

Steuertipps für den privaten Bereich Informationsdienst und Datenbank

Jetzt zur *Steuerzahler-Tip*-Datenbank anmelden unter www.gmbh-datenbank.de · www.steuerzahler-tip.de

Hausbesitzer-Tipps

Gebäudewert: Ermittlung des Ertragswerts bei Gebäuden 1

Wohnung: Entnahme aus dem landwirtschaftlichen Betriebsvermögen 2

Kapitalanleger-Tipps

Kapital- oder Mieterträge: Abgrenzung der Kapitalerträge von den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung 2

Lebensversicherung (1): Zufluss von Kapitaleinkünften durch Novation 3

Lebensversicherung (2): Verluste aus der Veräußerung einer fondsgebundenen Lebensversicherung 4

Familien-Tipps

Kinderbonus: Einmalzahlungen in Höhe von 300 € je Kind 4

Erbschaftsteuer: Abzug vergeblicher Prozesskosten 5

Kindergeld (1): Berufsausbildung bei Nichtantritt zur letzten Prüfung 5

Kindergeld (2): Anspruch für ein erwachsenes behindertes Kind 6

Arbeitnehmer-Tipps

Entfernungspauschale: Hin- und Rückweg an unterschiedlichen Arbeitstagen 6

Firmen-Pkw: Gehaltsverzicht des Arbeitnehmers 7

Corona-Homeoffice: Besonderheiten bei Grenzpendlern nach Frankreich 7

Weitere Tipps

Steuerbegünstigte Körperschaften: Steuerliche Hilfe für Betroffene der Corona-Krise 8

Corona-Krise: Erstes Corona-Steuerhilfegesetz endgültig verabschiedet 8

Corona-Zuschüsse: Pfändung der Corona-Soforthilfe ist unzulässig 8

Auf www.steuerzahler-tip.de/bonus-tips finden Sie weitere Tipps.

Kinder: Aufwendungen für die Strafverteidigung eines Kindes

Doppelte Haushaltsführung: Erstattung durch den Arbeitgeber

Gebäudewert

Ermittlung des Ertragswerts bei Gebäuden

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Gebäudewert (Gebäudeertragswert) getrennt vom Bodenwert zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Gebäudeertragswerts ist von dem **Reinertrag des Grundstücks** auszugehen (§ 185 Abs. 1 BewG). Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der Bewirtschaftungskosten. **Rohrertrag** ist das Entgelt, das nach den vertraglichen Vereinbarungen am Bewertungsstichtag für die Benutzung des bebauten Grundstücks für den Zeitraum von zwölf Monaten zu zahlen ist. Weicht die tatsächliche Miete um mehr als 20% von der üblichen Miete ab, ist der Mittelwert des Mietspiegels anzusetzen (BFH, Urteil vom 5.12.2019, Az. II R 41/16).

Beispiel:

Ein Sohn und seine Mutter waren Miteigentümer eines Grundstücks, das mit 14 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit bebaut ist. Nach dem Tod der Mutter am 14.2.2012 erbte der Sohn den Miteigentumsanteil seiner Mutter. Zur Ermittlung des Werts, der bei der Erbschaftsteuer zugrunde zu legen ist, war eine Bedarfswertfeststellung durchzuführen. Der Sohn setzte für die Ermittlung des Gebäudeertragswerts einen jährlichen Rohertrag von 110.160 € an. Dabei ging er für vier Einheiten von den vertraglich vereinbarten Nettokaltmieten aus. Er legte jedoch **für elf Einheiten** die in dem Mietspiegel ausgewiesenen **Mittelwerte** zugrunde, weil die tatsächliche Miete diese Mittelwerte zu mehr als 20% überschritt.

Das Finanzamt ging nur bei **zwei** vermieteten Einheiten von einer Abweichung der tatsächlichen Miete von der üblichen Miete um mehr als 20% aus, weil es den **obersten Wert** des Mietspiegels zugrunde legte. Dadurch ergab sich ein Rohertrag von 130.272 €. **Streitpunkt** ist also, ob beim **Vergleich** der tatsächlichen Miete mit der üblichen Miete der mittlere oder der obere Wert des Mietspiegels anzusetzen ist.

Der BFH folgt der Auffassung der Finanzverwaltung hinsichtlich der „üblichen Miete“, jedenfalls soweit es sich um die Ermittlung der Werte handelt, die bei der 20%-Grenze anzusetzen sind. In Mietspiegeln wird häufig der um Ausreißer bereinigte Durchschnitt aller erhobenen Mietwerte in Form des Mittelwerts veröffentlicht. Zusätzlich werden Mietspannen angegeben, um den Besonderheiten des Einzelfalls besser Rechnung tragen zu können. Grundsätzlich ist der im Mietspiegel ausgewiesene gewichtete Mittelwert anzusetzen.