

VERMIETUNG

BFH zu § 13c ErbStG: Keine Steuerbegünstigung für ein Grundstück mit nicht bezugsfertigem Gebäude

von WP StB Dipl.-Kfm. Gerrit Grewe, Berlin

Eine Steuerbegünstigung nach § 13c ErbStG scheidet aus, wenn von Todes wegen ein Grundstück mit einem nicht bezugsfertigen Gebäude erworben wird. (BFH 11.12.14, II R 30/14, Abruf-Nr. 174677)

Sachverhalt

Der Kläger K erbt im Jahr 2012 Miteigentumsanteile an zwei Grundstücken, die er und die Erblasserin E im Jahr 2011 erworben hatten. Sie ließen auf den Grundstücken zwei Einfamilienhäuser errichten, die vermietet werden sollten. Die Gebäude waren zum Zeitpunkt des Todes der E im Rohbauzustand und nicht bezugsfertig. Nach der Fertigstellung im Jahr 2013 wurden sie von K vermietet. K beehrte für den Erwerb von E die Steuerbegünstigung nach § 13c Abs. 1 ErbStG. Das FA lehnte dies ab, weil die Grundstücke beim Tod der E noch nicht bebaut und nicht vermietet gewesen seien. Das FG Düsseldorf (16.4.14, 4 K 4299/13 Erb, ErbBstg 14, 254) gab der Klage statt, da Grundstücke im Zustand der Bebauung begünstigt seien.

Entscheidungsgründe

Die Revision des FA ist begründet. Nach § 13c Abs. 1 und 3 ErbStG sind bei der Ermittlung des steuerpflichtigen Erwerbs bebaute Grundstücke oder Grundstücksteile mit 90 % ihres Werts anzusetzen, wenn sie zu Wohnzwecken vermietet werden. § 13c ErbStG legt aber nicht fest, unter welchen Voraussetzungen von einem bebauten Grundstück i.S. von § 13c Abs. 3 ErbStG auszugehen ist. Ein Verweis auf § 180 BewG, der eine Begriffsbestimmung für das bebaute Grundstück enthält, fehlt. Für die ErbSt sind nur die Grundbesitzwerte für die wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens unter Anwendung des § 180 BewG zu ermitteln (§ 12 Abs. 3 ErbStG i.V. mit § 151 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BewG, § 157 Abs. 3 S. 1 BewG). Der BFH hält es aber für gerechtfertigt, auch den Begriff des bebauten Grundstücks i.S. des § 13c Abs. 3 ErbStG unter entsprechender Anwendung des § 180 BewG festzulegen. Wird auf einem Grundstück ein Gebäude neu errichtet, liegt ein bebautes Grundstück erst im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit vor.

Für die Anwendung von § 13c ErbStG ist auf die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Steuerentstehung abzustellen (BFH 18.7.13, II R 35/11, ErbBstg 14, 3, BStBl II 13, 1051, Rz 13, zur Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4a S. 1 ErbStG; R E 13c Abs. 2 S. 1 ErbStR). War das Gebäude beim Tode des Erblassers noch nicht bezugsfertig, scheidet eine Steuerbegünstigung nach § 13c ErbStG aus.

Die Prüfung, ob ein bebautes Grundstück i.S. des § 13c Abs. 3 ErbStG erworben wurde, obliegt dem FA, das für die Steuerfestsetzung zuständig ist. Das FA ist dabei nicht an die Artfeststellung nach § 151 Abs. 2 Nr. 1 BewG im Bescheid zur gesonderten Feststellung der Grundbesitzwerte gebunden (BFH 29.11.06, II R 42/05, BStBl II 07, 319; BFH 18.5.11, II R 10/10, ErbBstg 11, 264 zu § 138 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 BewG a.F.).



