

ÜBERTRAGUNG VON GRUNDSTÜCKEN IN VORWEGGENOMMENER ERBfolge 2021

ERTRAGSTEUERLICHE GESTALTUNGSHINWEISE

MERKBLATT NR. 1986 | 10 | 2021

INHALT

1. **Problemstellung**
2. **Grundstücke des Betriebsvermögens**
 - a) Anschaffungsnahe Aufwendungen
 - b) Privater Veräußerungsgewinn
3. **Grundstücksübertragung oder Nießbrauchseinräumung?**
 - a) Steuervorteile durch Zuwendungsnießbrauch
 - b) Steuerfalle größerer Erhaltungsaufwand
 - c) Rechtsfolgen bei Vorbehaltsnießbrauch
 - d) Übertragung gegen Wohnrechtsvorbehalt
 - e) Ablösung eines vorbehaltenen Nießbrauchsrechts gegen wiederkehrende Leistungen
4. **Unentgeltliche oder teilentgeltliche Übertragung?**
 - a) Rechtsfolgen bei teilentgeltlicher Übertragung
 - b) Private Veräußerungsgewinne
 - c) Anschaffungsnahe Aufwand
5. **Übertragung gegen Versorgungsleistungen**
6. **Mittelbare Grundstücksschenkung**
7. **Anschaffungsnahe Aufwand**
 - a) Investitionen vor Anschaffung
 - b) Unterschiedliche Gebäudenutzung
8. **Zuordnung von Anschaffungs- und Finanzierungskosten**
 - a) Anschaffungskosten
 - b) Finanzierungskosten
9. **Fazit**

1. PROBLEMSTELLUNG

In einer ständig älter werdenden Gesellschaft kommt es nicht nur immer häufiger zu Erbfällen, sondern bei vielen Mandanten stellt sich die Frage, Vermögen bereits zu Lebzeiten auf potenzielle Erben zu übertragen, sei es, um sein „Haus zu Lebzeiten zu bestellen“ oder auch, um Abkömmlinge frühzeitig in den Genuss des zu vererbenden Vermögens kommen zu lassen. In der Besteuerungspraxis geht es hierbei häufig um Grundstücke, die im Rahmen einer vorweggenommenen Erbregelung auf Abkömmlinge übertragen werden.

Bei derartigen Rechtsgeschäften stehen zumeist private Überlegungen im Vordergrund und leider werden allzu oft negative

ertragsteuerliche Konsequenzen nicht bedacht, die bei entsprechender Vertragsgestaltung hätten vermieden werden können.

Die nachfolgende Übersicht weist auf die wesentlichen Steuerfallen hin, die sich bei derartigen Transaktionen ergeben können, denen man jedoch durch entsprechende Gestaltungen begegnen kann. In jedem Fall sollte man vor dem Schritt zum Notar unbedingt seinen Steuerberater beteiligen.

2. GRUNDSTÜCKE DES BETRIEBSVERMÖGENS

Gehört ein Grundstück zum Betriebsvermögen, löst die unentgeltliche oder teilentgeltliche Übertragung auf einen nahen Angehörigen einkommensteuerlich eine **Entnahme** aus, die der Übertragende i. d. R. mit dem Teilwert zu bewerten hat (§ 6 Abs. 1 Nr. 4 EStG). Handelt es sich um ein Grundstück, das der Übernehmer zur Erzielung von Einkünften nutzt, bildet der Teilwert dann gleichzeitig auch die Bemessungsgrundlage für die weitere Abschreibung des Wirtschaftsguts durch den Übernehmer. Handelt es sich dagegen um ein unbebautes Grundstück oder wird ein bebautes Grundstück vom Übernehmer zu eigenen Wohnzwecken genutzt, hat dies für den Übernehmer keine steuerlichen Konsequenzen, da er weder Grund und Boden noch ein selbst genutztes Gebäude abschreiben kann. Bei betrieblicher Nutzung wird das Grundstück mit dem Teilwert, ggf. mit den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten, in das Betriebsvermögen eingelegt (§ 6 Abs. 1 Nr. 5 EStG).

a) Anschaffungsnahe Aufwendungen

Wenn der das Grundstück zur Erzielung von Einkünften nutzende Übernehmer nun innerhalb von drei Jahren nach der Übertragung größere Instandsetzungsmaßnahmen durchführt, stellt sich die Frage, ob hier die Regularien des **anschaffungsnahe Aufwands** (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG) greifen. Dies ist nicht der Fall, sofern ihm keine originären Anschaffungskosten entstanden sind, sondern das Grundstück in vollem Umfang unentgeltlich auf ihn übergegangen ist. Denn bei unentgeltlicher Übertragung findet § 6.1 Abs. 1 Nr. 1a EStG mangels Anschaffungskosten keine Anwendung.¹ Bei einer teilentgeltlichen Übertragung ist jedoch

¹ R 6.4 Abs. 1 Satz 2 EStR.