

# Steuerberechnung bei Gewerbeimmobilien – Was Unternehmer beachten sollten

6. Dezember 2017

Immobilien sind eine lohnende Kapitalanlage und können auch als Altersvorsorge dienen. Doch neben den vielen Vorzügen, die Immobilieneigentum mit sich bringt, gibt es auch einige Pflichten, die die Eigentümer berücksichtigen müssen. Dazu zählen beispielsweise die Verwaltung und die regelmäßige Renovierung und Sanierung der Immobilie.



Aber auch steuerlich gibt es einiges zu beachten. Eine der Pflichten besteht demnach darin, mit dem Immobilieneigentum zusammenhängende Steuern zu bezahlen.

## Steuern im Zusammenhang mit Gewerbeimmobilien

Die steuerliche Behandlung von Gewerbeimmobilien ist sehr komplex. So fallen im Zusammenhang mit diesen unterschiedliche Steuern an. Die Höhe der Steuern wird meist vom Wert der Immobilie beeinflusst, sodass es wichtig ist, zunächst den Immobilienwert in einem Immobiliengutachten festzuhalten.

Immobilien Eigentümer müssen folgende Steuern bezahlen:

- *Grunderwerbssteuer:*  
Diese Steuer fällt direkt nach dem Kauf der Immobilie an und liegt je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises. Der Kaufpreis wiederum wird von der Immobilienbewertung beeinflusst.

- *Grundsteuer:*  
Die Grundsteuer hängt direkt vom Einheitswert der Immobilie ab, der vom Finanzamt berechnet wird.
- *Erbschaftssteuer und Schenkungssteuer:*  
Die Höhe der Erbschafts- und Schenkungssteuer wird vom Verkehrswert der Immobilie beeinflusst.
- *Spekulationssteuer:*  
Im Falle eines Verkaufs der Immobilie fällt eine Spekulationssteuer an, die vom Einkommenssteuersatz und somit ebenfalls vom Verkehrswert abhängt.
- *Einkommenssteuer:*  
Mieteinnahmen gelten als Einkommen und müssen daher ebenfalls versteuert werden. Handelt es sich um eine Gewerbeimmobilie, ist zusätzlich außerdem eine Gewerbesteuer zu zahlen.

Die Höhe der Steuern ist also stark abhängig vom Verkehrswert der Immobilie. Das bedeutet auch, dass zu viele Steuern bezahlt werden, falls der Verkehrswert zu hoch festgelegt ist. Daher ist eine Immobilienbewertung sinnvoll: Ist der Immobilienwert geringer als bisher angenommen, kann man [Kosten sparen durch eine Immobilienbewertung](#), da der niedrigere Wert durch ein rechtssicheres Gutachten belegbar ist. Tipp: Es ist sinnvoll, die Immobilienbewertung regelmäßig zu wiederholen, da sich der Immobilienwert im Laufe der Zeit verschlechtern kann.

## Die verschiedenen Bewertungsverfahren

Die Verfahren, mit denen Gutachter Immobilien bewerten, sind für Laien häufig undurchsichtig. Doch umfangreiches Immobilienvermögen in einem Unternehmen macht es notwendig, dieses genauer zu betrachten. Dabei spielt der Wert eine besondere Rolle und steht somit im Mittelpunkt des Interesses von Geschäftsführung und Anteilseignern. Im nachfolgenden Artikel sind die gängigen Verfahren für die Immobilienwertermittlung dargestellt. Der Artikel will Ihnen die auf den ersten Blick oft undurchsichtigen Verfahren etwas transparenter machen und den Stellenwert, den eine Immobilienwertermittlung hat, herausstellen.

## Der Bewertungszweck

Ganz klar, ein professionelles Bewertungsgutachten für eine Immobilie kostet Geld. Deshalb lassen Unternehmen ihre Immobilien auch nicht jedes Jahr neu bewerten. Dennoch kann es notwendig sein, dass Sie eine neue Wertermittlung durchführen oder von einem Profi durchführen lassen. Am Ende können Sie in einigen Fällen sogar Kosten sparen durch eine Immobilienbewertung.

In den folgenden Situationen kann eine erneute Immobilienbewertung sinnvoll sein:

- Ein Unternehmen mit Immobilienvermögen möchte das gesamte Unternehmen oder Teile davon verkaufen.
- Ein Unternehmen möchte einzelne [Liegenschaften verkaufen](#).
- Die Ermittlung des Immobilienwertes ist notwendig, weil das Unternehmen das Immobilienvermögen in die wertorientierte Unternehmenssteuerung integrieren möchte.
- Das Unternehmen möchte für den Bilanzansatz stille Reserven oder den Abwertungsbedarf einer

Immobilie ermitteln.

- Durch interne Umstrukturierungen möchte das Unternehmen Steuerrisiken vermeiden.

Jeder dieser Anlässe für eine Immobilienbewertung verfolgt einen eigenen Zweck. Danach richtet sich die Auswahl des anzusetzenden Bewertungsverfahrens.

Je nach Bewertungszweck benötigen Sie einen subjektiven oder einen objektivierten Immobilienwert.

