

## Übersicht Steuer-News – Informationen für Immobilienbesitzer

- **Vorzeitige Rückübertragung eines Erbbaurechts:** Entschädigung an Erbbauberechtigten ist steuerpflichtig
- **Sachverständigengutachten:** Marktpreis schlägt Schätzwert

Bitte beachten Sie, daß aufgrund der sich ständig ändernden Rechtslage keine Haftung für die Richtigkeit der Inhalte nachfolgender Artikel übernommen werden kann.

### **Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft**

Neuer Wall 26–28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54  
e-mail | [mail@bnp-steuerberatung.hamburg](mailto:mail@bnp-steuerberatung.hamburg) | web | [www.bnp-steuerberatung.hamburg](http://www.bnp-steuerberatung.hamburg)

## **Vorzeitige Rückübertragung eines Erbbaurechts: Entschädigung an Erbbauberechtigten ist steuerpflichtig**

Entschädigungen, die als Ersatz für entgehende oder entgangene Einnahmen gezahlt werden, müssen als außerordentliche Einkünfte versteuert werden. Eine solche steuerbare Entschädigung liegt nach einem neuen Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vor, wenn ein Erbbauberechtigter eine Zahlung für die vorzeitige Rückübertragung eines Erbbaurechts erhält.

Geklagt hatte eine vermögensverwaltende KG, der ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück eingeräumt worden war. Dieses Recht hatte sie in die Lage versetzt, das aufstehende Gebäude zu vermieten und damit erhebliche Mieteinnahmen zu erzielen. Für die vorzeitige Rückübertragung des Erbbaurechts erhielt die KG von der Grundstückseigentümerin eine Entschädigung in Millionenhöhe. In der logischen Folge entfielen ihre Erträge aus dem Erbbaurecht (Vermietungseinkünfte).

Das Finanzamt erfasste die Millionenzahlung als steuerpflichtige Entschädigung (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung), wogegen die KG klagte. Sie war der Ansicht, dass die Entschädigung keine entgehenden oder entgangenen Einnahmen ersetzen sollte, sondern lediglich als Ausgleich für den Vermögensverlust (Verlust des Erbbaurechts) gezahlt worden war - und somit nicht besteuert werden durfte.

Der BFH bestätigte jedoch den Steuerzugriff und verwies auf die kausale Verknüpfung zwischen der Entschädigung und den entgangenen Einnahmen. Die Entschädigung war nach Gerichtsmeinung für die entfallenden Mieteinnahmen und nicht für die Aufgabe einer Vermögensposition (Erbbaurecht) gezahlt worden. Die vereinbarte Entschädigung orientierte sich betragsmäßig an der Miethöhe abzüglich der weggefallenen Verpflichtung der Erbbauzinsen. Durch die vorzeitige Rückübertragung des Erbbaurechts wurde der KG die Möglichkeit genommen, weitere Vermietungserträge zu erzielen, so dass die Besteuerung der Entschädigung im Ergebnis rechtmäßig war.

## Sachverständigengutachten: Marktpreis schlägt Schätzwert

Wird eine Immobilie vererbt, unterliegt sie der Erbschaftsteuer. Um diese zu berechnen, muss der Wert der Immobilie festgestellt werden. Und da Häuser selten mit einem Preisschild versehen sind, ist die Ermittlung nicht immer einfach. Daher gibt es bei der Finanzverwaltung regelmäßig Gutachterausschüsse, welche einen Grundstückswert ermitteln. Ist der Steuerpflichtige der Auffassung, dass der Grundstückswert zu hoch angesetzt wurde, kann er anschließend ein eigenes Gutachten beauftragen. Im Streitfall legte der Steuerpflichtige ein Gutachten vor, das vom Finanzamt jedoch nicht berücksichtigt wurde. Das Finanzgericht Düsseldorf (FG) musste entscheiden, welcher Wert maßgeblich ist.

Der Kläger erbt im Jahr 2020 unter anderem zwei Grundstücke. In einem Gutachten ermittelte ein Sachverständiger hierfür Grundbesitzwerte von 210.000 EUR und 305.000 EUR. Im Jahr 2021 verkaufte der Kläger die beiden Grundstücke jedoch für insgesamt 900.000 EUR. Das Finanzamt setzte zum Zweck der Erbschaftsteuer einen Grundbesitzwert von rund 696.000 EUR an. Der Kläger beehrte demgegenüber die Berücksichtigung der niedrigeren Werte aus dem Gutachten. Die Käuferin habe die Grundstücke ohne vorherige Besichtigung und ohne Kenntnis der vorhandenen Mängel erworben. Auch seien hier im Gegensatz zum Gutachten keine wertmindernden Faktoren berücksichtigt worden.

Die Klage vor dem FG hatte keinen Erfolg. Nach Auffassung des Gerichts konnte der Kläger durch das Gutachten keinen niedrigeren Wert nachweisen. Zwar ist ein solcher Nachweis grundsätzlich durch ein Sachverständigengutachten möglich. Im konkreten Fall jedoch kam dem tatsächlich erzielten Kaufpreis eine größere Aussagekraft zu. Denn ein zwischen fremden Dritten vereinbarter Verkaufspreis stellt regelmäßig den sichersten Anhaltspunkt für den Verkehrswert dar, ein Gutachten demgegenüber nur eine Schätzung.

Eine gesetzliche Regelung, wonach ein Gutachten stets vorrangig zu berücksichtigen wäre, existiert nicht. Zudem bekräftigte die Käuferin, dass der von ihr gezahlte Preis nach ihrer Einschätzung dem Marktwert entsprach. Auch eine zwischenzeitlich positive Entwicklung des Immobilienmarkts konnte die erhebliche Abweichung zwischen dem Kaufpreis und den Werten laut Gutachten nicht plausibel erklären.

### Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft

Neuer Wall 26–28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54  
e-mail | [mail@bnp-steuerberatung.hamburg](mailto:mail@bnp-steuerberatung.hamburg) | web | [www.bnp-steuerberatung.hamburg](http://www.bnp-steuerberatung.hamburg)