HILO Bamberg 2026

Übertragung von Immobilien

Folie 1

HILO Bamberg 2026

Ihr Dozent:
Harald Blankenhorn

Dipl. Finanzwirt (FH)



Folie 2

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

HILO Bamberg 2026

Inhaltsverzeichnis

A. Übertragung von Immobilien – Themenschwerpunkte 5

B. Warum dieses Thema 6

C. Unterschiedliche Arten der Übertragung 8

C.1. Unentgeltliche Übertragung (Schenkung/vorweggenommene Erbfolge) 10

C.1.1. Unentgeltliche Übertragung [ohne vorbehaltene Nutzungsrechte] 10

C.1.2. Beispiel – Ausgangslage 11

C.1.3. Beispiel 1 12

C.1.4. Unentgeltliche Übertragung unter Vorbehaltsnießbrauch/-wohnrecht 14

C.1.5. Unentgeltliche Übertragung unter Vorbehaltsnießbrauch 19

C.1.6. Beispiel 2 19

C.1.7. Unentgeltliche Übertragung unter vorbehaltenem Wohnrecht 23

C.1.8. Beispiel 3 24

C.1.9. Unentgeltliche Übertragung unter Vorbehaltsnießbrauch/-wohnrecht – bei Verzicht oder Tod 26

C.1.10. Beispiel 4 27

C.2. Voll entgeltliche Übertragung (klassischer Kauf) 30

C.2.1. Gegenleistung/Kaufpreis entspricht Verkehrswert 30

C.2.2. Beispiel 5 31

C.2.3. Gegenleistung kann auch unterschiedlich zusammengesetzt sein 35

C.2.4. Beispiel 6 36

C.3. Teilentgeltliche Übertragung (gemischte Schenkung) 39

C.3.1. Trennungstheorie 39

C.3.2. Beispiel 7 40

C.3.3. Teilentgeltliche Übertragung untervorbehaltenem Wohnrecht 47

C.3.4. Teilentgeltliche Übertragung untervorbehaltenem Wohnrecht – ohne konkrete Zuordnung der Schuldübernahme 49

C.3.5. Beispiel 8 50

C.3.6. Teilentgeltliche Übertragung untervorbehaltenem Wohnrecht – mit konkreter Zuordnung der Schuldübernahme 64

C.3.7. Beispiel 9 65

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

D. Übertragung auf fremde Dritte vs. Familienangehörige 73

D.1. Fremde Dritte 73

D.2. Familienangehörige 74

D.2.1. Familienangehörige – 4 Grundvoraussetzungen 74

D.3. Zusammenfassung 76

E. Bedeutung der bisherigen Nutzung 77

E.1. selbstgenutzte Immobilie 78

E.1.1. Kann ein unbebautes Grundstück zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden? 79

E.1.2. Liegen bei einer unentgeltlichen Überlassung an ein Kind im Sinne des § 32 EStG eigene Wohnzwecke vor? 80

E.1.3. Liegen bei einer unentgeltlichen Überlassung an ein Kind, das die Voraussetzungen des § 32 EStG nicht mehr erfüllt, eigene Wohnzwecke vor? 81

E.1.4. Liegen bei einer unentgeltlichen Überlassung an die (Schwieger-)Mutter eigene Wohnzwecken vor, wenn die ETW 2009 angeschafft und 2017 veräußert wurde? 81

E.1.5. Liegt eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken auch im Hinblick auf ein häusliches Arbeitszimmer vor? 82

E.2. vermietete Immobilie 83

E.2.1. Muss die Ablösezahlung für den Verzicht auf ein Nießbrauchsrecht an einer vermieteten Immobilie versteuert werden? 83

E.2.2. Muss die Ablösezahlung für den Verzicht auf ein Wohnrecht versteuert werden? 86

E.2.3. Kann bei einem bestehenden Wohnrecht gleichzeitig mit dem Eigentümer ein Mietvertrag abgeschlossen werden? – Sicherungsnießbrauch 88

F. Bedeutung der Zahlweise des Kaufpreises 92

F.1. Was passiert, wenn der Kaufpreis in Raten gezahlt wird? 92

G. Übertragung im Trennungs- und Scheidungsfall 95

G.1. Überblick 95

G.2. Ausgangslage 96

G.3. Verkauf / Übertragung der Immobilie – privates Veräußerungsgeschäft (§ 23 EStG) 96

G.4. Gibt es Ausnahmen? 98

G.4.1. Wie sieht es aus, wenn aus dem bislang selbstgenutzten Familienheim ein Ehegatte trennungsbedingt auszieht? 99

G.4.2. Das ist auch so, bei Überlassung an Kinder im Zusammenhang mit Trennung . 101

G.4.3. Das ist auch so, bei Überlassung an Kinder im Zusammenhang mit Trennung . 101

G.4.4. Mögliche Änderung durch das JStG 2026 ?!? 102

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

H. typische Gestaltungen und Stolperfallen (kurz) 103

H.1. Reine Schenkung eines (V+V-)Grundstücks 103

H.2. „Unentgeltliche“ Übertragung mit Übernahme objektbezogener Schulden 104

H.3. Vorweggenommene Erbfolge mit Gleichstellungsgeldern 104

H.4. Doppelbesteuerungseffekt bei teilentgeltlicher Übertragung und Weiterveräußerung 105

H.5. Vorbehaltsnießbrauch am Privatvermögens Grundstück 105

H.6. Ablösung eines Vorbehaltsnießbrauchs gegen Einmalzahlung 106

H.7. Unentgeltliche Teilübertragung ohne Schuldübernahme 107

H.8. Selbstgenutzte Immobilie 108

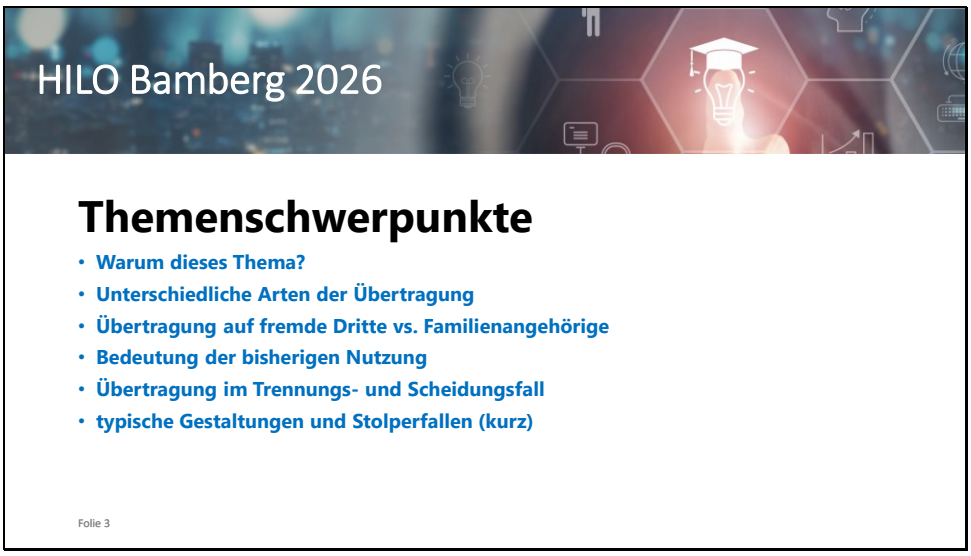
H.9. Vermietetes Objekt mit späterer Eigennutzung 108

H.10. Übertragungen im Trennungs-/Scheidungsfall – verdeckte Entgelte 109

H.11. Praktische Checkliste (sehr verkürzt) 109

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

A. Übertragung von Immobilien – Themenschwerpunkte



→ insbesondere die BMF-Schreiben vom 13.01.1993 und vom 30.09.2013

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

B. Warum dieses Thema

HILO

Übertragung von Immobilien

Warum dieses Thema ?



Folie 4

HILO

Warum dieses Thema?



- **Beratungsbefugnis:**
  Einnahmengrenzen zum 01.09.2026 **weggefallen**
- **Gestaltungsberatung und Umsetzung in Steuererklärung**
  → **aktuell:** oftmals Übertragung bereits vollzogen
  → **künftig: Beratung** wird **wichtiger** Bestandteil
  (= Mehrwert ggü. App)
- **Sensibilisierung zur richtigen Datenerhebung**
  → **Wem gehört** die **Immobilie?** [Grundbuchauszug]
  → **Wem** sind die **Einkünfte zuzurechnen?** [Wer vermietet ?]

Folie 5

Die Gestaltungsberatung ist perspektivisch zu sehen und kann erst umgesetzt werden, wenn das entsprechende Thema beherrscht wird.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

Warum dieses Thema?

HILO®



- **Thema ist sehr vielfältig**
  → manche **Teile** können wir heute **nur kurz** anreißen
  → **nicht** mit dabei: **Übertragung** gegen **Rente/Unterhalt**

- **Risiken & Nebenwirkungen**
  → **Beratungsbefugnis beachten!**

  → **Keine Beratungsbefugnis bei**
    → **Schenkungsteuer**
    → **Erbschaftsteuer**
    → **Grunderwerbsteuer**
    → **sonstigen Rechtsgebieten**

} deshalb heute keine Aussagen dazu !

Folie 6

Warum dieses Thema?
→ … auch weil es aus dem Teilnehmerkreis gewünscht war …

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

C. Unterschiedliche Arten der Übertragung

HILO®

Übertragung von Immobilien

Unterschiedliche Arten der Übertragung



Folie 7

HILO®

Unterschiedliche Arten der Übertragung



Bei der Übertragung von Immobilien (Privatvermögen) sind zivilrechtlich und ertragsteuerlich v.a. zu unterscheiden:

- **Unentgeltliche Übertragung**
  → Schenkung
  → vorweggenommene Erbfolge
- **Teilentgeltliche Übertragung**
  → gemischte Schenkung
- **Voll entgeltliche Übertragung**
  → klassischer Kauf

Folie 8

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

HILO®

Unterschiedliche Arten der Übertragung



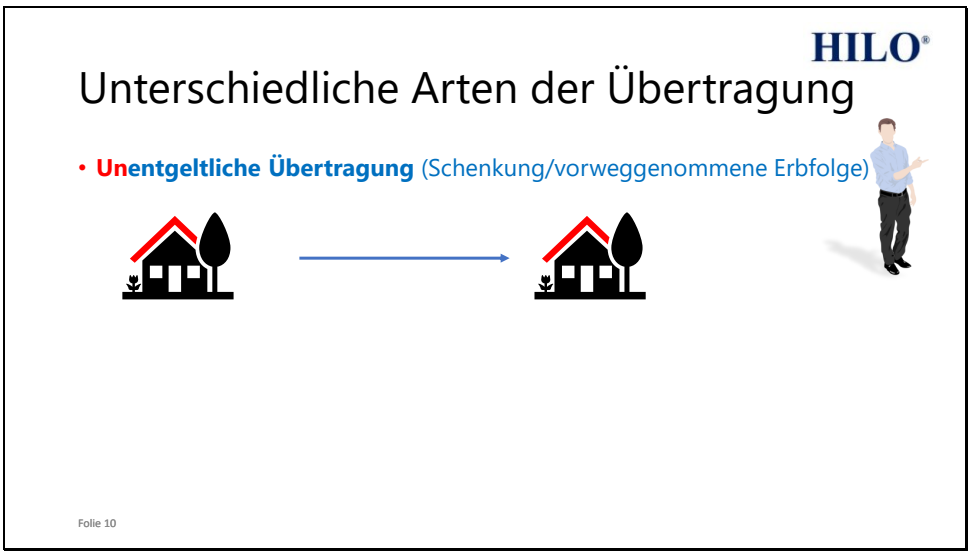
Fragen sind jeweils:

- **Wem** sind die **Einkünfte zuzurechnen** (bis/ab)**?** (§ 21 EStG)
- **Wie** hoch ist die **AfA-Bemessungsgrundlage** bzw. das **AfA-Volumen?**
- Liegt möglicherweise ein **privates Veräußerungsgeschäft** vor**?** (§ 23 EStG)
- Können **Schuldzinsen** als Werbungskosten abgezogen werden**?**
- **Was** passiert, **wenn** ein **Nießbrauch/Wohnrecht** eingeräumt wurde**?**
- Liegt eventuell ein **Gestaltungsmißbrauch** vor**?** (§ 42 AO)

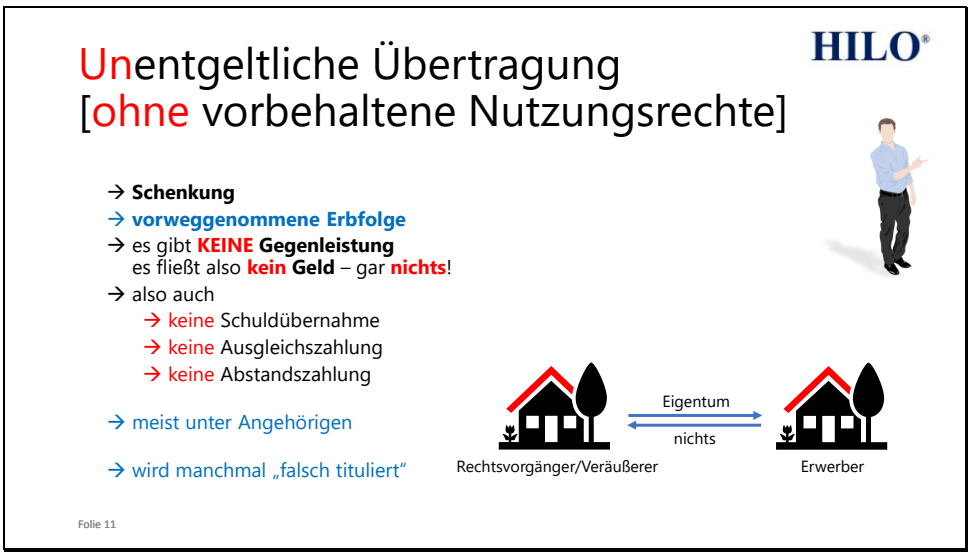
Folie 9

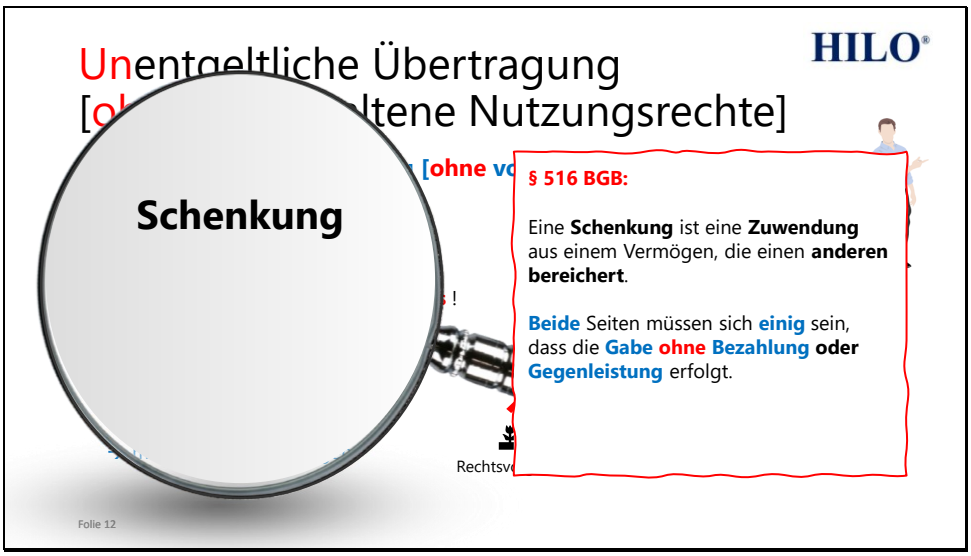
© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

C.1. Unentgeltliche Übertragung (Schenkung/vorweggenommene Erbfolge)

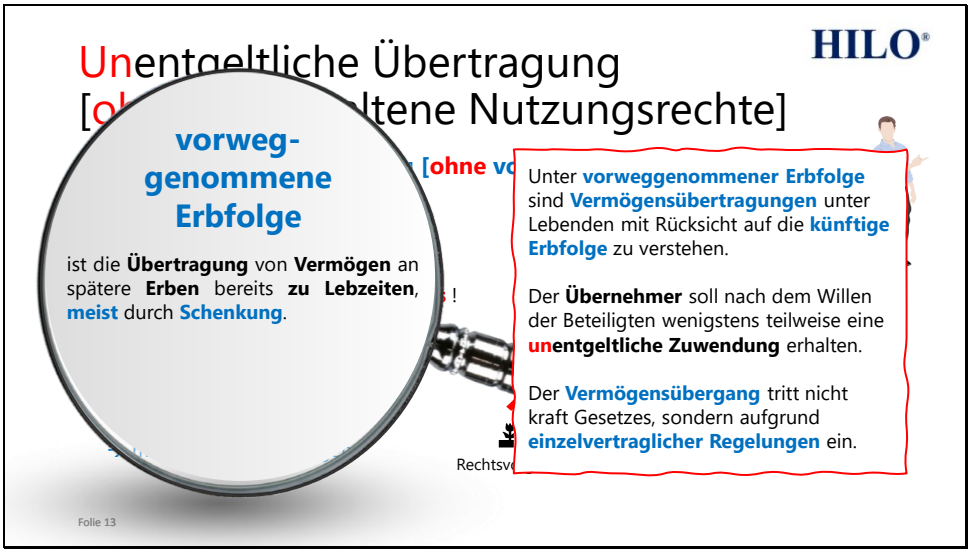


C.1.1. Unentgeltliche Übertragung [ohne vorbehaltene Nutzungsrechte]



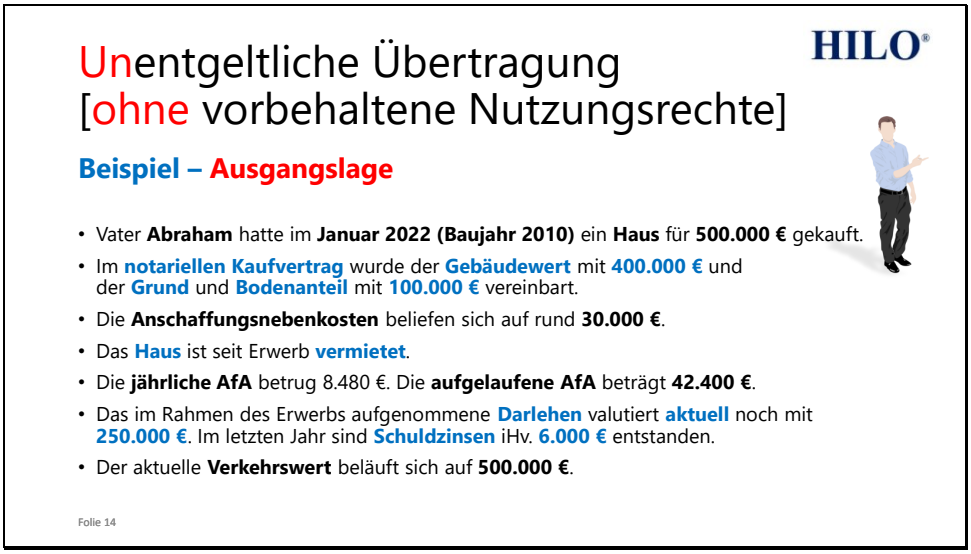


§ 516 BGB: Eine Schenkung ist eine Zuwendung aus einem Vermögen, die einen anderen bereichert. Beide Seiten müssen sich einig sein, dass die Gabe ohne Bezahlung oder Gegenleistung erfolgt.



