



## Entnahme von Immobilien aus dem Betriebsvermögen

Eine Entnahme von Immobilien aus dem Betriebsvermögen wirft steuerrechtliche Fragen auf. Will z.B. ein Unternehmer Teile seines Betriebes verkaufen oder soll das Wohnhaus auf dem Betriebsgelände ins Privatvermögen überführt werden, muss der anteilige Wert der Immobilie festgestellt werden. Auch bei einer Betriebsaufgabe aus Altersgründen bzw. einer Vererbung bzw. Schenkung ist es sinnvoll, den Wert der Immobilie überprüfen zu lassen.

Werden Immobilien aus dem Betriebsvermögen in Privatvermögen überführt oder veräußert, ist der Gewinn immer steuerpflichtig. Eine Steuerfreiheit nach der Zehnjahresfrist, wie bei Veräußerungen aus dem Privatvermögen, gibt es nicht.

Die Steuerlast wird aus der Differenz zwischen Buchwert und Verkaufserlös bzw. Verkehrswert bestimmt. Diese Differenz kann bei Objekten, die sich lange im Betriebsvermögen befanden, oder bei Sonderabschreibungen sehr hoch ausfallen.

Bei Objekten, die in das Privatvermögen überführt werden sollen, wird das Finanzamt aufgrund eigener, standardisierter Rechenmodelle einen Verkehrswert bestimmen. Diese Rechenmodelle sind so angelegt, dass alle Immobilien einheitlich bewertet werden. Dass diese Modelle nicht allen Immobilientypen gerecht werden, liegt auf der Hand. Die ermittelten Werte entsprechen in den wenigsten Fällen dem Verkehrswert. In den Fällen, in denen der vom Finanzamt ermittelte Wert über dem Verkehrswert liegt, vernachlässigt dieser in der Regel Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskosten, strukturelle Leerstände, marktunübliche Mietansätze oder unangemessene Bodenwerte. Das Finanzamt stellt bei der Teilung von Gebäude- und Bodenwert häufig allein auf die Bodenrichtwerte ab, ohne die Besonderheiten des Objektes zu berücksichtigen. Spezifische Grundstücksmerkmale, wie z.B. Übergröße, Nutzungsart und Ausnutzung, weichen oft von den Bodenrichtwertmerkmalen ab. Somit ist der Bodenrichtwert nicht immer auf ein Objekt innerhalb der Bodenrichtwertzone direkt übertragbar, sondern bedarf einer



entsprechenden Anpassung. Derartige wertmindernde Umstände werden in einem Gutachten berücksichtigt.

Würde z.B. ein Zahnarzt seine Praxis im eigenen Wohnhaus nach Geschäftsaufgabe ins Privatvermögen überführen, kann der Umstand auftreten, dass sich der Grund und Boden sowie das Gebäude (außer den Räumlichkeiten der Praxis) im Privatvermögen befinden. Die Praxisräume selbst entsprechen häufig nicht mehr den heutigen Anforderungen. Hier würde durch Ausweisung eines niedrigeren Verkehrswertes die Steuerlast gemindert.

Der Nachweis eines niedrigeren Verkehrswertes muss durch den Steuerschuldner erfolgen. Da diesem i.d.R. die entsprechenden Kenntnisse fehlen, sollte er den Nachweis über ein Gutachten eines akkreditierten Sachverständigen erbringen.