Downloaded from Blogs on 03.11.2026 00:44

By PwC Deutschland | 17 August 2022

Update: Teilwertabschreibung der Anteile an offenen Immobilienfonds auf den Zweitmarktwert

Für Anteile an offenen Immobilienfonds im Umlaufvermögen kann bei Aussetzung der Anteilsausgabe und -rücknahme eine Teilwertabschreibung auf den Zweitmarktwert vorgenommen werden. Mit dieser Entscheidung widerspricht der Bundesfinanzhof den Auffassungen von Finanzamt und Finanzgericht.

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 00:44

Die Klägerin ist eine Bank, die Anteile an offenen Immobilienfonds in ihrem Umlaufvermögen hielt. Die Fonds befanden sich zum Bilanzstichtag in Liquidation und nahmen keine Ausgaben und Rücknamen mehr vor. Dies führte dazu, dass ein Handel mit den Anteilen nur noch im Freiverkehr an verschiedenen Börsen zu einem niedrigeren Preis (dem sog. Zweitmarktwert) möglich war. Aus diesem Grund nahm die Klägerin eine Teilwertabschreibung auf den Zweitmarktwert vor. Dies erkannten das Finanzamt und folgend auch das Finanzgericht Münster nicht an. Der BFH sieht die Sache anders. Das Finanzgericht habe zu Unrecht angenommen, dass im Streitjahr die Voraussetzungen einer Teilwertabschreibung nicht vorliegen. Die obersten Steuerrichter gaben der Revision mit folgendem Tenor statt:

- **Der Teilwert** von Anteilen an offenen Immobilienfonds, deren Ausgabe und Rücknahme endgültig eingestellt wurde, **ist der Börsenkurs** der Anteile im Handel im Freiverkehr.
- Eine **voraussichtlich dauernde Wertminderung** von Anteilen an offenen Immobilienfonds, deren Ausgabe und Rücknahme endgültig eingestellt ist, liegt vor, wenn der Börsenwert zum Bilanzstichtag unter denjenigen im Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile gesunken ist und der Kursverlust die Bagatellgrenze von 5 % der Anschaffungskosten bei Erwerb überschreitet.

Der **Teilwert** von im Umlaufvermögen gehaltenen Anteilen an offenen Immobilienfonds ist grundsätzlich der Rücknahmepreis. Ist jedoch die Ausgabe von Anteilen durch die Fondsgesellschaft endgültig ausgesetzt, so der BFH, ist für jedermann ein Erwerb von der und eine Rückgabe an die Fondsgesellschaft ausgeschlossen. Ein gedachter Erwerber des Betriebs müsse daher für gedachte Erwerbe bzw. Veräußerungen andere Möglichkeiten nutzen. Im Streitfall seien dies der Erwerb und die Veräußerung an der Börse (Zweitmarkt). Der Veräußerungserlös, den der gedachte Erwerber hätte erzielen können, wenn er das Wirtschaftsgut am Stichtag einzeln ohne Rücksicht auf die Betriebszugehörigkeit veräußert hätte, ist der Börsenkurs an einer Börse, an der die Fondsanteile gehandelt werden.

Ebenso bejahen die Münchener Steuerrichter eine **voraussichtlich dauernde Wertminderung** der Anteile. Das Finanzgericht hatte angenommen, es existierten zwei miteinander konkurrierende Werte, nämlich der Rücknahmewert und der Zweitmarktwert; es sei aber nicht verifizierbar, dass der Zweitmarktwert der zutreffendere Wert sei. Dazu der BFH: Ein Anteilseigner konnte aufgrund der endgültigen Aussetzung der Anteilsrücknahme nicht erwarten, dass der Fonds wieder geöffnet wird und er seine Anteile zum Rücknahmepreis zurückgeben oder dass eine Verwertung des Sondervermögens zu den ermittelten Verkehrswerten erfolgen kann. Zwar stand bei den endgültig von der Rücknahme ausgesetzten offenen Immobilienfonds, anders als bei Aktien, ein Rücknahmewert (Substanzwert) zur Verfügung. Doch war dieser Wert lediglich ein Schätzwert, der den Schwankungen des Marktes unterliegt. Von einem gesicherten Recht, am Ende der Laufzeit einen bestimmten Wert zu erhalten, konnte mithin nicht ausgegangen werden. Da objektiv ungewiss war, ob eine Verwertung des Sondervermögens zu den ermittelten Verkehrswerten erfolgen kann, konnte vom Steuerpflichtigen auch nicht erwartet werden, dass er über bessere prognostische Fähigkeiten verfügt als der Markt.

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 00:44

Update (17. August 2022)

Das Urteil XI R 41/17 wurde im BStBl. veröffentlicht, BStBl. II 2021, Seite 717.

Fundstelle

BFH-Urteil vom 13. Februar 2019 (XI R 41/17), veröffentlicht am 17. April 2019

Keywords

Immobilienbesteuerung, Körperschaftsteuerrecht, Teilwertabschreibung, Zweitmarkt, offene Immobilienfonds