BMF vom 13.01.1993, Rz. 1:
Unter vorweggenommener Erbfolge sind Vermögensübertragungen unter Lebenden mit Rücksicht auf die künftige Erbfolge zu verstehen. Der Übernehmer soll nach dem Willen der Beteiligten wenigstens teilweise eine unentgeltliche Zuwendung erhalten (BFH vom 05.07.1990, BStBl. II 1990, 847). Der Vermögensübergang tritt nicht kraft Gesetzes, sondern aufgrund einzelvertraglicher Regelungen ein.

C.1.2. Beispiel – Ausgangslage

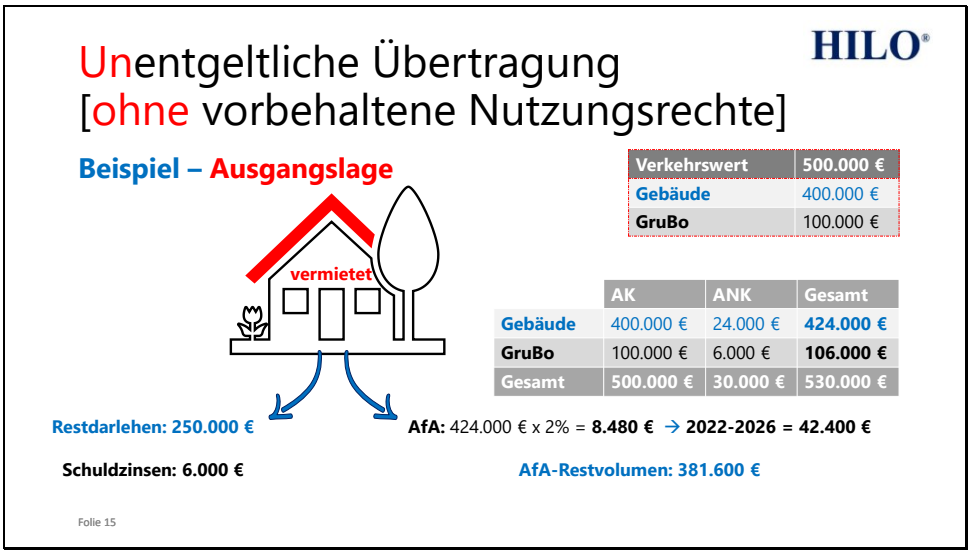


BFH vom 16.09.2015, IX R 12/14, BStBl. II 2016, 397
Eine vertragliche Kaufpreisaufteilung von Grundstück und Gebäude ist der Berechnung der AfA auf das Gebäude zu Grunde zu legen, sofern sie zum einen nicht nur zum Schein getroffen wurde sowie keinen Gestaltungsmissbrauch darstellt und zum anderen das FG auf der Grundlage einer Gesamtwürdigung von den das Grundstück und das Gebäude betreffenden Einzelumständen nicht zu dem Ergebnis gelangt, dass

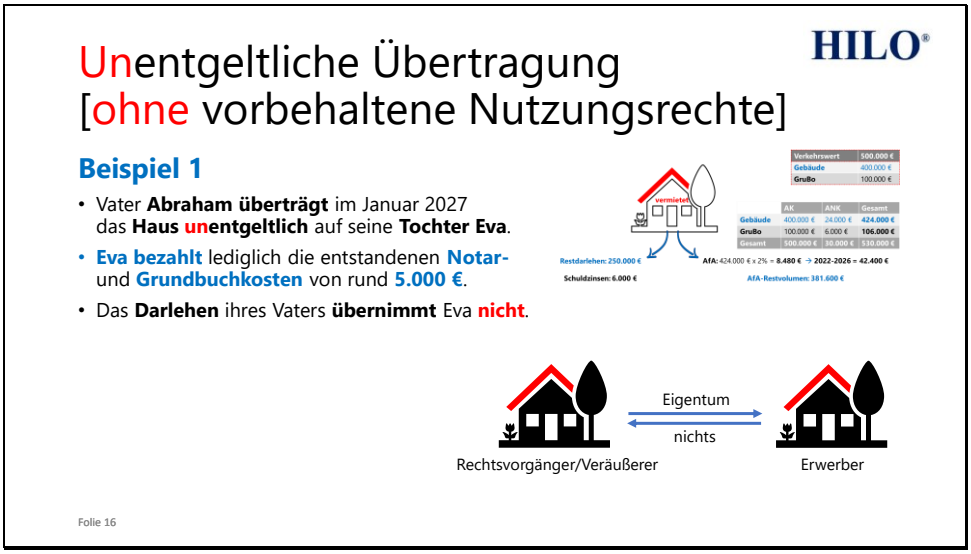
© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

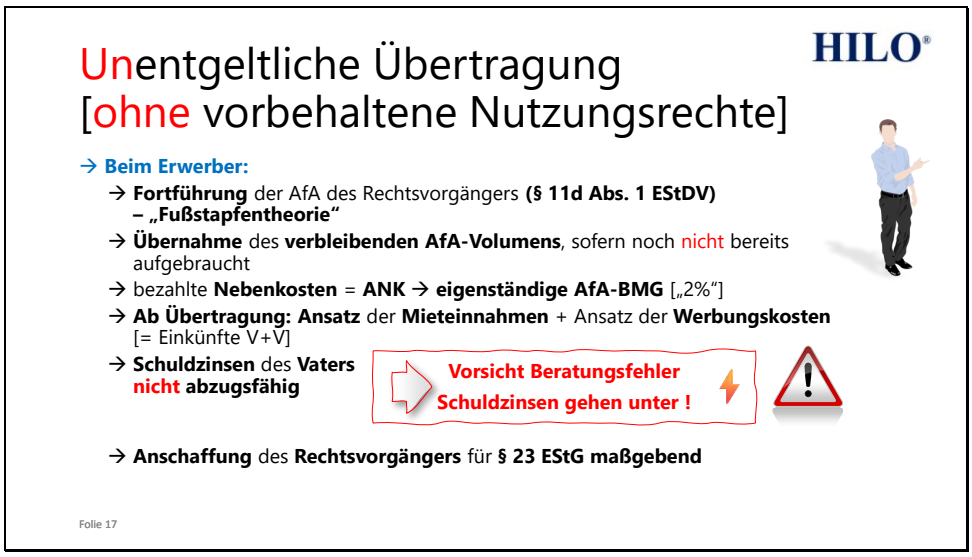
die vertragliche Kaufpreis-aufteilung die realen Wertverhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehlt und wirtschaftlich nicht haltbar erscheint.

→ ggf. „Neuregelung“ auch in § 6f Abs. 1 EStG im JStG 2026



C.1.3. Beispiel 1

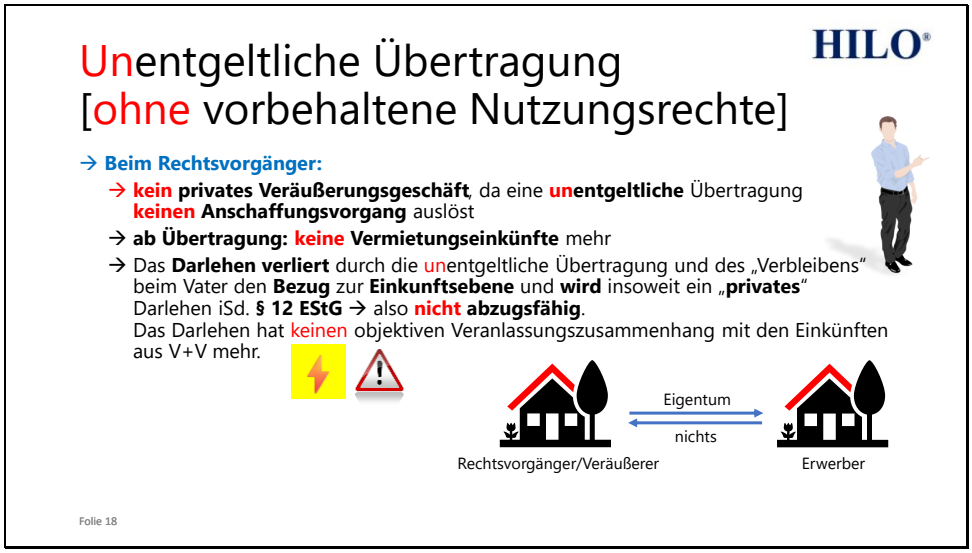




BMF vom 13.01.1993, Rz. 16:
Soweit der Übernehmer das Wirtschaftsgut unentgeltlich erworben hat, führt er die AfA des Übergebers fort. Er kann die AfA nur bis zu dem Betrag abziehen, der anteilig von der Bemessungsgrundlage des Übergebers nach Abzug der AfA, der erhöhten Absetzungen und Sonderabschreibungen verbleibt (§ 11d Abs. 1 EStDV).

BFH vom 09.07.2013, IX R 43/11, BStBl. II 2014, 878 (dadurch ist BMF vom 13.01.1993, Rz. 13 Satz 2 überholt):
Nebenkosten eines in vollem Umfang unentgeltlichen Erwerbs begründen als Anschaffungsnebenkosten eine eigenständige AfA-Bemessungsgrundlage.

BMF vom 30.09.2013, Rz. 1:
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind demjenigen zuzurechnen, der den Tatbestand der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) verwirklicht und dadurch Einkünfte erzielt (BFH vom 07.04.1987, BStBl. II 1987, 707 m.w.N.). Den Tatbestand der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung verwirklicht derjenige, der Träger der Rechte und Pflichten eines Vermieters ist (BFH vom 31.10.1989, BStBl. II 1992, 506 m.w.N.) und mit diesen Rechten und Pflichten Sachen und Rechte i.S.d. § 21 Abs. 1 EStG an andere zur Nutzung gegen Entgelt überlässt (BFH vom 26.04.1983, BStBl. II 1983, 502).



© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

H 23 „Anschaffung“ EStH
Keine Anschaffung ist der unentgeltliche Erwerb eines Wirtschaftsguts, z. B. durch Erbschaft, Vermächtnis oder Schenkung (BFH vom 04.07.1950, IV 53/50, BStBl. III 1951, 237, BFH vom 22.09.1987, IX R 15/84, BStBl. II 1988, 250 und BFH vom 12.07.1988, IX R 149/83, BStBl. II 1988, 942).

BFH vom 03.12.2024, IX R 2/24, BStBl. II 2025, 453 – H 21.2 „Finanzierungskosten“ EStH
Überträgt der bisherige Alleineigentümer an einem Vermietungsobjekt einen Miteigentumsanteil unentgeltlich und behält dabei die aus der Anschaffung resultierenden Verbindlichkeiten vollständig zurück, sind die auf den übertragenen Miteigentumsanteil entfallenden Schuldzinsen nicht als (Sonder-) Werbungskosten abzugsfähig (BFH vom 03.12.2024, IX R 2/24, BStBl. II 2025, 453).

HILO®

Unentgeltliche Übertragung [ohne vorbehaltene Nutzungsrechte]

Beispiel 1

- **Abraham** (Rechtsvorgänger):
  - kein § 23 EStG
  - keine Einkünfte aus V+V mehr
  - Schuldzinsen = § 12 EStG
- **Eva**
  - AfA-BMG des Vaters: 424.000 € [2% → 8.480 € AfA]
  - Restliches AfA-Volumen 381.600 € (424.000 € - (5 x 8.480 € = 42.400 €))
  - Zusätzlich eigene AfA-Reihe aus ANK: 5.000 € x Gebäudeanteil 80% [2% → 80 € AfA]
  - Ab Übertragung: Einkünfte aus V+V
  - kein Schuldzinsenabzug des Darlehens vom Vater
  - Anschaffungszeitpunkt hinsichtlich § 23 EStG: Januar 2022



Folie 19

C.1.4. Unentgeltliche Übertragung unter Vorbehaltsnießbrauch/-wohnrecht

HILO®

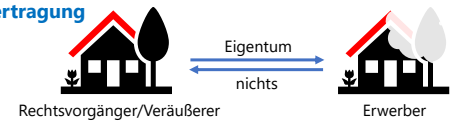
Unentgeltliche Übertragung unter Vorbehaltsnießbrauch/-wohnrecht



→ **dingliches oder obligatorisches Nutzungsrecht wird vorbehalten**
  → **Nießbrauch (=Vorbehaltsnießbrauch)**
  → **Wohnrecht**

→ **Erwerb des „belasteten“ Vermögens**

→ **immer noch voll unentgeltliche Übertragung**

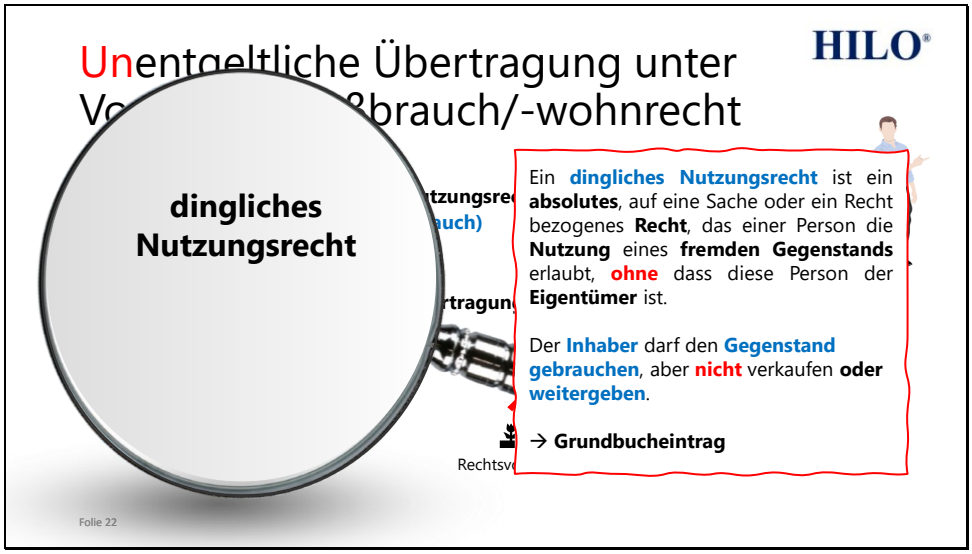


Folie 20

BMF vom 13.01.1993, Rz. 10:
Behält sich der Übergeber ein dingliches oder obligatorisches Nutzungsrecht (z. B. Nießbrauch, Wohnrecht) an übertragenen Wirtschaftsgütern vor oder verpflichtet er

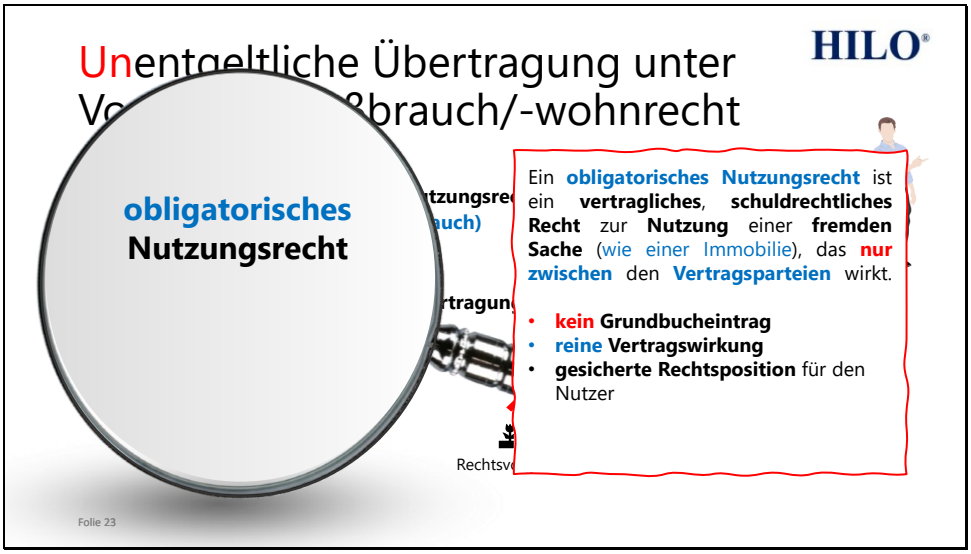
den Übernehmer, ihm oder einem Dritten ein solches Nutzungsrecht einzuräumen, wird das bereits mit dem Nutzungsrecht belastete Vermögen erworben. Ein entgeltlicher Erwerb liegt insoweit nicht vor (vgl. BFH-Urteil vom 24.04.1991, BStBl. II 1991, 793).