IHR PLUS IM NETZ
erbbstg.iww.de
Abruf-Nr. 174677

Vermietungsabsicht bestand, FG hatte zugunsten des Klägers entschieden

BFH: Begriff des bebauten Grundstücks an § 180 BewG ausrichten

War das Gebäude beim Tod des Erblassers noch nicht bezugsfertig ...

... scheidet eine Steuerbegünstigung nach § 13c ErbStG aus

Praxishinweis

Wird ein bebautes Erbbaugrundstück, das der Erbbauberechtigte zu Wohnzwecken vermietet, von Todes wegen erworben, ist bei der Ermittlung des steuerpflichtigen Erwerbs des neuen Grundstückseigentümers ein verminderter Wertansatz nach § 13c Abs. 1 ErbStG nicht zu gewähren (BFH 11.12.14, II R 25/14, Abruf-Nr. 174993). Die Steuerbegünstigung nach § 13c ErbStG erfasse nicht solche Grundstücke, deren Bebauung zivilrechtlich nicht dem Grundstückseigentümer, sondern einem Dritten – hier dem Erbbauberechtigten – zuzurechnen ist. Die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Gebäude seien zivilrechtlich Bestandteil des Erbbaurechts (BGH 16.12.11, V ZR 244/10, NJW-RR Zivilrecht 12, 651).

Erbbauberechtigter kann Begünstigung nach § 13c ErbStG nicht in Anspruch nehmen

BETRIEBSVERMÖGEN

Übertragung eines GmbH-Anteils unter Vorbehaltsnießbrauch

von WP StB Dipl.-Kfm. Gerrit Grewe, Berlin

1. Zahlungen für die Ablösung eines (Vorbehalts-)Nießbrauchs an einer Beteiligung i.S. von § 17 EStG stellen im Rahmen der Ermittlung der Einkünfte nach § 17 EStG nachträgliche Anschaffungskosten auf die Beteiligung dar.
2. Eine unentgeltliche Übertragung nach § 17 Abs. 2 S. 5 EStG liegt auch bei der Übertragung eines Anteils an einer Kapitalgesellschaft unter Vorbehaltsnießbrauch vor.
(BFH 18.11.14, IX R 49/13, Abruf-Nr. 174027)

Sachverhalt

Der Vater V des Klägers K war im Jahr 2001 mit 90 % an einer GmbH mit einem Stammkapital von 70.000 DM beteiligt. V schenkte dem K im Jahr 2001 einen Gesellschaftsanteil im Nennwert von 21.000 DM. Im März 2004 übertrug V dem K weitere Gesellschaftsanteile im Nennwert von 23.700 EUR gegen Vorbehalt des lebenslänglichen unentgeltlichen Nießbrauchs, wirtschaftlicher Eigentümer dieser Anteile wurde K. Die Anschaffungskosten (AK) des V für diese Anteile betragen 293.270,11 EUR.

Im November 2006 verkauften K und V ihre Anteile für 3.220.000 EUR. Im gleichen Zug verzichtete V auf seinen Nießbrauch gegen eine von K zu leistende Zahlung von 1.679.800 EUR (kapitalisierter Wert des Nießbrauchs). K beehrte die Berücksichtigung dieser Zahlung als nachträgliche AK, was das FA ablehnte. Das FG Düsseldorf 26.4.13, 1 K 1143/12 E, EFG 14, 447) gab der Klage statt. Da K wirtschaftlicher Eigentümer der unter Nießbrauchsvorbehalt übertragenen Anteile war, seien bei der Ermittlung des von K erzielten Veräußerungsgewinns die von V übernommenen AK i.H. von 293.270,11 EUR (§ 17 Abs. 2 S. 5 EStG) sowie die Zahlung der 1.679.800 EUR als nachträgliche AK des K zu berücksichtigen.



IHR PLUS IM NETZ
erbbstg.iww.de
Abruf-Nr. 174027

Nießbrauchs-
vorbehalt:
Beschenkter wird
wirtschaftlicher
Eigentümer

Verzicht auf
Nießbrauch, da
Anteil veräußert wird