlmaßnahme gegeben. Ungeachtet dessen, ob die ursprünglich geplanten Ansiedlungen den Betrieb des Klägers auch tatsächlich gefördert hätten, vermöge allein die Nichtrealisierung eines ggf. erwarteten höheren Gewinns keine dauerhafte Wertminderung des Betriebsgrundstücks zu begründen.

Betroffene Norm

§ 6 Abs. 1 Nr. 2 EStG
Streitjahr 2007

Fundstellen

BFH, Urteil vom 21.09.2016, [X R 58/14](#), siehe [Deloitte Tax News](#)
FG Nürnberg, Urteil vom 03.09.2014, [7 K 1452/11](#), DStRE 2015, S. 1092

Weitere Fundstellen

BFH, Urteil vom 24.10.2012, I R 43/11, siehe [Deloitte Tax-News](#)
BFH, Urteil vom 23.04.2009, IV R 62/06, BStBl II 2009, S. 778, siehe [Deloitte Tax-News](#)

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.