Ein **dingliches Nutzungsrecht** ist ein absolutes, auf eine Sache oder ein Recht bezogenes Recht, das einer Person die Nutzung eines fremden Gegenstands erlaubt, ohne dass diese Person der Eigentümer ist. Der Inhaber darf den Gegenstand gebrauchen, aber nicht verkaufen oder weitergeben. Das dingliche Nutzungsrecht wird im Grundbuch eingetragen, d.h. ein notarieller Vertrag ist erforderlich.

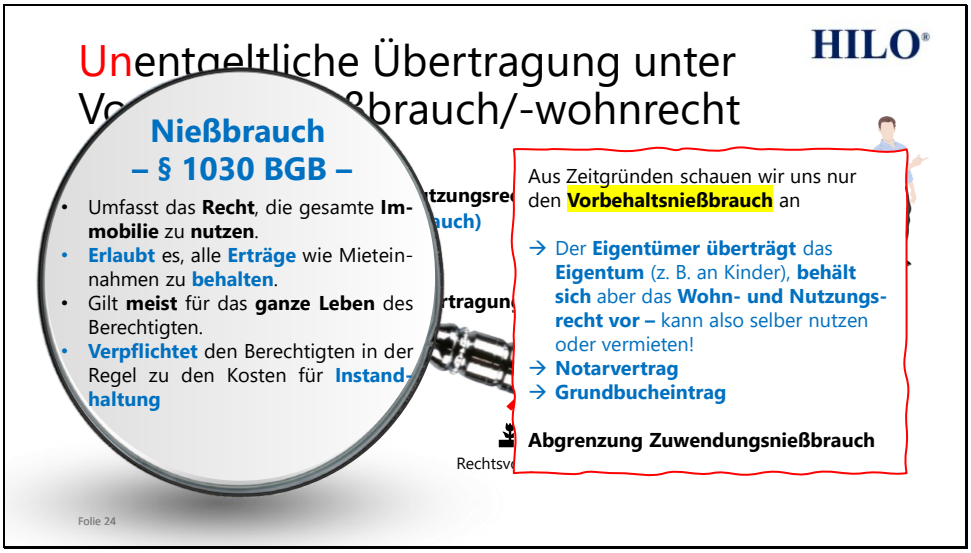
© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)



Ein **obligatorisches Nutzungsrecht** ist ein vertragliches, schuldrechtliches Recht zur Nutzung einer fremden Sache (wie einer Immobilie), das nur zwischen den Vertragsparteien wirkt.

- kein Grundbucheintrag
- reine Vertragswirkung
- gesicherte Rechtsposition für den Nutzer

Steuerlich immer etwas problematisch, da wir oftmals im Angehörigenbereich unterwegs sind und das Ganze dann dem „Fremdvergleich“ standhalten muss.



Nießbrauch (§ 1030 BGB)

- Umfasst das Recht, die gesamte Immobilie (die im Grundbuch steht) zu nutzen.
- Erlaubt es, alle Erträge wie Mieteinnahmen zu behalten.
- Gilt meist für das ganze Leben des Berechtigten.
- Verpflichtet den Berechtigten in der Regel zu den Kosten für Instandhaltung.

Bindung an die Immobilie

- Gegenstand: Das Recht bezieht sich konkret auf das im Grundbuch festgelegte Objekt (oder einen Teil davon).

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

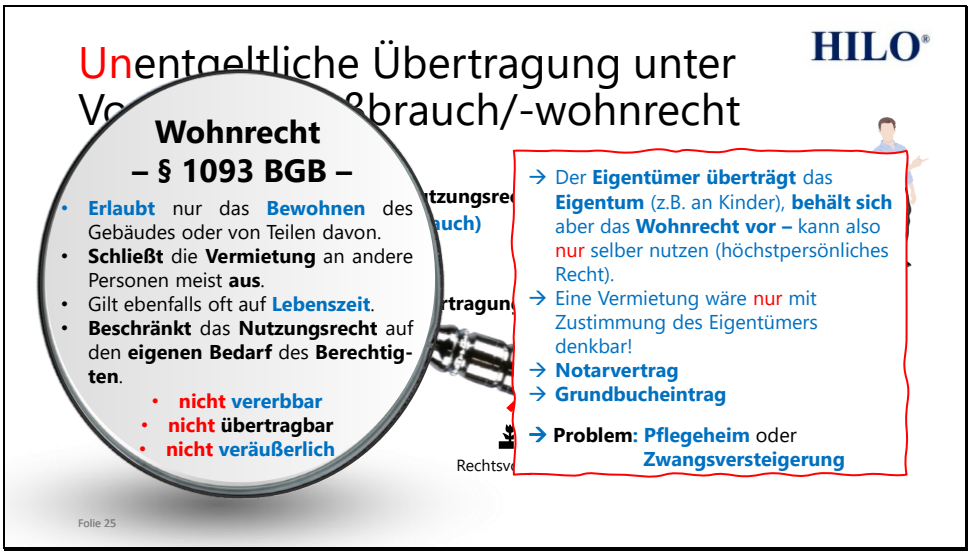
- Verfügung: Der Eigentümer kann die Immobilie zwar verkaufen oder belasten, aber das Nießbrauchsrecht bleibt bestehen und schränkt den neuen Eigentümer im Nutzen ein.

Bindung an die Person
- Unverkäuflich: Der Nießbrauch kann nicht an andere Personen übertragen oder verkauft werden.
- Unvererblich: Das Recht ist nicht vererbbar und endet spätestens mit dem Tod des Berechtigten.
- Nicht pfändbar: Gläubiger des Nießbrauchers können das reine Nutzungsrecht meist nicht vollstrecken

Aus Zeitgründen schauen wir uns nur den **Vorbehaltsnießbrauch** an

→ Ein Vorbehaltsnießbrauch liegt vor, wenn der bisherige Eigentümer (zum Beispiel Eltern) eine Immobilie an einen Dritten (zum Beispiel Kinder) überträgt, sich aber gleichzeitig im Notarvertrag das lebenslange Nutzungs- und Mieteinnahmenrecht (Nießbrauch) an dem Objekt im Grundbuch vorbehält.
→ kann also selber nutzen oder vermieten!

In Abgrenzung hierzu verbleibt beim Zuwendungsnießbrauch das Eigentum beim Eigentümer, nur die Einkunftsquelle – also die Vermietungseinkünfte – geht auf den Erwerber über.



Wohnungsrecht (§ 1093 BGB)
- Erlaubt nur das Bewohnen des Gebäudes oder von Teilen davon.
- Schließt die Vermietung an andere Personen meist aus.
- Gilt ebenfalls oft auf Lebenszeit.
- Beschränkt das Nutzungsrecht auf den eigenen Bedarf des Berechtigten.
- nicht vererbbar
- nicht übertragbar
- nicht veräußerlich

Bindung an die Immobilie
- Gegenstand: Das Recht bezieht sich konkret auf das im Grundbuch festgelegte Objekt (oder einen Teil davon).

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

- Verfügung: Der Eigentümer kann die Immobilie zwar verkaufen oder belasten, aber das Wohnrecht bleibt bestehen und wird ggf. mitverkauft.

Bindung an die Person
- Unverkäuflich: Das Wohnrecht kann nicht an andere Personen übertragen oder verkauft werden.
- Unvererblich: Das Recht ist nicht vererbbar und endet spätestens mit dem Tod des Berechtigten.

Muss der Wohnberechtigte z.B. ins Pflegeheim umziehen, darf – solange das Wohnrecht besteht – die wohnrechtsbelastete Immobilie nicht durch den Wohnberechtigten ohne ausdrückliche Zustimmung des Eigentümers vermietet werden.
Obwohl der Wohnungsberechtigte in ein Pflegeheim zieht und das Wohnrecht nicht (mehr) nutzen kann, bleibt das Wohnrecht nach § 1093 BGB dennoch rechtlich aktiv und hindert auch den Eigentümer an einer Eigennutzung oder Vermietung. Der BGH (zuletzt im Urteil vom 20.10.2020, X ZR 7/20) begründet dies mit einem sogenannten „persönlichen Ausübungshindernis“: Da eine gesundheitliche Besserung und anschließende Rückkehr rechtlich nie ganz ausgeschlossen sind, erlischt das Recht nicht automatisch.

Muss das Haus später zwangsversteigert werden, wird das Wohnrecht mitversteigert. Das dingliche Recht (=Wohnrecht) klebt fest am Haus, ganz gleichgültig wer Eigentümer ist. Der Wohnberechtigte wird sozusagen mitversteigert.

BEACHTE: Es gibt Möglichkeiten dies (anders) zu gestalten. **ABER**: Eine juristische Rechtsberatung ist unzulässig!

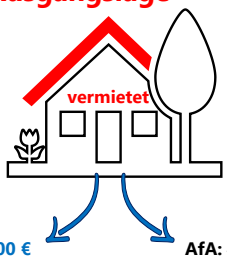
© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

C.1.5. Unentgeltliche Übertragung unter Vorbehaltsnießbrauch

Unentgeltliche Übertragung unter Vorbehaltsnießbrauch

HILO

Beispiel – Ausgangslage



Verkehrswert	**500.000 €**
Gebäude	400.000 €
GruBo	100.000 €

	AK	ANK	Gesamt
Gebäude	400.000 €	24.000 €	**424.000 €**
GruBo	100.000 €	6.000 €	**106.000 €**
Gesamt	**500.000 €**	**30.000 €**	**530.000 €**

Restdarlehen: 250.000 €

AfA: 424.000 € x 2% = **8.480 €** → **2022-2026 = 42.400 €**

Schuldzinsen: 6.000 €

AfA-Restvolumen: 381.600 €

Folie 26

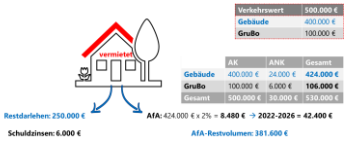
C.1.6. Beispiel 2

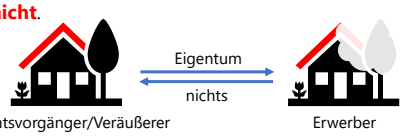
Unentgeltliche Übertragung unter Vorbehaltsnießbrauch

HILO

Beispiel 2

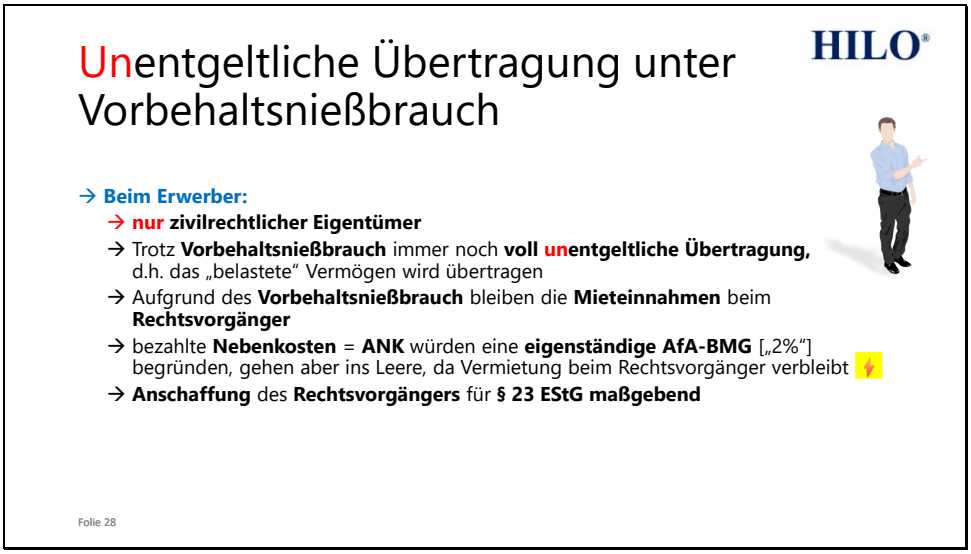
- Vater **Abraham überträgt** im Januar 2027 das seit Erwerb vermietete **Haus unter Vorbehaltsnießbrauch** auf seine **Tochter Eva**.
- **Eva bezahlt** lediglich die entstandenen **Notar-** und **Grundbuchkosten** von rund **5.000 €**.
- Das **Darlehen** ihres Vaters **übernimmt** Eva **nicht**.





Folie 27

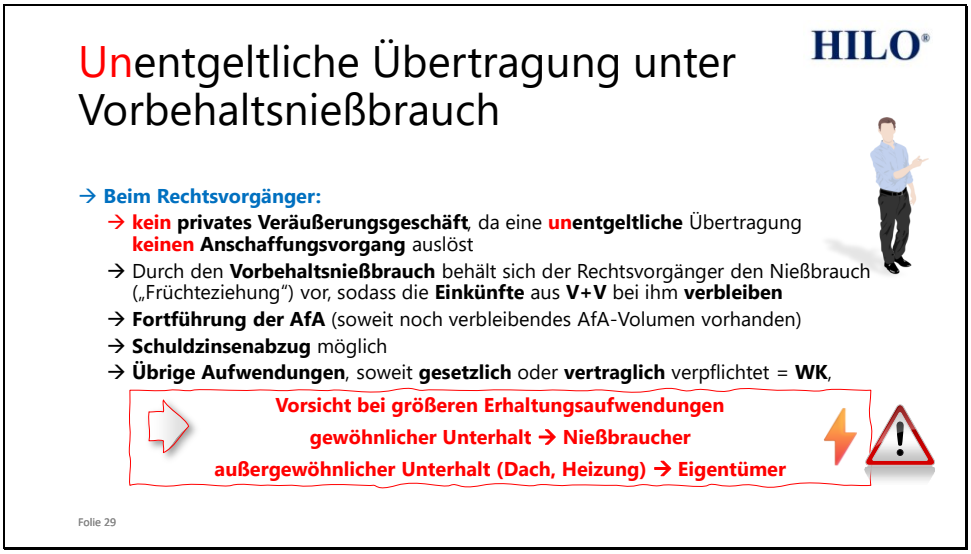
→ Erwerb des „belasteten“ Vermögens



BMF vom 13.01.1993, Rz. 16:
Behält sich der Übergeber ein dingliches oder obligatorisches Nutzungsrecht (z. B. Nießbrauch, Wohnrecht) an übertragenen Wirtschaftsgütern vor oder verpflichtet er den Übernehmer, ihm oder einem Dritten ein solches Nutzungsrecht einzuräumen, wird das bereits mit dem Nutzungsrecht belastete Vermögen erworben. Ein entgeltlicher Erwerb liegt insoweit nicht vor (vgl. BFH-Urteil vom 24.04.1991, BStBl. II 1991, 793).

