

## Privates Veräußerungsgeschäft bei Verkauf eines zuvor geschenkten Grundstücks

| Wird eine Immobilie verkauft, die der Veräußerer **zuvor schenkweise erhalten** hat, sind ihm zwar keine eigenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten entstanden, gleichwohl kann auch dieser Vorgang **zu einem privaten Veräußerungsgeschäft** nach § 23 Einkommensteuergesetz (EStG) führen. Denn bei einem unentgeltlichen Erwerb sind dem Einzelrechtsnachfolger die Anschaffung oder die Überführung des Wirtschaftsguts in das Privatvermögen durch den Rechtsvorgänger zuzurechnen. Zu dieser Thematik hat der Bundesfinanzhof nun Stellung bezogen. |

### Sachverhalt

Am 27.10.2004 hatte eine Steuerpflichtige von ihrer Mutter unter Übernahme der im Grundbuch eingetragenen Grundschulden ein Grundstück erhalten. Nicht übernommen wurden die den Grundschulden zugrunde liegenden Darlehen, die weiter von der Mutter bedient wurden. Mit der Übertragung erhielt die Mutter ein lebenslanges dingliches Wohnrecht.

Die Mutter hatte das Grundstück am 8.12.1998 erworben und das Hauptgebäude seitdem zu eigenen Wohnzwecken genutzt. Das in 2002 und 2003 fertiggestellte Nebengebäude bewohnte die Tochter an den Wochenenden. Am 14.9.2007 veräußerte die Steuerpflichtige das gesamte Grundstück. Die Veräußerung erfolgte lastenfrei. Von dem auf dem Notaranderkonto hinterlegten Kaufpreis wurden die durch die Grundschulden besicherten Darlehen bedient. Der Restkaufpreis wurde an die Steuerpflichtige ausgekehrt.

Das Finanzamt versteuerte für das Hauptgebäude einen Veräußerungsgewinn. Eine Steuerbefreiung wurde versagt, weil die Tochter das Hauptgebäude nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzt hatte. Der Bundesfinanzhof bestätigte diese Handhabung.

Werden die Grundschulden – aber nicht die schuldrechtlichen Verbindlichkeiten – übernommen, liegt **ein unentgeltlicher Erwerb** vor. Denn in diesem Fall erbringt der Erwerber **keine Gegenleistung**, sondern erwirbt nur das um den Wert der Belastungen geminderte Grundstück.

Die Einräumung eines **dinglichen Wohnrechts** stellt keine Gegenleistung dar. Vielmehr mindert das Wohnrecht den Wert des übertragenen Vermögens.

Im Streitfall lag auch eine Veräußerung **innerhalb der Zehnjahresfrist** vor. Die Mutter hatte das Grundstück 1998 erworben. Die unentgeltliche Übertragung erfolgte in 2004 mit der Folge, dass die Steuerpflichtige **in die noch laufende Frist eintrat**. Die Veräußerung fand dann 2007 und damit noch innerhalb der Zehnjahresfrist statt.

**Gewinn oder Verlust** ist der Unterschied zwischen dem Veräußerungspreis einerseits und den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und den Werbungskosten andererseits. Und hier stellte der Bundesfinanzhof insbesondere Folgendes heraus:

- **Nachträgliche Anschaffungskosten** entstehen nicht, wenn der Erwerber eines Grundstücks zwecks Löschung eines Grundpfandrechts Schulden tilgt, die er zunächst nicht übernommen hat.
- Entsprechendes gilt für **die Löschung der Grundschuld**. Denn die Löschung führt nicht zu einer (weitergehenden) Verschaffung der (dinglichen) Verfügungsmacht über das Grundstück und erweitert auch nicht die Nutzungsbefugnisse. Das **(wirtschaftliche) Eigentum und der Besitz** sind bereits bei (unentgeltlichem) Erwerb des Grundstücks übergegangen. **Die spätere Zahlung** auf das Darlehen, das die Grundschuld besichert, hat hierauf keine Auswirkung.

**Merke** | Auch eine Einordnung der Tilgungsbeträge als Veräußerungskosten lehnte der Bundesfinanzhof ab. Die Verwendung der erlangten Mittel steht mit der Veräußerung weder

unmittelbar noch mittelbar in Zusammenhang. Die Zahlung hat sich zudem zeitlich – durch Einzahlung auf ein Anderkonto – nach der Veräußerung abgespielt und hat auch keinen Niederschlag im Kaufvertrag zwischen Veräußerer und Erwerber gefunden.

**Quelle** | BFH-Urteil vom 3.9.2019, Az. IX R 8/18, unter [www.iww.de](http://www.iww.de), Abruf-Nr. 213482