<b>Objektivierter Wert</b>	für Auseinandersetzungen, handelsrechtliche Bewertungen, steuerliche motivierte Bewertungsgutachten
<b>Subjektiver Wert</b>	für die explizite Berücksichtigung personenspezifischer Eigenschaften, beispielsweise die Wertobergrenze beim Erwerb einer Immobilie, Vorteilhaftigkeitsberechnung, um unterschiedliche Investitionsmöglichkeiten miteinander zu vergleichen

## Die verschiedenen Bewertungsverfahren

In der Praxis haben sich verschiedene Verfahren für die Bewertung einer Immobilie etabliert. Je nach Ausgangssituation, Bewertungszweck, zeitlichen Restriktionen und der Datenlage kommt eines der Verfahren zur Anwendung. Nachfolgend sehen Sie eine Auswahl zukunftsorientierter Bewertungsverfahren, die regelmäßig praktische Anwendung finden.

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren gemäß WertV (Wertermittlungsverordnung)
- das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF)

## Vergleichswertverfahren

Das [Vergleichswertverfahren ermittelt den Wert einer Immobilie auf der Grundlage von realisierten oder erwarteten Erlösen](#). Das Verfahren ist in einer Broschüre der wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Humboldt-Universität zu Berlin sehr ausführlich dargestellt. Diese Methode ist sehr nah an der Praxis. Der Wertermittlung liegt die Nettokaltmiete zugrunde sowie ein Multiplikator, der sich aus vergleichbaren Immobilien errechnet. Als Erstes erfolgen eine rechtliche und eine betriebswirtschaftliche Analyse des Objektes in Bezug auf wertrelevante Faktoren, wie Lage, Ausstattung, Bausubstanz oder bestehende Mietverträge. Im nächsten Schritt sucht der Gutachter vergleichbare Immobilien, deren Bezugsgrößen und Transaktionspreise bekannt sind und berechnet danach den Multiplikator. Abschließend muss die Wertrelation mithilfe des Multiplikators auf das Bewertungsobjekt angewendet werden.

Liegen die Nettomietenerlöse einer Immobilie bei 100.000 Euro (a) und der Multiplikator (b) beträgt 15, errechnet sich Wert des Objektes (c) wie folgt:

Wert des Objektes  $c = a \times b \rightarrow 100.000 \text{ Euro} \times 15 = 1.500.000 \text{ Euro}$

Dieses Verfahren ist geeignet, um andere Verfahren zu bestätigen und sollte nur als Ergänzung einer Bewertung dienen.

### **Ertragswertverfahren gemäß WertV**

Traditionell erfolgt die Immobilienwertermittlung in Deutschland anhand des [Ertragswertverfahrens, das in der Wertermittlungsverordnung geregelt ist](#). Ein wesentliches Merkmal dieses Verfahrens ist die Trennung von Grund und Boden sowie Gebäude. Der Ertragswert berechnet sich vom Ertragswert der baulichen Anlage und dem Wert von Grund und Boden. Der Ertragswert ergibt sich aus den baulichen Anlagen und dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten und dem Betrag der Bodenwertverzinsung. Der Berechnung liegen eine Funktion aus dem Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer des Gebäudes zugrunde. Der Bodenwert berechnet sich auf der Grundlage der marktüblichen Preise und unter Berücksichtigung der Nutzungsmöglichkeiten. Detaillierte Analysen der Objektdaten liefern die entsprechenden Informationen zu Restnutzungsdauer, erzielbare Nettomieterlöse oder Bewirtschaftungskosten.

Die normierte Vorgehensweise ist ein großer Vorteil dieses Verfahrens. Allerdings unterliegt die Datenbeschaffung teilweise erheblichen Unsicherheiten, weil die Datenlage auf dem Immobilienmarkt oft wenig transparent ist.

### **Das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF)**

Das [DCF-Verfahren ist eigentlich für die Unternehmensbewertung vorgesehen](#). Es hat sich allerdings gezeigt, dass sich dieser Bewertungsansatz auf die Immobilienbewertung übertragen lässt. Das Ergebnis des DCF-Verfahrens ist der Wert von zukünftigen Ein- und Auszahlungen einer Immobilie zu einem bestimmten Stichtag. Boden- und Ertragswert der baulichen Anlagen werden dabei nicht explizit getrennt. Der dabei angewandte Diskontierungszinssatz ist mit der Rendite einer Alternativanlage vergleichbar. Er soll das mit der Investition in ein Objekt verbundene Risiko widerspiegeln. Der geeignete Diskontierungszinssatz lässt sich aus risikolosen Kapitalanlagen ableiten, die um eine Marktrisikoprämie erhöht werden.

Das Verfahren ist sehr flexibel, was einen großen Vorteil darstellt. Es betrachtet nicht nur eine Periode, wie das zuvor vorgestellte [Ertragswertverfahren](#) und bildet die Immobilie realistisch und transparent ab. Mithilfe dieses Verfahrens lassen sich sowohl subjektive wie objektivierte Werte ermitteln.

### **Fair value – aktueller Verkehrswert einer Immobilie**

Fair value steht synonym für den aktuellen Verkehrswert eines Objekts, eines Grundstücks oder eines Vermögenswerts. Die gängige Übersetzung aus dem Englischen lautet: üblicher Marktpreis. Der Fair value bezeichnet den momentanen Wert eines Vermögensgegenstandes. Er arbeitet nicht mit vergänglichen Werten, sondern liefert eine tatsächliche Wertbestimmung. Dieser Wert findet international

Anwendung, somit lässt sich sogar ein global vergleichbarer Wert ermitteln. Er ist insbesondere dann interessant, wenn Immobilien als Finanzinvestitionen gehalten werden.

© [www.business-netz.com](http://www.business-netz.com) - alle Rechte vorbehalten