BMF vom 30.09.2013, Rz. 39+40+45-48:
Ein Vorbehaltsnießbrauch liegt vor, wenn bei der Übertragung eines Grundstücks gleichzeitig ein Nießbrauchrecht für den bisherigen Eigentümer an dem übertragenen Grundstück bestellt wird. Einem Vorbehaltsnießbraucher ist ein Schenker gleichzustellen, der mit dem Beschenkten im Voraus eine klare und eindeutige Schenkungsabrede über den Erwerb eines bestimmten Grundstücks und die Bestellung eines Nießbrauchrechts an diesem Grundstück trifft (BFH vom 15.05.1990, BStBl. II 1992, 67).
Die Bestellung des Nießbrauchs ist keine Gegenleistung des Erwerbers (BFH vom 28.07.1981, BStBl. II 1982, 378, BFH vom 10.04.1991, BStBl. II 1991, 791 und BFH vom 24.04.1991, BStBl. II 1991, 793), unabhängig davon, ob das Grundstück entgeltlich oder unentgeltlich übertragen wird.
Sind dem Eigentümer aus dem nießbrauchbelasteten Grundstück keine Einnahmen zuzurechnen, darf er Aufwendungen auf das Grundstück nicht als Werbungskosten abziehen. Der Eigentümer darf die AfA auf das Gebäude nicht abziehen. Entsprechendes gilt für den Abzug anderer Aufwendungen.
Nach Erlöschen des Nießbrauchs stehen dem Eigentümer die AfA auf das gesamte Gebäude zu.
Der Kapitalwert des Nießbrauchs gehört nicht zu den Anschaffungskosten. Die AfA-Bemessungsgrundlage erhöht sich um die zusätzlichen Herstellungskosten, die der Eigentümer getragen hat (BFH-Urteil vom 07.06.1994, BStBl. II 1994, 927). Das AfA-Volumen ist um die AfA-Beträge zu kürzen, die von den Anschaffungskosten des Eigentümers auf den Zeitraum zwischen Anschaffung des Grundstücks und dem Erlöschen des Nießbrauchs entfallen.
Ist das Grundstück unentgeltlich unter Vorbehalt des Nießbrauchs übertragen worden, führt der Eigentümer nach Erlöschen des Nießbrauchs die AfA nach § 11d EStDV fort.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)



BMF vom 13.01.1993, Rz. 16:
Behält sich der Übergeber ein dingliches oder obligatorisches Nutzungsrecht (z. B. Nießbrauch, Wohnrecht) an übertragenen Wirtschaftsgütern vor oder verpflichtet er den Übernehmer, ihm oder einem Dritten ein solches Nutzungsrecht einzuräumen, wird das bereits mit dem Nutzungsrecht belastete Vermögen erworben. Ein entgeltlicher Erwerb liegt insoweit nicht vor (vgl. BFH-Urteil vom 24.04.1991, BStBl. II 1991, 793).

BMF vom 30.09.2013, Rz. 1+2+3+39+40+41-43:
Einem Nutzungsberechtigten sind bei Vermietung des Grundstücks die Einkünfte im Sinne von § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG zuzurechnen, wenn ihm die volle Besitz- und Verwaltungsbefugnis zusteht, er die Nutzungen tatsächlich zieht, das Grundstück in Besitz hat und es verwaltet.
Bürgerlich-rechtliche Gestaltungen zwischen nahen Angehörigen sind steuerrechtlich nur dann anzuerkennen, wenn sie klar vereinbart, ernsthaft gewollt und tatsächlich durchgeführt werden.
Aus der Bestellung eines Nießbrauchs oder eines anderen dinglichen Nutzungsrechts zugunsten naher Angehöriger können somit steuerrechtliche Folgerungen nur gezogen werden, wenn ein bürgerlich-rechtlich wirksames Nutzungsrecht begründet worden ist und die Beteiligten die zwischen ihnen getroffenen Vereinbarungen auch tatsächlich durchführen (BFH vom 11.03.1976, BStBl. II 1976, 421 und BFH vom 16.01.2007, BStBl. II 2007, 579 m. w. N.).
Ein Vorbehaltsnießbrauch liegt vor, wenn bei der Übertragung eines Grundstücks gleichzeitig ein Nießbrauchrecht für den bisherigen Eigentümer an dem übertragenen Grundstück bestellt wird. Einem Vorbehaltsnießbraucher ist ein Schenker gleichzustellen, der mit dem Beschenkten im Voraus eine klare und eindeutige Schenkungsabrede über den Erwerb eines bestimmten Grundstücks und die Bestellung eines Nießbrauchrechts an diesem Grundstück trifft (BFH vom 15.05.1990, BStBl. II 1992, 67).
Die Bestellung des Nießbrauchs ist keine Gegenleistung des Erwerbers (BFH vom 28.07.1981, BStBl. II 1982, 378, BFH vom 10.04.1991, BStBl. II 1991, 791 und BFH vom 24.04.1991, BStBl. II 1991, 793), unabhängig davon, ob das Grundstück entgeltlich oder unentgeltlich übertragen wird.
Ist das mit dem Vorbehaltsnießbrauch belastete Grundstück vermietet, erzielt der Nießbraucher Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Dies gilt auch, wenn der Nießbraucher das Grundstück dem Grundstückseigentümer entgeltlich zur Nutzung überlässt.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

Der Vorbehaltsnießbraucher darf im Falle der Nutzung durch Vermietung die AfA für das Gebäude wie zuvor als Eigentümer in Anspruch nehmen (BFH vom 28.07.1981, BStBl. II 1982, 380, BFH vom 24.09.1985, BStBl. II 1986, 12 und BFH vom 30.01.1995, BStBl. II 1995, 281). Der Vorbehaltsnießbraucher ist berechtigt, die von ihm getragenen Aufwendungen auf das Grundstück wie folgt als Werbungskosten abzuziehen:

- Andere Werbungskosten darf der Nießbraucher abziehen, soweit er sie im Rahmen der Nießbrauchbestellung vertraglich und tatsächlich getragen hat oder – bei Fehlen einer vertraglichen Regelung – aufgrund der gesetzlichen Lastenverteilung getragen hat. Aufwendungen, zu denen der Nießbraucher nicht verpflichtet, aber nach § 1043 BGB berechtigt ist und die in seinem Interesse erfolgen, sind abzuziehen. Verzichtet der Nießbraucher jedoch gegenüber dem Eigentümer von vornherein auf den Ersatzanspruch nach § 1049 BGB oder steht schon bei der Aufwendung fest, dass der Ersatzanspruch nicht zu realisieren ist, ist von einer Zuwendung gemäß § 12 Nr. 2 EStG durch die Erhaltungsmaßnahme auszugehen (vgl. BFH vom 14.11.1989, BStBl. II 1990, 462 und vom 05.09.1991, BStBl. II 1992, 192).
- Hat der Nießbraucher größeren Erhaltungsaufwand nach § 82b EStDV auf mehrere Jahre verteilt und endet der Nießbrauch vor Ablauf des Verteilungszeitraums (z. B. durch Tod des Nießbrauchers), darf der Nießbraucher den noch nicht berücksichtigten Teil des Erhaltungsaufwands nur noch im Jahr der Beendigung des Nießbrauchs abziehen. Die von einem Steuerpflichtigen geleisteten Aufwendungen sind nach seinem Tod in der für ihn durchzuführenden Veranlagung zu berücksichtigen; eine spätere Verteilung nach § 82b EStDV durch den Rechtsnachfolger ist ausgeschlossen.

Problematisch sind „größere Erhaltungsaufwendungen“:
Nach § 1041 BGB muss der Nießbraucher keine größeren oder außergewöhnlichen Erhaltungsaufwendungen tragen.

→ Gewöhnlicher Unterhalt:
Der Nießbraucher muss nur die laufenden, regelmäßig anfallenden Reparaturen und Ausbesserungen (kleinere Schönheitsreparaturen, Wartungen) zahlen → sind also steuerlich wirksam!

→ Außergewöhnliche Maßnahmen: Größere Erneuerungen (wie ein neues Dach, eine neue Heizung oder neue Fenster bei normalem Verschleiß) fallen gesetzlich dem Eigentümer zur Last → sind also steuerlich ohne Auswirkung.

→ Möglich wäre dies im Notarvertrag beispielsweise so zu formulieren: „In Abweichung von der gesetzlichen Lastenverteilung wird vereinbart, dass der Nießbraucher während der Dauer des Nießbrauchs alle Lasten des Grundbesitzes trägt, die sonst der Eigentürmer tragen müßte, insbesondere auch die Kosten außergewöhnlicher Ausbesserungen und Erneuerungen. Ihm obliegen ferner die Tilgungsleistungen auf die für den Erwerb der Wohnung eingegangenen Verbindlichkeiten."

BEACHTE: Eine juristische Rechtsberatung ist unzulässig!

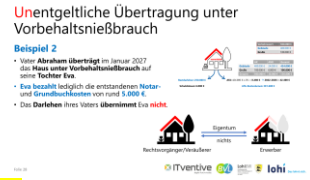
© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

Unentgeltliche Übertragung unter Vorbehaltsnießbrauch

HILO

Beispiel 2

- **Abraham** (Rechtsvorgänger):
  - kein § 23 EStG
  - Einkünfte aus V+V
  - AfA + AfA-Volumen laufen weiter
  - Schuldzinsen = WK
  - übrige Aufwendung, wenn /vertraglich verpflichtet und kein Ersatzanspruchsverzicht
- **Eva**
  - nur zivilrechtlicher Eigentümer
  - keine Einkünfte aus V+V → gezahlte Kosten = § 12 EStG
  - Anschaffungszeitpunkt hinsichtlich § 23 EStG: Januar 2022



Folie 30

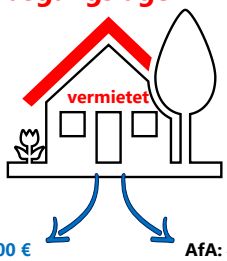
ITventive BVL

C.1.7. Unentgeltliche Übertragung unter vorbehaltenem Wohnrecht

Unentgeltliche Übertragung unter vorbehaltenem Wohnrecht

HILO

Beispiel – Ausgangslage



Verkehrswert	500.000 €
Gebäude	400.000 €
GruBo	100.000 €

	AK	ANK	Gesamt
Gebäude	400.000 €	24.000 €	**424.000 €**
GruBo	100.000 €	6.000 €	**106.000 €**
Gesamt	**500.000 €**	**30.000 €**	**530.000 €**

Restdarlehen: 250.000 €

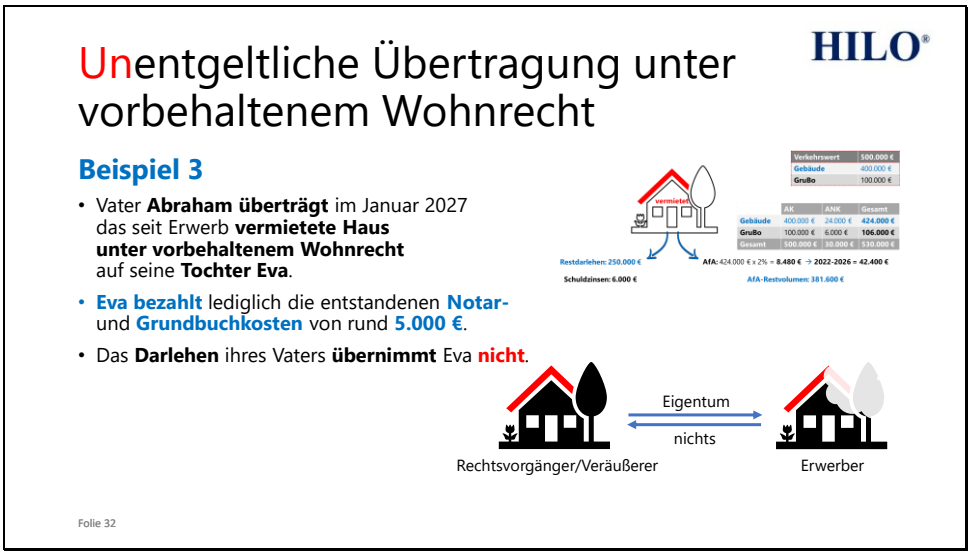
AfA: 424.000 € x 2% = **8.480 €** → **2022-2026 = 42.400 €**

Schuldzinsen: 6.000 €

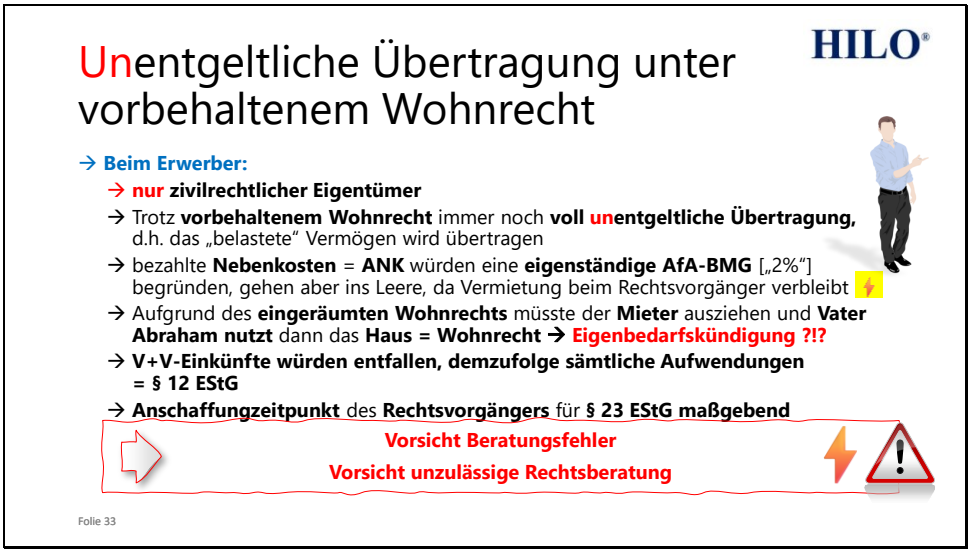
AfA-Restvolumen: 381.600 €

Folie 31

C.1.8. Beispiel 3



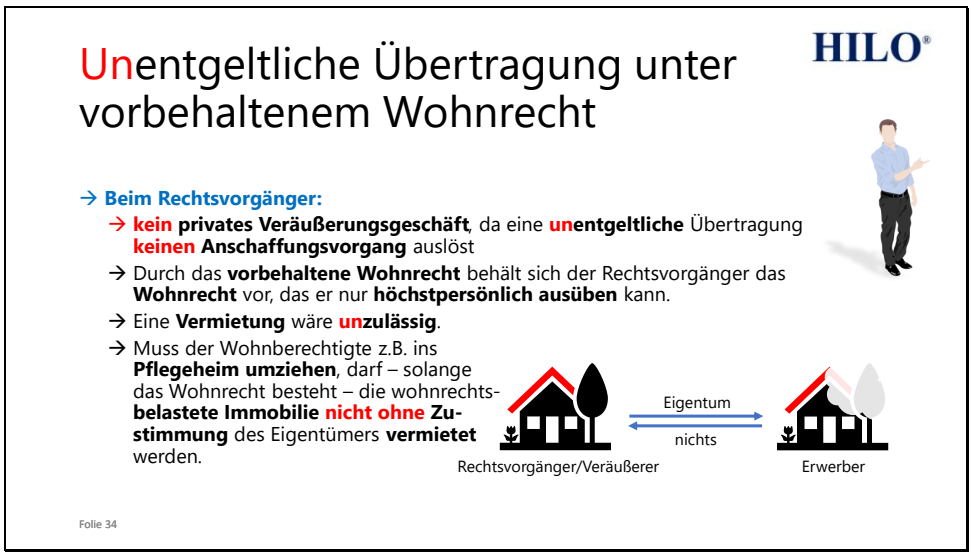
→ Erwerb des „belasteten“ Vermögens



BMF vom 13.01.1993, Rz. 16:
Behält sich der Übergeber ein dingliches oder obligatorisches Nutzungsrecht (z. B. Nießbrauch, Wohnrecht) an übertragenen Wirtschaftsgütern vor oder verpflichtet er den Übernehmer, ihm oder einem Dritten ein solches Nutzungsrecht einzuräumen, wird das bereits mit dem Nutzungsrecht belastete Vermögen erworben. Ein entgeltlicher Erwerb liegt insoweit nicht vor (vgl. BFH-Urteil vom 24.04.1991, BStBl. II 1991, 793).

