

Mieterausbauten – und ihre Auswirkungen auf den Wert

[Mietwert mit oder ohne Mieterausbauten? Marktwert mit oder ohne Mieterausbauten? Und was ist mit den Rückstellungen für diese Mieterausbauten? Martin Frei beleuchtet das Bundesgerichtsurteil 2C_128/2014 vom 25. Juli 2014, das \(scheinbar\) mehr Fragen auslöst als Antworten gibt.](#)

In der schweizerischen Bewertungsliteratur finden wir bei Canonica die Hinweise auf das Akzessionsprinzip, wonach grundsätzlich zum Grundeigentum gehört, was ohne Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann, und dass die am Bewertungsstichtag gültigen Vertragsregelungen bezüglich Mieterausbau ausschlaggebend sind. Zudem sei «als Ertrag für die betroffenen Bauteile der am Stichtag massgebende Mietzins zu verwenden, den jeder Käufer der Liegenschaft bei Übernahme der Vereinbarungen auch erzielen könnte».¹ Ins gleiche Horn stossen SVKG/SEK/SVIT.² «Ermittlung des Mietwerts ... Im Mietwert enthalten ist die Gesamtheit der Bruttoerträge aus Fremd- und Eigennutzung. Dazu gehören: ... vom Mieter vorgenommene Um-, Ein- oder Ergänzungsbauten, die nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht beseitigt werden können oder dürfen bzw. Bestandteil werden und den Mietwert beeinflussen. (Selbst wenn eine vertragliche oder gesetzliche Regelung besteht, wonach bei einem vorzeitigen Auszug des Mieters der Grundeigentümer solche Mieterinvestitionen abzugelten hat, sind sie im Mietwert zu berücksichtigen. Es handelt sich in diesem Fall letztlich um eine Finanzierung von Investitionen durch den Mieter anstelle des Eigentümers oder dessen Bank. Der Verkehrswert wird durch die Finanzierungsart nicht beeinflusst)...». Dass der Verkehrs- oder

Marktwert von der Finanzierung nicht beeinflusst ist, gilt auch in der internationalen Bewertungsliteratur und Regulation als Dogma.

Im zu beurteilenden Fall ging es um die Grundstückgewinnsteuer eines mit einem Geschäftshaus überbauten Grundstücks, das 2008 für CHF 77,5 Mio. verkauft wurde. Im Kanton Zürich ist zu deren Bemessung der Wert der Liegenschaft vor zwanzig Jahren von Bedeutung, sofern der Verkäufer schon damals Eigentümer war. Dieser Verkehrswert vor zwanzig Jahren wurde nun zwischen dem steuerpflichtigen Verkäufer und der Standortgemeinde zum Streitpunkt. Das vorerst angerufene Steuerrekursgericht des Kantons Zürich gab daher ein Gutachten zur Schätzung dieses Wertes in Auftrag. Über das anschliessend angerufene Verwaltungsgericht des Kantons Zürich wurde der Fall schliesslich ans Bundesgericht weitergezogen. Die Entscheide aller drei genannten Instanzen sind im Internet und in der Fachpresse publiziert worden³, sodass sich dem einfachen Bewerter ein guter Einblick in die ihn interessierenden Sachverhalte bietet. Bei diesen geht es darum, dass die Steuerpflichtige die Liegenschaft 1988 vermietet hatte, wobei sie nicht nur als Vermieterin, sondern auch als Werkunternehmerin der von den Mietern bestellten Mieterausbauten auftrat. Die Steuerpflichtige gewährte zudem den Mietern Darlehen, was diesen erlaubte, die Mieterausbauten – in der Höhe von CHF 11 Mio. – vorzunehmen. Die Werkpreise entsprachen

weitgehend den verzinnten Darlehen. Die Mietereinbauten wurden vor dem massgeblichen Stichtag (30. Juni 1988) erstellt. Sie bildeten gemäss Kaufvertrag vom 9. Juni 2008 keinen Bestandteil des Verkaufsobjekts und waren nicht im damals vereinbarten Kaufpreis enthalten.

Zu hohe Rückstellungen berücksichtigt?

In seinem Hauptgutachten kam der Experte zum Ergebnis, der gesuchte Verkehrswert per 30. Juni 1988 betrage CHF 63,9 Mio. In der Folge ordnete das Steuerrekursgericht beim selben Experten ein Nachtragsgutachten an. Die Steuerpflichtige hatte beanstandet, das Gutachten habe zu hohe Rückstellungen berücksichtigt. Für die Mietereinbauten hätten, so die Steuerpflichtige, vertragsgemäss die Mieter aufzukommen, weshalb sie als Eigentümerin und Vermieterin dafür keine Rückstellungen zu bilden habe.