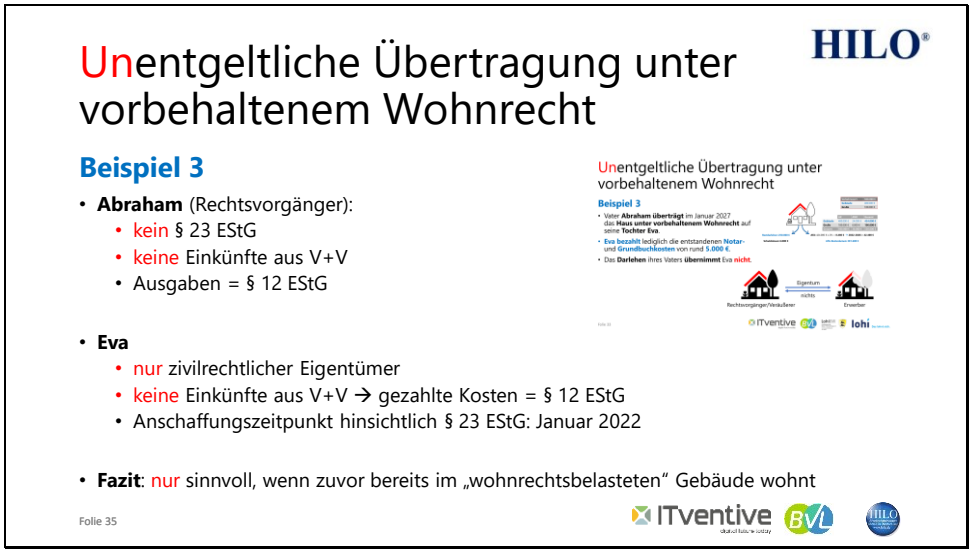
BMF vom 30.09.2013, Rz. 49+50:
Ist das Grundstück gegen Einräumung eines vorbehaltenen dinglichen Wohnrechts übertragen worden, sind die für den Vorbehaltsnießbrauch geltenden Grundsätze entsprechend anzuwenden.
Die Einräumung des Wohnrechts stellt kein Entgelt für die Übertragung des Grundstücks dar. Der Übernehmer erhält lediglich das von vornherein um das Nutzungsrecht geminderte Vermögen.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)



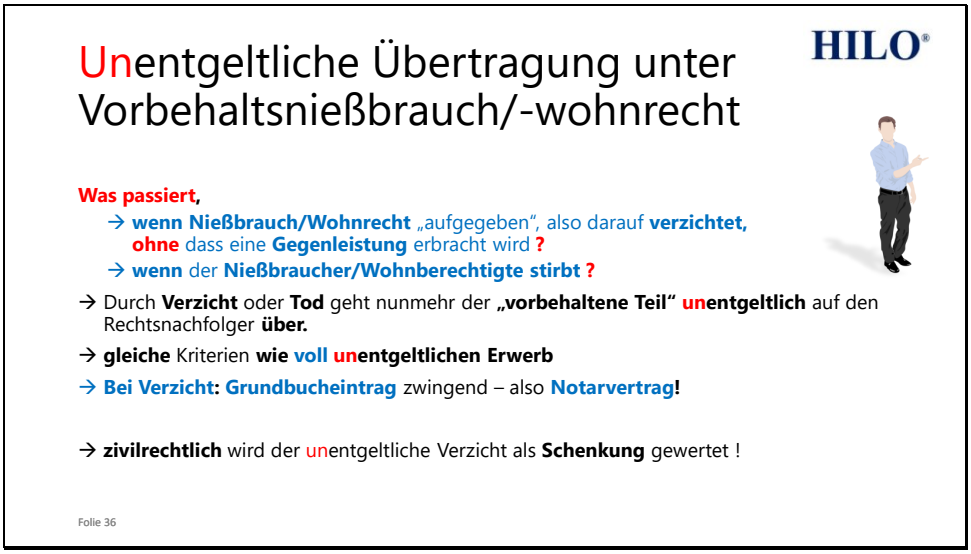
BMF vom 13.01.1993, Rz. 16:
Behält sich der Übergeber ein dingliches oder obligatorisches Nutzungsrecht (z. B. Nießbrauch, Wohnrecht) an übertragenen Wirtschaftsgütern vor oder verpflichtet er den Übernehmer, ihm oder einem Dritten ein solches Nutzungsrecht einzuräumen, wird das bereits mit dem Nutzungsrecht belastete Vermögen erworben. Ein entgeltlicher Erwerb liegt insoweit nicht vor (vgl. BFH-Urteil vom 24.04.1991, BStBl. II 1991, 793).

BMF vom 30.09.2013, Rz. 49+50:
Ist das Grundstück gegen Einräumung eines vorbehaltenen dinglichen Wohnrechts übertragen worden, sind die für den Vorbehaltsnießbrauch geltenden Grundsätze entsprechend anzuwenden.
Die Einräumung des Wohnrechts stellt kein Entgelt für die Übertragung des Grundstücks dar. Der Übernehmer erhält lediglich das von vornherein um das Nutzungsrecht geminderte Vermögen.



© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

C.1.9. Unentgeltliche Übertragung unter Vorbehaltsnießbrauch/-wohnrecht – bei Verzicht oder Tod



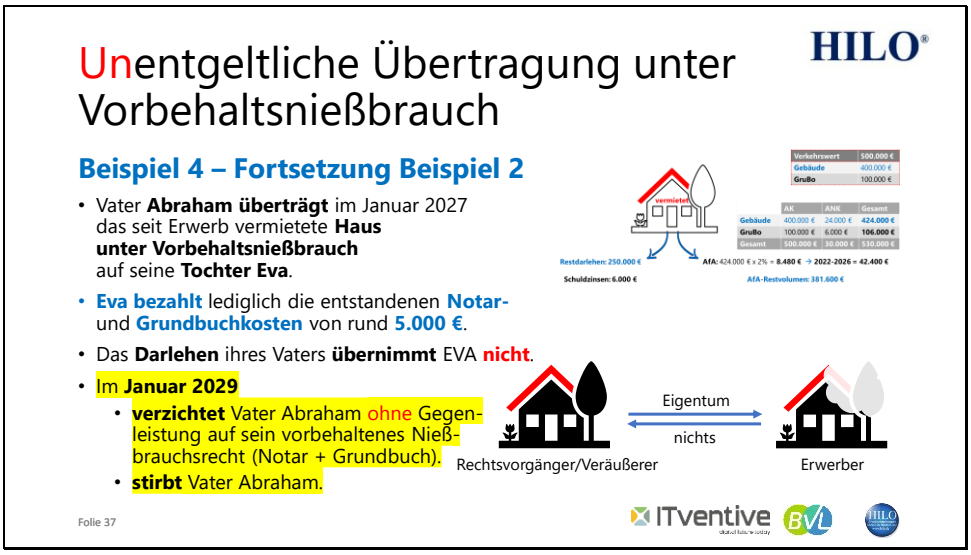
BMF vom 13.01.1993, Rz. 16:
Behält sich der Übergeber ein dingliches oder obligatorisches Nutzungsrecht (z. B. Nießbrauch, Wohnrecht) an übertragenen Wirtschaftsgütern vor oder verpflichtet er den Übernehmer, ihm oder einem Dritten ein solches Nutzungsrecht einzuräumen, wird das bereits mit dem Nutzungsrecht belastete Vermögen erworben. Ein entgeltlicher Erwerb liegt insoweit nicht vor (vgl. BFH-Urteil vom 24.04.1991, BStBl. II 1991, 793).

Durch Verzicht oder Tod geht nunmehr der „vorbehaltene Teil" unentgeltlich auf den Rechtsnachfolger über. Insoweit gelten die gleichen Kriterien wie beim voll unentgeltlichen Erwerb.

BMF vom 30.09.2013, Rz. 46-48+49:
Nach Erlöschen des Nießbrauchs stehen dem Eigentümer die AfA auf das gesamte Gebäude zu.
Das AfA-Volumen ist um die AfA-Beträge zu kürzen, die von den Anschaffungskosten des Eigentümers auf den Zeitraum zwischen Anschaffung des Grundstücks und dem Erlöschen des Nießbrauchs entfallen.
Ist das Grundstück unentgeltlich unter Vorbehalt des Nießbrauchs übertragen worden, führt der Eigentümer nach Erlöschen des Nießbrauchs die AfA nach § 11d EStDV fort.
Ist das Grundstück gegen Einräumung eines vorbehaltenen dinglichen Wohnrechts übertragen worden, sind die für den Vorbehaltsnießbrauch geltenden Grundsätze entsprechend anzuwenden.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

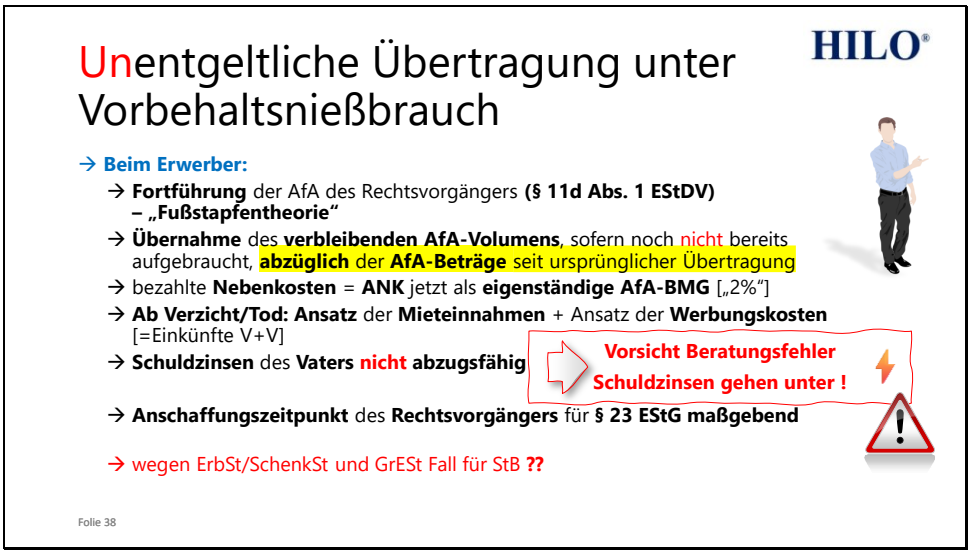
C.1.10. Beispiel 4



Fortsetzung von Beispiel 2

VORSICHT:
Hier nur unentgeltlicher Verzicht – also ohne Gegenleistung.

Der entgeltliche Verzicht löst andere Rechtsfolgen aus (siehe Folie 119-123).



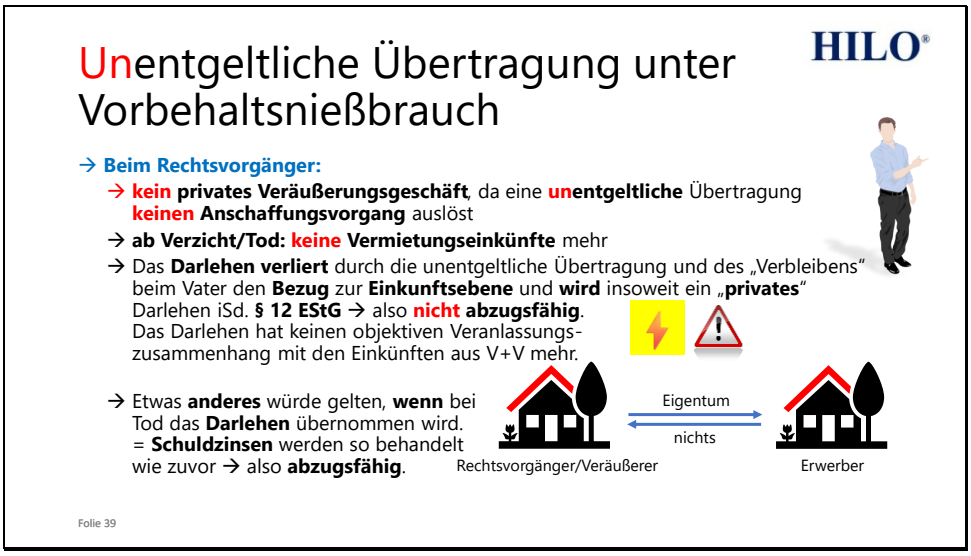
BMF vom 13.01.1993, Rz. 16:
Behält sich der Übergeber ein dingliches oder obligatorisches Nutzungsrecht (z. B. Nießbrauch, Wohnrecht) an übertragenen Wirtschaftsgütern vor oder verpflichtet er den Übernehmer, ihm oder einem Dritten ein solches Nutzungsrecht einzuräumen, wird das bereits mit dem Nutzungsrecht belastete Vermögen erworben. Ein entgeltlicher Erwerb liegt insoweit nicht vor (vgl. BFH-Urteil vom 24.04.1991, BStBl. II 1991, 793).

Durch Verzicht oder Tod geht nunmehr der „vorbehaltene Teil“ unentgeltlich auf den Rechtsnachfolger über. Insoweit gelten die gleichen Kriterien wie beim voll unentgeltlichen Erwerb.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

BMF vom 30.09.2013, Rz. 46-48+49:
Nach Erlöschen des Nießbrauchs stehen dem Eigentümer die AfA auf das gesamte Gebäude zu.
Das AfA-Volumen ist um die AfA-Beträge zu kürzen, die von den Anschaffungskosten des Eigentümers auf den Zeitraum zwischen Anschaffung des Grundstücks und dem Erlöschen des Nießbrauchs entfallen.
Ist das Grundstück unentgeltlich unter Vorbehalt des Nießbrauchs übertragen worden, führt der Eigentümer nach Erlöschen des Nießbrauchs die AfA nach § 11d EStDV fort.
Ist das Grundstück gegen Einräumung eines vorbehaltenen dinglichen Wohnrechts übertragen worden, sind die für den Vorbehaltsnießbrauch geltenden Grundsätze entsprechend anzuwenden.

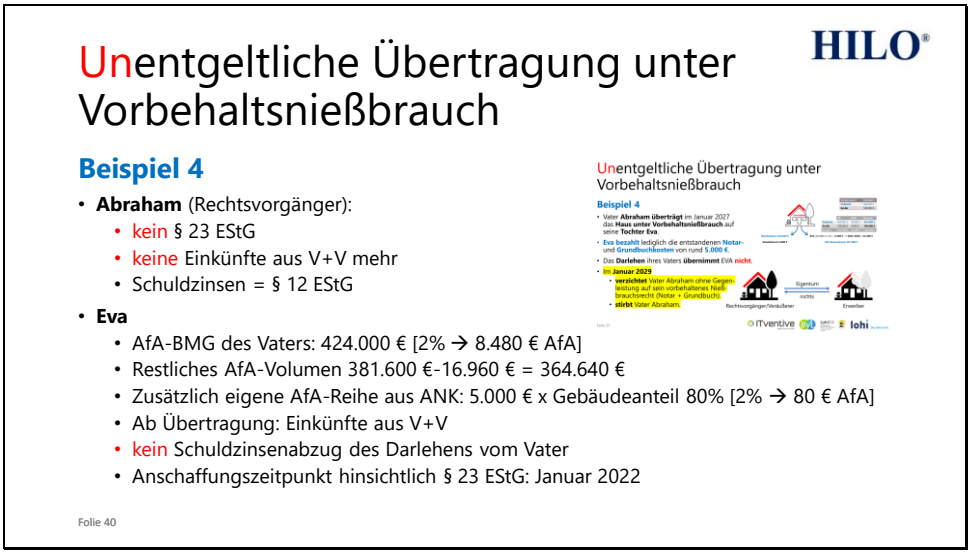
HINWEIS:
Wegen ErbSt/SchenkSt + GrESt sollte dieser Fall von StB geprüft werden.



H 23 „Anschaffung" EStH
Keine Anschaffung ist der unentgeltliche Erwerb eines Wirtschaftsguts, z. B. durch Erbschaft, Vermächtnis oder Schenkung (BFH vom 04.07.1950, IV 53/50, BStBl. III 1951, 237, BFH vom 22.09.1987, IX R 15/84, BStBl. II 1988, 250 und BFH vom 12.07.1988, IX R 149/83, BStBl. II 1988, 942).

BFH vom 03.12.2024, IX R 2/24, BStBl. II 2025, 453 – H 21.2 „Finanzierungskosten" EStH
Überträgt der bisherige Alleineigentümer an einem Vermietungsobjekt einen Miteigentumsanteil unentgeltlich und behält dabei die aus der Anschaffung resultierenden Verbindlichkeiten vollständig zurück, sind die auf den übertragenen Miteigentumsanteil entfallenden Schuldzinsen nicht als (Sonder-) Werbungskosten abzugsfähig (BFH vom 03.12.2024, IX R 2/24, BStBl. II 2025, 453).

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)



AfA-BMG des Vaters: 424.000 € [2% → 8.480 €]

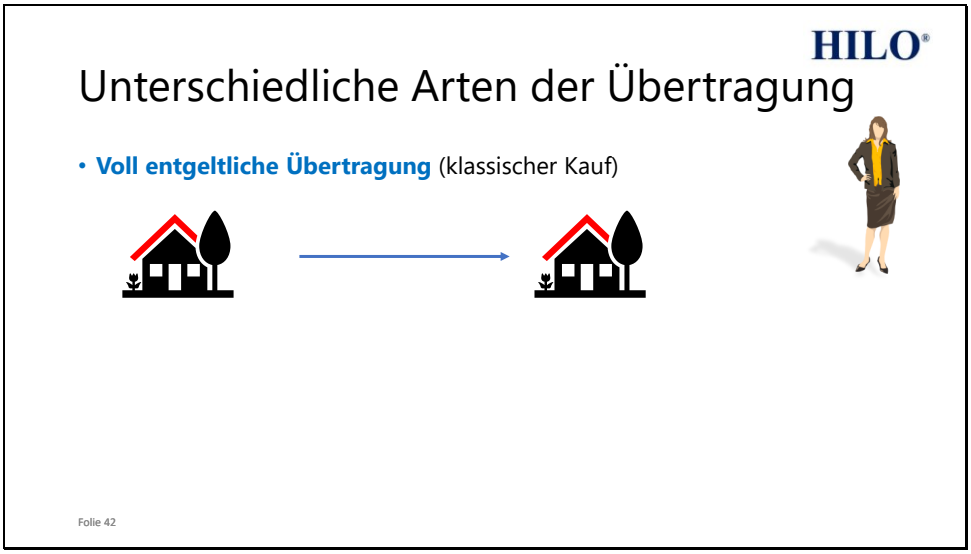
Restliches AfA-Volumen:
Übernahme des verbleibenden AfA-Volumens, sofern noch nicht bereits aufgebraucht, abzüglich der AfA-Beträge seit ursprünglicher Übertragung.

- AfA-Volumen aus ursprünglicher Übertragung: 381.600 € (=424.000 € - 42.800 €)
- abzüglich AfA-Beträge seit ursprünglicher Übertragung: 16.960 € (2 x 8.480 €)
- restliches AfA-Volumen (gesamt): 364.640 € (=381.600 € - 16.960 €)

Zusätzlich eigene AfA-Reihe aus ANK: 5.000 € x Gebäudeanteil 80% [2% → 80 € AfA]

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

C.2. Voll entgeltliche Übertragung (klassischer Kauf)



BMF vom 13.01.1993, Rz. 2:
Ein Vermögensübergang durch ein voll entgeltliches Veräußerungsgeschäft anzunehmen, wenn die Werte der Leistung und Gegenleistung wie unter Fremden nach kaufmännischen Gesichtspunkten gegeneinander abgewogen sind.

C.2.1. Gegenleistung/Kaufpreis entspricht Verkehrswert



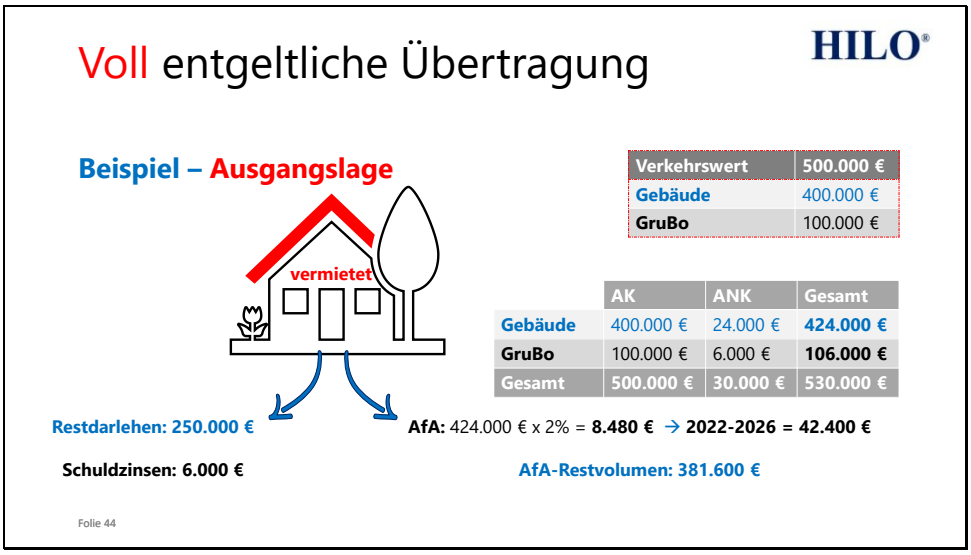
BMF vom 13.01.1993, Rz. 2:
Im Gegensatz zum Vermögensübergang durch vorweggenommene Erbfolge ist ein Vermögensübergang durch voll entgeltliches Veräußerungsgeschäft anzunehmen, wenn die Werte der Leistung und Gegenleistung wie unter Fremden nach kaufmännischen Gesichtspunkten gegeneinander abgewogen sind. Trotz objektiver Ungleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung kann ein Veräußerungs-/Erwerbsgeschäft vorliegen, wenn die Beteiligten subjektiv von der Gleichwertigkeit ausgegangen sind (BFH vom 29.01.1992, BStBl. II 1992, 465 und BFH vom 16.12.1993, BStBl. II 1996, 669 und BFH vom 30.07.2003, BStBl. II 2004, 211).

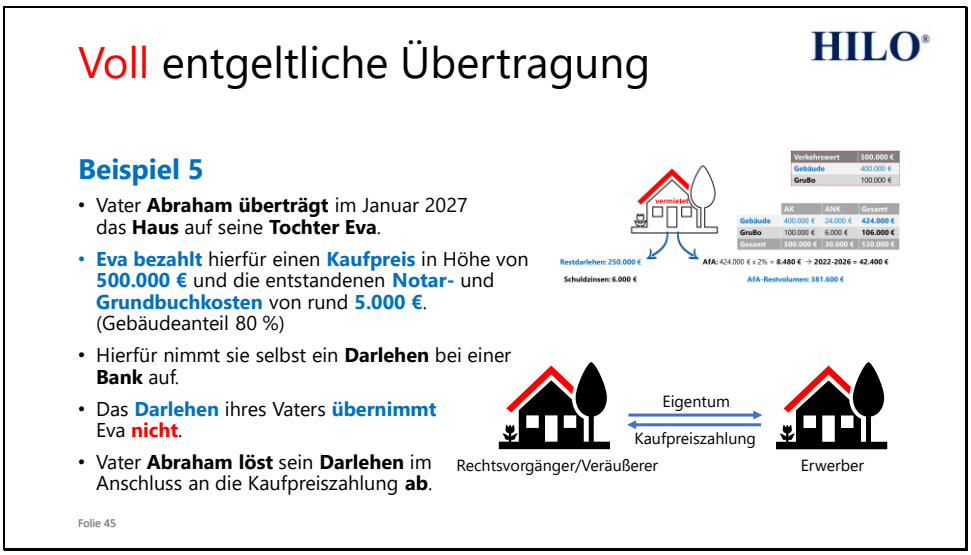
© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

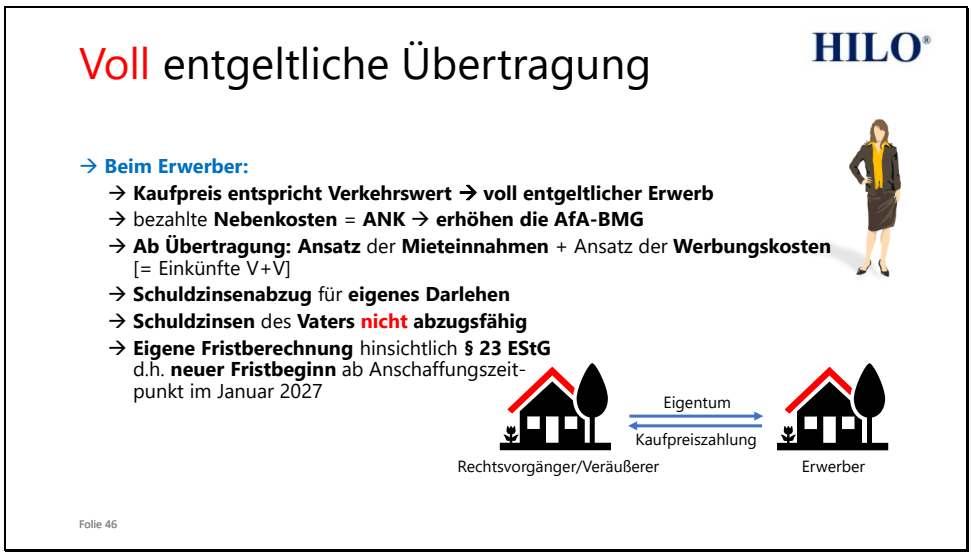
Unter Fremden wird unterstellt, dass der vereinbarte Preis das Ergebnis der Verkaufsverhandlungen darstellt, bei dem die gegenseitigen Interessen ausgewogen wurden. Der Erwerb/die Veräußerung könnte auch als „günstig“ oder „billig“ bezeichnet werden. Das heißt, dass der Käufer auch einen Kaufpreis unterhalb des Verkehrswerts bezahlen kann.

Problem bei Angehörigen:
Wenn unter Angehörigen ein Preis vereinbart wird, der unter dem Verkehrswert liegt, wird davon ausgegangen, dass nur ein Teil verkauft und ein Teil verschenkt wird.
Nach der strikten Trennungstheorie des BFH liegen hinsichtlich des entgeltlich erworbenen Teils Verkaufserlös/Anschaffungskosten vor, hinsichtlich des geschenkten Teils wird eine AfA-Bemessungsgrundlage fortgeführt. → weiteres hierzu bei der teilentgeltlichen Übertragung.

C.2.2. Beispiel 5



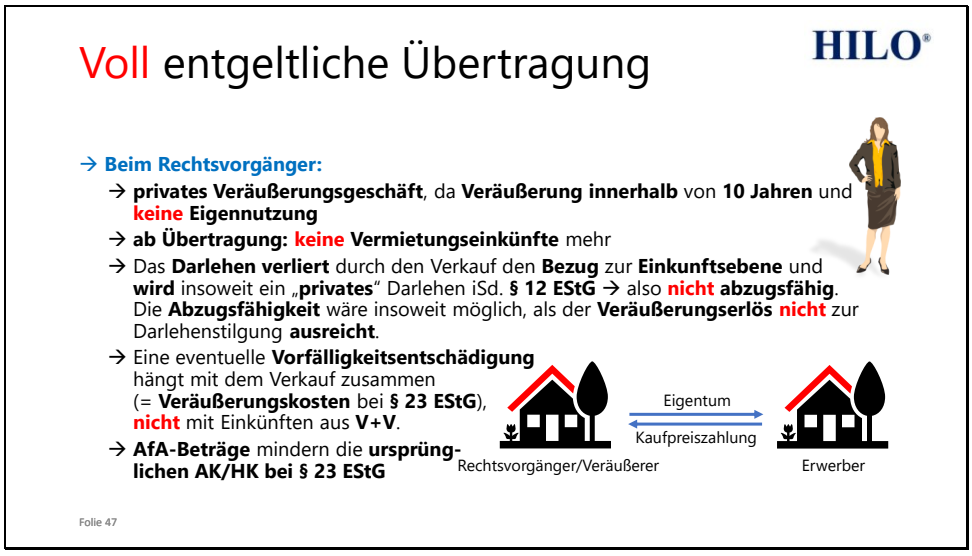




BMF vom 13.01.1993, Rz. 2:
Im Gegensatz zum Vermögensübergang durch vorweggenommene Erbfolge ist ein Vermögensübergang durch voll entgeltliches Veräußerungsgeschäft anzunehmen, wenn die Werte der Leistung und Gegenleistung wie unter Fremden nach kaufmännischen Gesichtspunkten gegeneinander abgewogen sind.

Hier zwar ein Verkauf unter Angehörigen, aber der Preis entspricht dem Verkehrswert
➔ voll entgeltliche Übertragung

BMF vom 30.09.2013, Rz. 1:
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind demjenigen zuzurechnen, der den Tatbestand der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) verwirklicht und dadurch Einkünfte erzielt (BFH vom 07.04.1987, BStBl. II 1987, 707 m.w.N.). Den Tatbestand der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung verwirklicht derjenige, der Träger der Rechte und Pflichten eines Vermieters ist (BFH vom 31.10.1989, BStBl. II 1992, 506 m.w.N.) und mit diesen Rechten und Pflichten Sachen und Rechte i.S.d. § 21 Abs. 1 EStG an andere zur Nutzung gegen Entgelt überlässt (BFH vom 26.04.1983, BStBl. II 1983, 502).



§ 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG
[1]Private Veräußerungsgeschäfte (§ 22 Nr. 2 EStG) sind Veräußerungsgeschäfte bei Grundstücken und Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen (z. B. Erbbaurecht, Mineralgewinnungsrecht), bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt. [2]Gebäude und Außenanlagen sind einzubeziehen, soweit sie innerhalb dieses Zeitraums errichtet, ausgebaut oder erweitert werden; dies gilt entsprechend für Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie für Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume. [3]Ausgenommen sind Wirtschaftsgüter, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.

BMF vom 27.07.2015:
Mit Urteil vom 20.06.2012, BStBl. II 2013 hatte der BFH unter Aufgabe seiner früheren Rechtsauffassung zur Frage der Abziehbarkeit nachträglicher Schuldzinsen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung entschieden, dass Schuldzinsen für ein zur Anschaffung eines Mietobjekts aufgenommenes Darlehen auch nach einer gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG steuerbaren Veräußerung der Immobilie weiter als (nachträgliche) Werbungskosten abgezogen werden können, wenn und soweit der Veräußerungserlös nicht zur Tilgung der Darlehensverbindlichkeit ausreicht. Bestätigt durch BFH vom 01.12.2015, BStBl. II 2016, 332.

BMF vom 27.07.2015, Tz. 3:
Für Schuldzinsen, die in der Zeit nach Aufgabe der Einkünfteerzielungsabsicht vor der Veräußerung des Mietobjekts gezahlt werden, ist kein nachträglicher Werbungskostenabzug bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zulässig. Derartige Schuldzinsen stehen nicht mehr mit den Einkünften gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG in wirtschaftlichem Zusammenhang, sondern sind Gegenleistung für die Kapitalüberlassung, die im privaten Vermögensbereich nicht mehr der Erzielung von Einkünften dient (BFH vom 21.01.2014, BStBl. II 2015, 631). Der Anwendungsbereich des § 23 EStG ist mangels eines Veräußerungstatbestandes nicht gegeben.

BMF vom 27.07.2015, Tz. 2:
Eine Vorfälligkeitsentschädigung ist wirtschaftlich betrachtet das Ergebnis einer auf vorzeitige Ablösung gerichteten Änderung des Darlehensvertrages. Der ursprünglich durch die Darlehensaufnahme zur Finanzierung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines Mietobjekts begründete wirtschaftliche Zusammenhang mit der alten Vermietungstätigkeit wird bei Leistung einer Vorfälligkeitsentschädigung im Zuge der Veräußerung überlagert bzw. von einem neuen, durch die Veräußerung ausgelösten Veranlassungszusammenhang ersetzt (BFH vom 11.02.2014, BStBl. II, 633).
Eine Vorfälligkeitsentschädigung stellt in diesem Fall infolge des Veranlassungszusammenhangs mit der Veräußerung keine nachträglichen Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dar, sondern Veräußerungskosten bei der Ermittlung der Einkünfte i.S.d. § 23 Abs. 3 i. V. m. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG dar.

§ 23 Abs. 3 EStG:
[1]Gewinn oder Verlust aus Veräußerungsgeschäften nach Absatz 1 ist der Unterschied zwischen Veräußerungspreis einerseits und den Anschaffungs- oder Herstellungskos-

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

ten und den Werbungskosten andererseits. [4]Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten mindern sich um Absetzungen für Abnutzung, erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen, soweit sie bei der Ermittlung der Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 bis 7 EStG abgezogen worden sind. [5]Gewinne bleiben steuerfrei, wenn der aus den privaten Veräußerungsgeschäften erzielte Gesamtgewinn im Kalenderjahr weniger als 1.000 € betragen hat

Voll entgeltliche Übertragung

HILO

Beispiel 5

- **Abraham** (Rechtsvorgänger):
  - § 23 EStG
    500.000 € - (530.000 € - 42.400 €) = 12.400 €
  - Eventuelle Vorfälligkeitsentschädigung
    = Veräußerungskosten bei § 23 EStG
  - Schuldzinsen = § 12 EStG
- **Eva**
  - AfA-BMG: 500.000 € + 5.000 € = 505.000 € x 2% x 80%(Gebäudeanteil) = 8.080 € (AfA)
  - Ab Übertragung: Einkünfte aus V+V
  - Schuldzinsenabzug für eigenes Darlehen
  - Anschaffungszeitpunkt hinsichtlich § 23 EStG: Januar 2026 (Evas Erwerb)



Folie 48

Berechnung Veräußerungsgewinn (§ 23 EStG):

Erlös		500.000 €
./. AK		
AK	530.000 €	
./. AfA	42.400 €	
		487.600 €
Veräußerungsgewinn		12.400 €

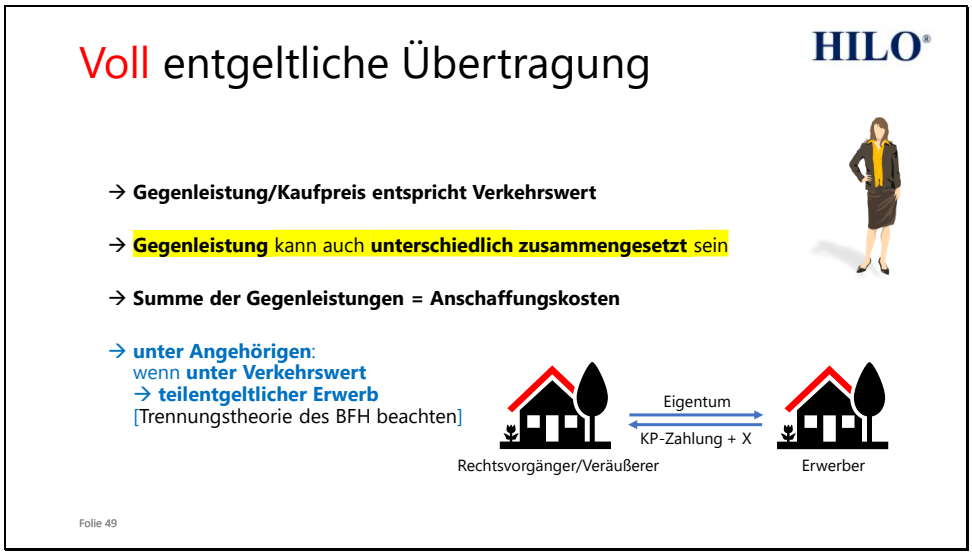
Berechnung AfA-BMG:

Kaufpreis	500.000 €
Notar, Grundbuch	5.000 €
AK (gesamt)	505.000 €

Aufteilung in Grund und Boden in analoger Anwendung zu den Anschaffungskosten des Vaters (80:20) oder aber auch wie bei Brigitte Hagen am Montag.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

C.2.3. Gegenleistung kann auch unterschiedlich zusammengesetzt sein



BMF vom 13.01.1993, Rz. 2:
Im Gegensatz zum Vermögensübergang durch vorweggenommene Erbfolge ist ein Vermögensübergang durch voll entgeltliches Veräußerungsgeschäft anzunehmen, wenn die Werte der Leistung und Gegenleistung wie unter Fremden nach kaufmännischen Gesichtspunkten gegeneinander abgewogen sind. Trotz objektiver Ungleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung kann ein Veräußerungs-/Erwerbsgeschäft vorliegen, wenn die Beteiligten subjektiv von der Gleichwertigkeit ausgegangen sind (BFH vom 29.01.1992, BStBl. II 1992, 465 und BFH vom16.12.1993, BStBl. II 1996, 669 und BFH vom 30.07.2003, BStBl. II 2004, 211).