Nachdem der Experte darauf verschiedene Nachträge zu den Mietverträgen bezüglich der Mieterausbauten beschafft hatte, schätzte er im (ersten) Nachtragsgutachten einen Verkehrswert per 30. Juni 1988 von CHF 71,28 Mio. Aufgrund dieser zusätzlich erhaltenen Unterlagen ging er nun davon aus, dass die nun erkennbaren Mieterausbauten Teil des Gebäudes seien. Die jährlichen Ratenzahlungen für den vom Vermieter vorfinanzierten Ausbau hätten daher in die Ertragsberechnung einzufließen. Dadurch erhöhe sich der Bruttoertrag und folglich auch der Ertragswert. Den Vorhalt der zu hohen Rückstellungen als Folge der Mieterausbauten nahm der Experte nicht auf mit der Begründung, dass die Ausbauten, sollten sie ertragswirksam erhalten bleiben, grosszyklisch zu erneuern seien. Die Bezifferung der Rückstellungen erfolgte im ursprünglichen (Haupt-)Gutachten auf der Basis der Gebäudekosten, ohne die Kos-

1 CANONICA S. 201f

2 SVKG/SEK/SVIT, S. 61f

3 [www.http://entscheide.strgzh.ch/files/rulings/StRG_GR_2010_17_yd.pdf](http://entscheide.strgzh.ch/files/rulings/StRG_GR_2010_17_yd.pdf) www.vgr.zh.ch/internet/verwaltungsgericht/de/ueber_uns/rechtsprechung/entscheidendatenbank.html; Entscheid SB.2013.00074 vom 9. Dezember 2013, www.bger.ch/index/jurisdiction/jurisdiction-inherit-template/jurisdiction-recht/jurisdiction-recht-urteile2000.htm (Rechtsprechung, Weitere Urteile ab 2000, Entscheid 2C_128/2014), Immobilienia, September 2014, S. 32f

ten der Mieter für deren Ausbauten. Im zweiten Nachtragsgutachten (siehe nachfolgend) hielt der Experte sodann fest, dass nicht die Erträge für die Rückstellungen massgeblich seien, sondern die tatsächliche Bausubstanz der Bauten und Anlagen. Daraus ergibt sich die Unabhängigkeit der Beurteilung der Rückstellungen von der finanziellen Betrachtungsweise der Mieterausbauten.

Mit Verfügung vom 15. Mai 2012 forderte das Steuerrekursgericht beim Experten ein zweites Nachtragsgutachten an mit der Vorgabe, dass die Einnahmen aus den Werkverträgen bzw. die ratenweise Amortisation der Darlehen keinen Liegenschaftsertrag darstellen und beim Mietertrag nicht zu berücksichtigen sind. Mit Blick darauf gelangte der Experte in seinem zweiten Nachtragsgutachten wiederum zu einem Verkehrswert per 30. Juni 1988 von CHF 63,9 Mio., was dem Hauptgutachten entsprach. Dies wurde schliesslich vom Bundesgericht gestützt.

«Wären», «grundsätzlich», «zwar» ...

Der einfache Bewerter stutzt bei der Lektüre der höchstrichterlichen Erwägungen bezüglich der Behandlung der Mieterausbauten verschiedentlich. Er erinnert sich ans Akzessionsprinzip. «Die Mieterausbauten galten gemäss Mietvertrag als ursprünglicher Zustand, weshalb bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Wiederherstellungsarbeiten angefallen wären. Sachenrechtlich bildeten sie an sich Bestandteile des Gebäudes und wären grundsätzlich in die Bemessung des (Markt-)Mietzinses und damit auch des Mietwerts bzw. des Verkehrswerts eingeflossen.» So in E.5.3.2. Warum «wären grundsätzlich»? Das scheint doch das zu sein, was der Gutachter im (ersten) Nachtragsgutachten gemacht hat. Und warum bildeten sie schliesslich 2008 keinen Bestandteil des Verkaufsobjektes? Und aus E.5.3.4:



shutterstock.com

Geh'ts um Tat- resp. Sachfragen oder Rechtsfragen? Ein Mienenfeld...

«Soweit werthaltige Ausbauten zu einem Gebäude gehören, wird grundsätzlich ein Marktmietzins unter Berücksichtigung dieser Ausbauten zu bemessen sein. Insoweit ist die Überlegung des Gutachters wirtschaftlich zwar nachvollziehbar.» Warum «grundsätzlich» und warum «zwar»? Offenbar eben doch nicht? Oder wie soll nun «IFRS 13 highest and best use» angewandt werden, wenn die Mieterausbauten im Umfang von CHF 11 Mio. nach einem Mieterwechsel nicht für die Bemessung des Mietzinses verwendet werden dürfen, weil eine Mietzinserhöhung nur einbezogen werden soll, wenn «sie in-nernt nützlicher Frist ohne Gerichtsrisiko durchgesetzt werden»⁴ kann – und dieses Risiko ja leider omnipräsent ist?

Rechtzeitige Instruktionen sollen helfen

Recht zu lesen scheint schwieriger als richtig zu lesen. Für den Bewerter zeigt sich die zweifelsfreie Beantwortung, wo es noch um Tat- oder Sachfragen und wo es schon um Rechtsfragen geht, als Minenfeld. Als Gerichtsgutachter ist er gut beraten, wenn er sich bei einem Mandat mit der Thematik Mieterausbauten rechtzeitig genügend Instruktionen zu Fragen, die offenbar Rechtsfra-

gen sind, geben lässt. Schliesslich mag man diesen Entscheid und die argumentativen Teile der verschiedenen Instanzen gut oder weniger gut verstehen, klug oder weniger klug finden; der einfache Bewerter kommt nicht darum herum, ihn zu berücksichtigen. Vertragskonstruktionen bezüglich Mieterausbau, wie in diesem Fall gewählt, sind kein Unikat, also auch anderswo zu finden. Können damit Einkommenssteuern gespart werden, da statt Mieteinnahmen Abzahlungen für Darlehen eingehen? Das muss den einfachen Bewerter zum Glück nicht kümmern.



Martin Frei
MSc ETH in Architektur/SIA; MAS
ETH in Management, Technology
and Economics/BWI, Zürich;
mf@immoconsult-frei.ch

⁴ Erwägung 3bb Steuerrekursgericht