Unter Fremden wird unterstellt, dass der vereinbarte Preis das Ergebnis der Verkaufsverhandlungen darstellt, bei dem die gegenseitigen Interessen ausgewogen wurden. Der Erwerb/die Veräußerung könnte auch als „günstig“ oder „billig“ bezeichnet werden. Das heißt, dass der Käufer auch einen Kaufpreis unterhalb des Verkehrswerts bezahlen kann.

Problem bei Angehörigen:
Wenn unter Angehörigen ein Preis vereinbart wird, der unter dem Verkehrswert liegt, wird davon ausgegangen, dass nur ein Teil verkauft und ein Teil verschenkt wird.
Nach der strikten Trennungstheorie des BFH liegen hinsichtlich des entgeltlich erworbenen Teils Verkaufserlös/Anschaffungskosten vor, hinsichtlich des geschenkten Teils wird eine AfA-Bemessungsgrundlage fortgeführt. → weiteres hierzu bei der teilentgeltlichen Übertragung.

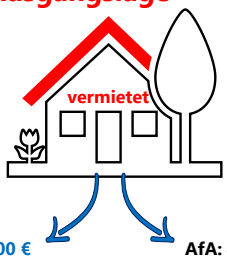
© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

C.2.4. Beispiel 6

Voll entgeltliche Übertragung

HILO

Beispiel – Ausgangslage



Verkehrswert	500.000 €
Gebäude	400.000 €
GruBo	100.000 €

	AK	ANK	Gesamt
Gebäude	400.000 €	24.000 €	**424.000 €**
GruBo	100.000 €	6.000 €	**106.000 €**
Gesamt	500.000 €	30.000 €	530.000 €

Restdarlehen: 250.000 €

AfA: 424.000 € x 2% = **8.480 €** → **2022-2026 = 42.400 €**

Schuldzinsen: 6.000 €

AfA-Restvolumen: 381.600 €

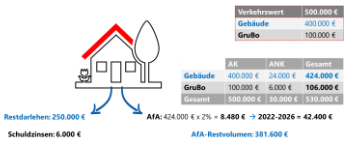
Folie 50

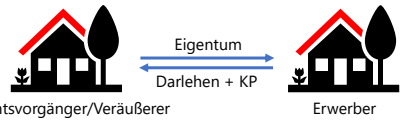
Voll entgeltliche Übertragung

HILO

Beispiel 6

- Vater **Abraham überträgt** im Januar 2027 das **Haus** auf seine **Tochter Eva**.
- **Eva bezahlt** hierfür einen **Kaufpreis** in Höhe von **250.000 €** und die entstandenen **Notar-** und **Grundbuchkosten** von rund **5.000 €**. (Gebäudeanteil 80 %)
- Eva **übernimmt** das **Darlehen** ihres Vaters





Folie 51

Voll entgeltliche Übertragung

HILO

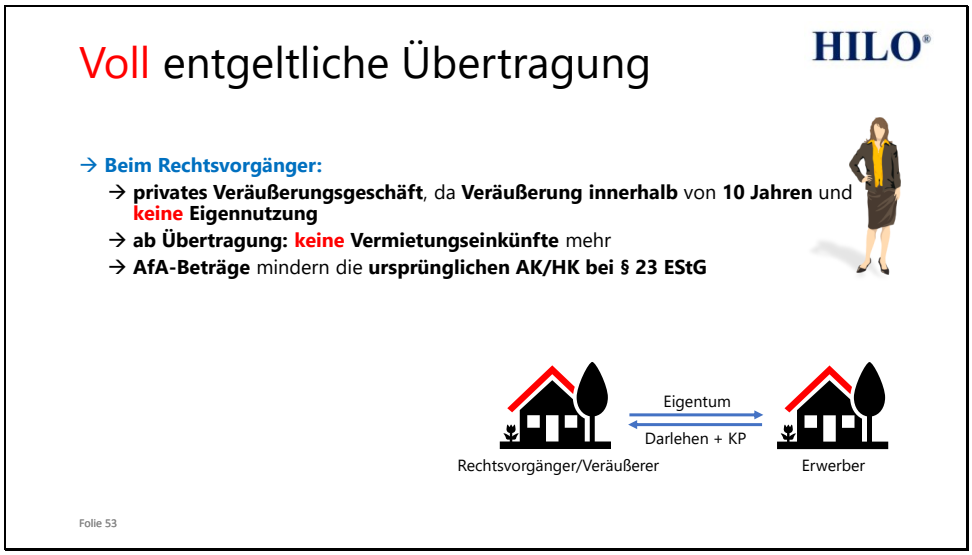
→ **Beim Erwerber:**
- → **Kaufpreis + übernommenes Darlehen entspricht Verkehrswert → voll entgeltlicher Erwerb**
- → bezahlte **Nebenkosten** = **ANK** → **erhöhen die AfA-BMG**
- → **Ab Übertragung: Ansatz** der **Mieteinnahmen** + Ansatz der **Werbungskosten** [= Einkünfte V+V]
- → **Schuldzinsenabzug** ab **Übernahme** des Darlehen
- → **Eigene Fristberechnung** hinsichtlich **§ 23 EStG**, d.h. **neuer Fristbeginn**





Folie 52

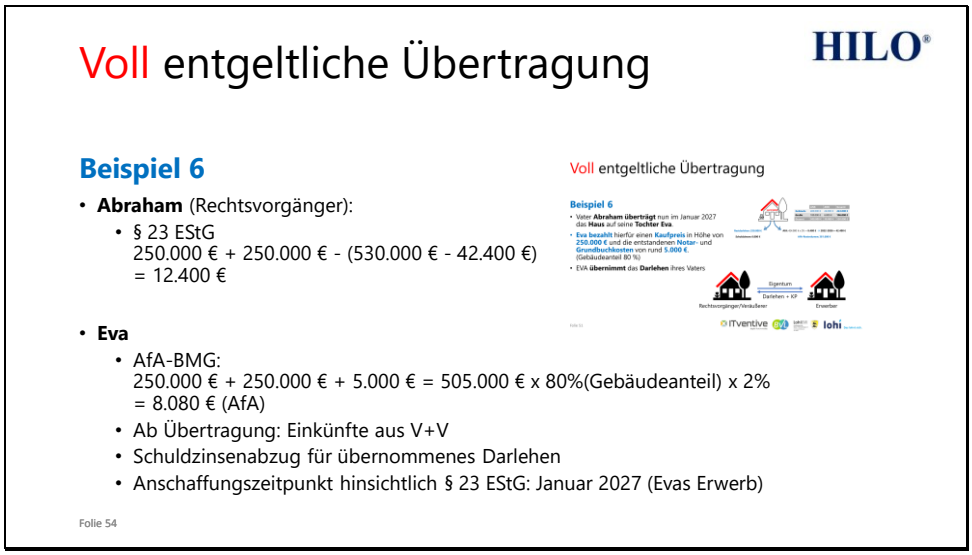
BMF vom 13.01.1993, Rz. 9+7+22:
Die Übernahme von Verbindlichkeiten des Übergebers durch den Übernehmer führt zu einem Veräußerungsentgelt und zu Anschaffungskosten. Hierbei macht es keinen Unterschied, ob die Verbindlichkeiten im wirtschaftlichen oder rechtlichen Zusammenhang mit dem en Wirtschaftsgut stehen oder ob es sich um Verbindlichkeiten handelt, die nicht mit einer Einkunftsart in Zusammenhang stehen (BFH vom 07.08.1991, BStBl. II 1992, 736).
Ein Veräußerungs- und Anschaffungsgeschäft liegt vor, soweit sich der Übernehmer zur Zahlung eines bestimmten Geldbetrags an andere Angehörige des Übergebers oder an Dritte (Gleichstellungsgeld) oder zu einer Abstandszahlung an den Übergeber verpflichtet. Entsprechendes gilt, wenn der Übernehmer verpflichtet ist, bisher in seinem Vermögen stehende Wirtschaftsgüter auf Dritte zu übertragen, oder wenn er zunächst zu einer Ausgleichszahlung verpflichtet war und diese Verpflichtung später durch Hingabe eines Wirtschaftsguts erfüllt.
Schuldzinsen für Verbindlichkeiten, die im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge werden oder die aufgenommen werden, um Abfindungszahlungen zu leisten, sind als Werbungskosten abziehbar, wenn und soweit der Übernehmer das betreffende Wirtschaftsgut zur Erzielung steuerpflichtiger Einkünfte einsetzt. Dies gilt auch, wenn die Verbindlichkeiten, die der Übernehmer übernehmen muss, beim Übergeber ursprünglich privat veranlasst waren (BFH vom 08.11.1990, BStBl. II 1991, 450).



§ 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG
[1]Private Veräußerungsgeschäfte (§ 22 Nr. 2 EStG) sind Veräußerungsgeschäfte bei Grundstücken und Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen (z. B. Erbbaurecht, Mineralgewinnungsrecht), bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt. [2]Gebäude und Außenanlagen sind einzubeziehen, soweit sie innerhalb dieses Zeitraums errichtet, ausgebaut oder erweitert werden; dies gilt entsprechend für Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie für Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume. [3]Ausgenommen sind Wirtschaftsgüter, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

§ 23 Abs. 3 EStG:
[1]Gewinn oder Verlust aus Veräußerungsgeschäften nach Absatz 1 ist der Unterschied zwischen Veräußerungspreis einerseits und den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und den Werbungskosten andererseits. [4]Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten mindern sich um Absetzungen für Abnutzung, erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen, soweit sie bei der Ermittlung der Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 bis 7 EStG abgezogen worden sind. [5]Gewinne bleiben steuerfrei, wenn der aus den privaten Veräußerungsgeschäften erzielte Gesamtgewinn im Kalenderjahr weniger als 1.000 € betragen hat.



Berechnung Veräußerungsgewinn (§ 23 EStG):

Erlös		
Kaufpreiszahlung		250.000 €
+Darlehensübernahme		250.000 €
		500.000 €
./. AK		
AK	530.000 €	
./. AfA	42.400 €	
		487.600 €
Veräußerungsgewinn		12.400 €

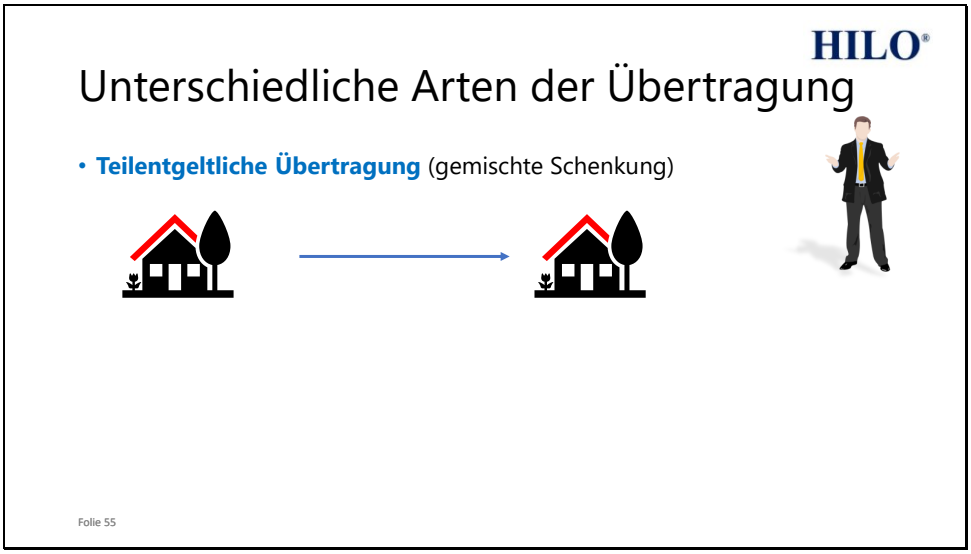
Berechnung AfA-BMG:

Kaufpreis	250.000 €
Darlehensübernahme	250.000 €
Notar, Grundbuch	5.000 €
AK (gesamt)	505.000 €

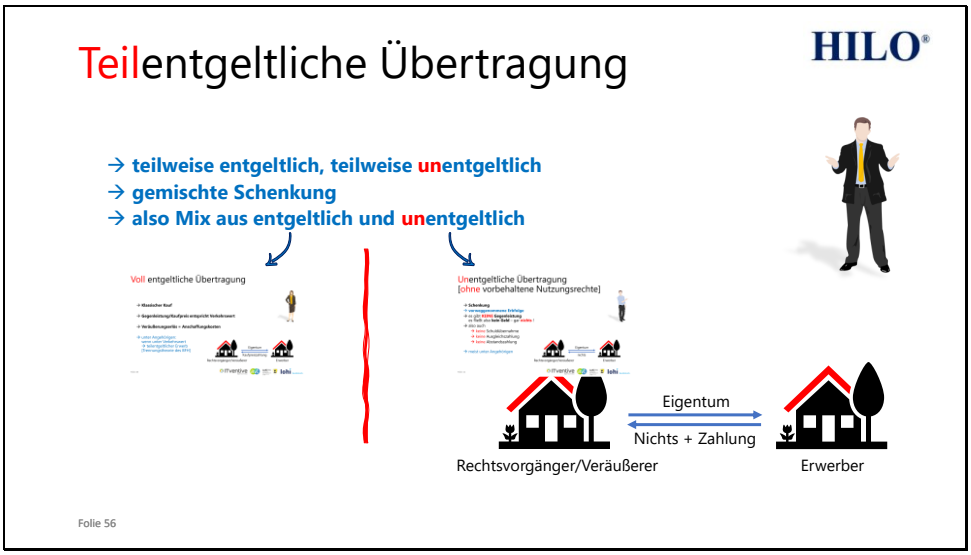
Aufteilung in Grund und Boden in analoger Anwendung zu den Anschaffungskosten des Vaters (80:20) oder aber auch wie bei Brigitte Hagen am Montag.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

C.3. Teilentgeltliche Übertragung (gemischte Schenkung)



C.3.1. Trennungstheorie



BMF vom 13.01.1993, Rz. 13+14:
Im Rahmen eines teilentgeltlichen Erwerbs aufgewandte Anschaffungsnebenkosten (z. B. Notar-, Gerichtsgebühren) werden in voller Höhe den Anschaffungskosten zugerechnet (BFH vom 10.10.1991, BStBl. II 1992, 239).
Wird ein Wirtschaftsgut teilentgeltlich übertragen, ist der Vorgang in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Dabei berechnen sich der entgeltlich und der unentgeltlich erworbene Teil des Wirtschaftsguts nach dem Verhältnis des Entgelts (ohne Anschaffungsnebenkosten) zu dem Verkehrswert des Wirtschaftsguts. Werden mehrere Wirtschaftsgüter teilentgeltlich übertragen, ist eine von den Vertragsparteien vorgenommene Zuordnung der Anschaffungskosten auf die einzelnen Wirtschaftsgüter maßgeblich für die Besteuerung, wenn die Zuordnung nach außen hin erkennbar ist und die Aufteilung nicht zu einer nach § 42 AO unangemessenen wertmäßigen Berücksichtigung der einzelnen Wirtschaftsgüter führt. Ansonsten sind die Anschaffungskosten vorweg nach dem Verhältnis der Verkehrswerte den einzelnen Wirtschaftsgütern anteilig zuzurechnen.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

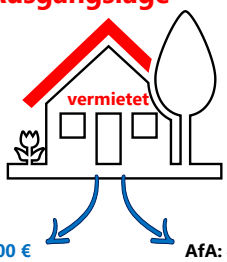
→ Die hier genannte Aufteilung nennt sich auch Trennungstheorie, also die Aufteilung (Trennung) in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil.

C.3.2. Beispiel 7

Teilentgeltliche Übertragung

HILO

Beispiel – Ausgangslage



Verkehrswert	500.000 €
Gebäude	400.000 €
GruBo	100.000 €

	AK	ANK	Gesamt
Gebäude	400.000 €	24.000 €	424.000 €
GruBo	100.000 €	6.000 €	106.000 €
Gesamt	500.000 €	30.000 €	530.000 €

Restdarlehen: 250.000 €

AfA: 424.000 € x 2% = **8.480 €** → **2022-2026 = 42.400 €**

Schuldzinsen: 6.000 €

AfA-Restvolumen: 381.600 €

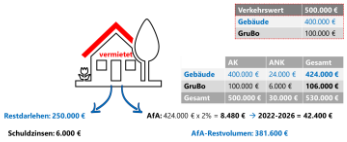
Folie 57

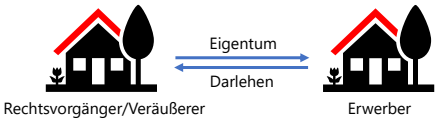
Teilentgeltliche Übertragung

HILO

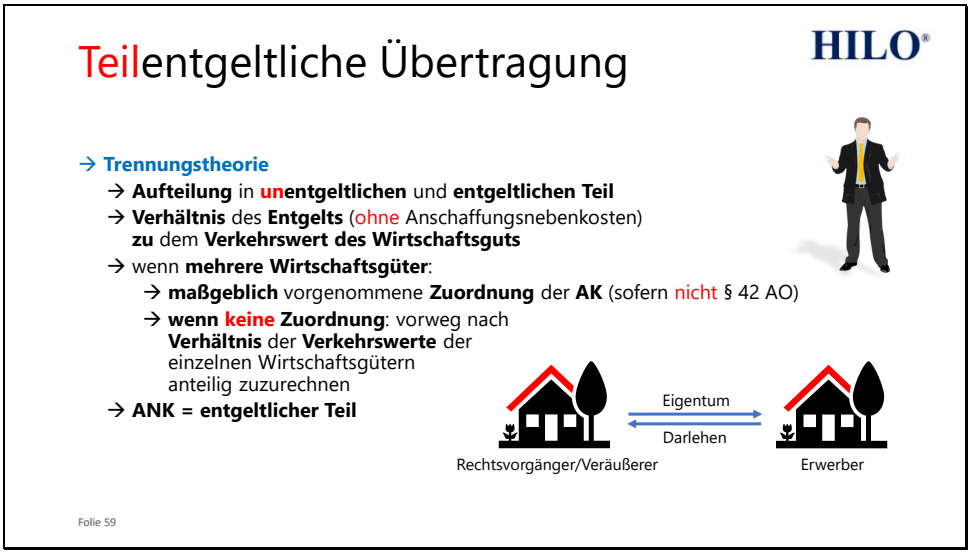
Beispiel 7

- Vater **Abraham überträgt** im Januar 2027 das **Haus** auf seine **Tochter Eva**.
- **Eva bezahlt** lediglich die entstandenen **Notar-** und **Grundbuchkosten** von rund **5.000 €**.
- Eva **übernimmt** das **Darlehen** ihres Vaters.





Folie 58

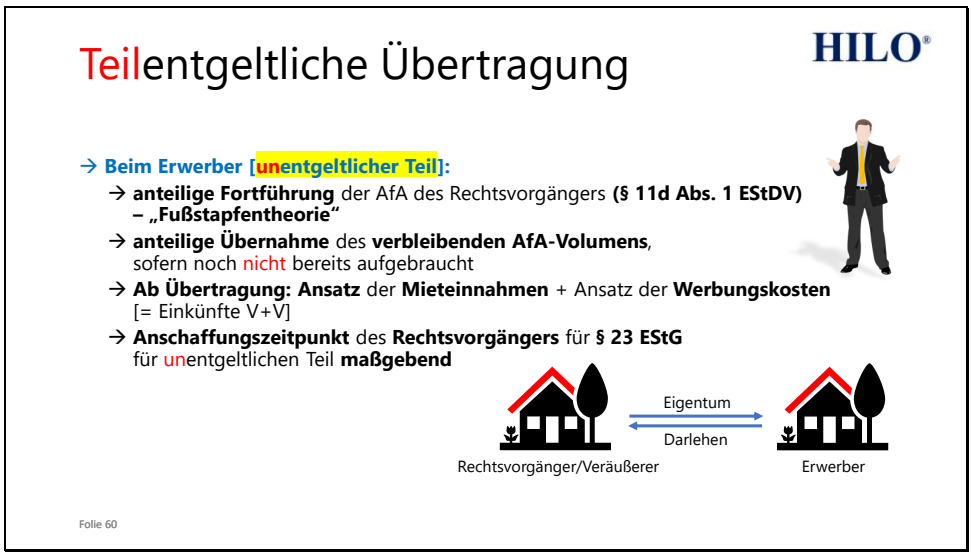


BMF vom 13.01.1993, Rz. 13+14:
Im Rahmen eines teilentgeltlichen Erwerbs aufgewandte Anschaffungsnebenkosten (z. B. Notar-, Gerichtsgebühren) werden in voller Höhe den Anschaffungskosten zugerechnet (BFH vom 10.10.1991, BStBl. II 1992, 239).
Wird ein Wirtschaftsgut teilentgeltlich übertragen, ist der Vorgang in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Dabei berechnen sich der entgeltlich und der unentgeltlich erworbene Teil des Wirtschaftsguts nach dem Verhältnis des Entgelts (ohne Anschaffungsnebenkosten) zu dem Verkehrswert des Wirtschaftsguts. Werden mehrere Wirtschaftsgüter teilentgeltlich übertragen, ist eine von den Vertragsparteien vorgenommene Zuordnung der Anschaffungskosten auf die einzelnen Wirtschaftsgüter maßgeblich für die Besteuerung, wenn die Zuordnung nach außen hin erkennbar ist und die Aufteilung nicht zu einer nach § 42 AO unangemessenen wertmäßigen Berücksichtigung der einzelnen Wirtschaftsgüter führt. Ansonsten sind die Anschaffungskosten vorweg nach dem Verhältnis der Verkehrswerte den einzelnen Wirtschaftsgütern anteilig zuzurechnen.
→ Die hier genannte Aufteilung nennt sich auch Trennungstheorie, also die Aufteilung (Trennung) in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil.

Unentgeltlich erworbener Teil:
BMF vom 13.01.1993, Rz. 16:
Soweit der Übernehmer das Wirtschaftsgut unentgeltlich erworben hat, führt er die AfA des Übergebers fort. Er kann die AfA nur bis zu dem Betrag abziehen, der anteilig von der Bemessungsgrundlage des Übergebers nach Abzug der AfA, der erhöhten Absetzungen und Sonderabschreibungen verbleibt (§ 11d Abs. 1 EStDV).

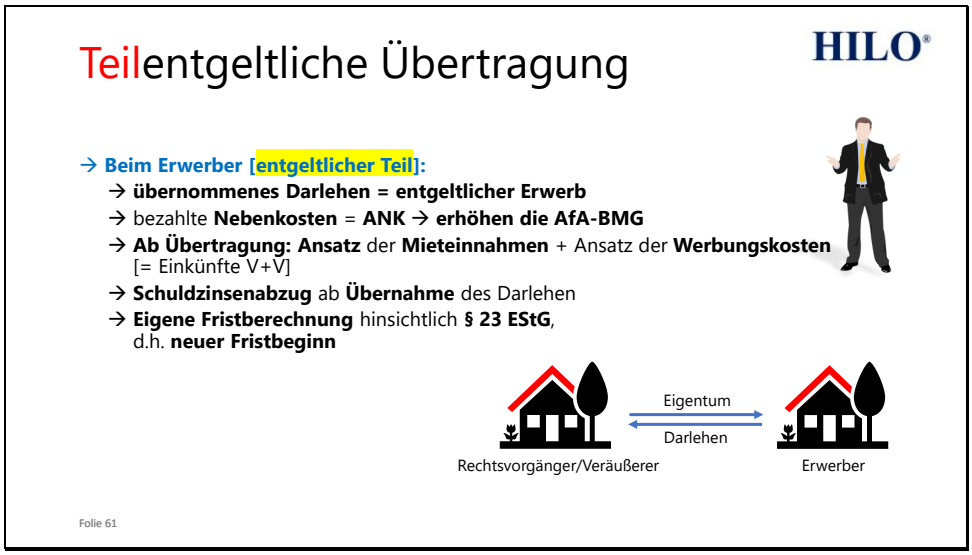
BFH vom 09.07.2013, IX R 43/11, BStBl. II 2014, 878 (dadurch ist BMF vom 13.01.1993, Rz. 13 Satz 2 überholt):
Nebenkosten eines in vollem Umfang unentgeltlichen Erwerbs begründen als Anschaffungsnebenkosten eine eigenständige AfA-Bemessungsgrundlage.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)



Unentgeltlich erworbener Teil:
BMF vom 13.01.1993, Rz. 16:
Soweit der Übernehmer das Wirtschaftsgut unentgeltlich erworben hat, führt er die AfA des Übergebers fort. Er kann die AfA nur bis zu dem Betrag abziehen, der anteilig von der Bemessungsgrundlage des Übergebers nach Abzug der AfA, der erhöhten Absetzungen und Sonderabschreibungen verbleibt (§ 11d Abs. 1 EStDV).

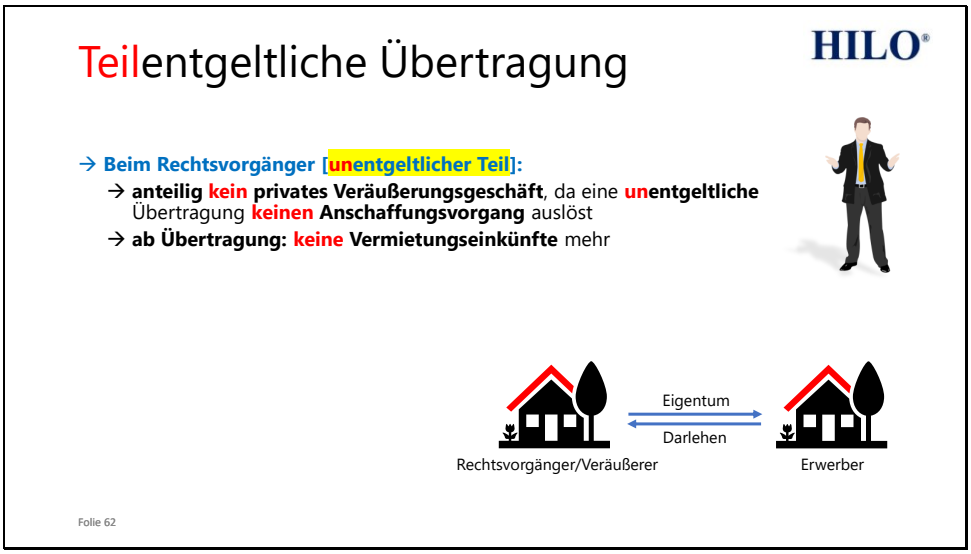
BFH vom 09.07.2013, IX R 43/11, BStBl. II 2014, 878 (dadurch ist BMF vom 13.01.1993, Rz. 13 Satz 2 überholt):
Nebenkosten eines in vollem Umfang unentgeltlichen Erwerbs begründen als Anschaffungsnebenkosten eine eigenständige AfA-Bemessungsgrundlage.



Entgeltlich erworbener Teil:
BMF vom 13.01.1993, Rz. 9+7+22:
Die Übernahme von Verbindlichkeiten des Übergebers durch den Übernehmer führt zu einem Veräußerungsentgelt und zu Anschaffungskosten. Hierbei macht es keinen Unterschied, ob die Verbindlichkeiten im wirtschaftlichen oder rechtlichen Zusammenhang mit dem en Wirtschaftsgut stehen oder ob es sich um Verbindlichkeiten handelt, die nicht mit einer Einkunftsart in Zusammenhang stehen (vgl. BMF vom 07.08.1992, BStBl. I 1992, 522).

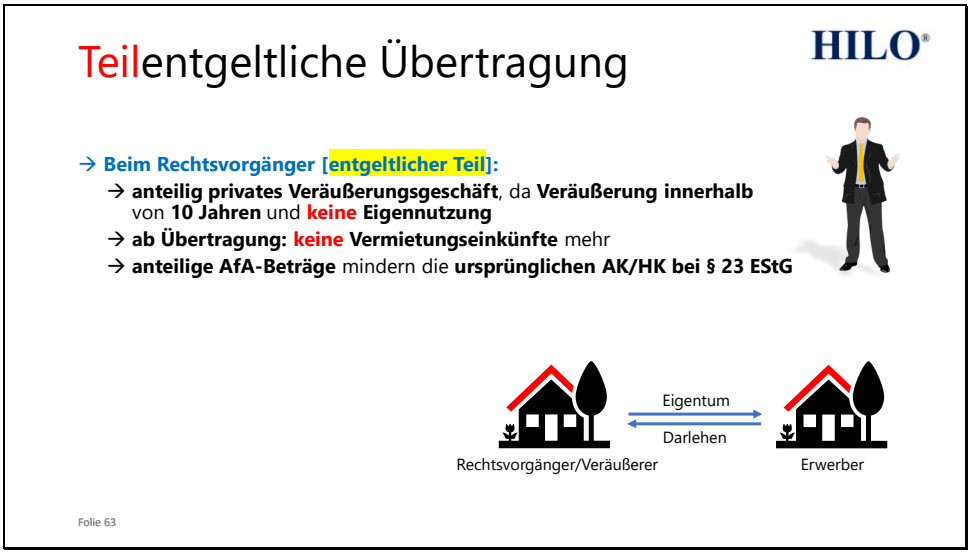
© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

Ein Veräußerungs- und Anschaffungsgeschäft liegt vor, soweit sich der Übernehmer zur Zahlung eines bestimmten Geldbetrags an andere Angehörige des Übergebers oder an Dritte (Gleichstellungsgeld) oder zu einer Abstandszahlung an den Übergeber verpflichtet. Entsprechendes gilt, wenn der Übernehmer verpflichtet ist, bisher in seinem Vermögen stehende Wirtschaftsgüter auf Dritte zu übertragen, oder wenn er zunächst zu einer Ausgleichszahlung verpflichtet war und diese Verpflichtung später durch Hingabe eines Wirtschaftsguts erfüllt.
Schuldzinsen für Verbindlichkeiten, die im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge werden oder die aufgenommen werden, um Abfindungszahlungen zu leisten, sind als Werbungskosten abziehbar, wenn und soweit der Übernehmer das betreffende Wirtschaftsgut zur Erzielung steuerpflichtiger Einkünfte einsetzt. Dies gilt auch, wenn die Verbindlichkeiten, die der Übernehmer übernehmen muss, beim Übergeber ursprünglich privat veranlasst waren (BFH vom 08.11.1990, BStBl. II 1991, 450).



Unentgeltlich erworbener Teil:
H 23 „Anschaffung“ EStH
Keine Anschaffung ist der unentgeltliche Erwerb eines Wirtschaftsguts, z. B. durch Erbschaft, Vermächtnis oder Schenkung (BFH vom 04.07.1950, IV 53/50, BStBl. III 1951, 237, BFH vom 22.09.1987, IX R 15/84, BStBl. II 1988, 250 und BFH vom 12.07.1988, IX R 149/83, BStBl. II 1988, 942).

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)



Entgeltlich erworbener Teil:
§ 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG

[1]Private Veräußerungsgeschäfte (§ 22 Nr. 2 EStG) sind Veräußerungsgeschäfte bei Grundstücken und Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen (z. B. Erbbaurecht, Mineralgewinnungsrecht), bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt. [2]Gebäude und Außenanlagen sind einzubeziehen, soweit sie innerhalb dieses Zeitraums errichtet, ausgebaut oder erweitert werden; dies gilt entsprechend für Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie für Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume. [3]Ausgenommen sind Wirtschaftsgüter, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.

§ 23 Abs. 3 EStG:

[1]Gewinn oder Verlust aus Veräußerungsgeschäften nach Absatz 1 ist der Unterschied zwischen Veräußerungspreis einerseits und den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und den Werbungskosten andererseits. [4]Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten mindern sich um Absetzungen für Abnutzung, erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen, soweit sie bei der Ermittlung der Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 bis 7 EStG abgezogen worden sind. [5]Gewinne bleiben steuerfrei, wenn der aus den privaten Veräußerungsgeschäften erzielte Gesamtgewinn im Kalenderjahr weniger als 1.000 € betragen hat.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

Teilentgeltliche Übertragung

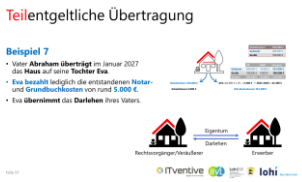
HILO

Beispiel 7

- **Aufteilung in unentgeltlichen und entgeltlichen Teil**
  - übernommenes Darlehen = 250.000 € = Entgelt
  - Verkehrswert = 500.000 €

→ **unentgeltlicher** Anteil = **½** = 50 %
→ **entgeltlicher** Anteil = **½** = 50 %

davon entfällt jeweils (wie beim Vater)
- **80 %** auf das **Gebäude**
- **20 %** auf **Grund und Boden**



Folie 64

Teilentgeltliche Übertragung

HILO

Beispiel 7

- **Abraham** (Rechtsvorgänger):
  Unentgeltlicher Teil (50%)
  - kein § 23 EStG
  - keine Einkünfte aus V+V mehr

  Entgeltlicher Teil (50%)
  - § 23 EStG
    250.000 € - (½ x (530.000 € - 42.400 €)) = 6.200 €

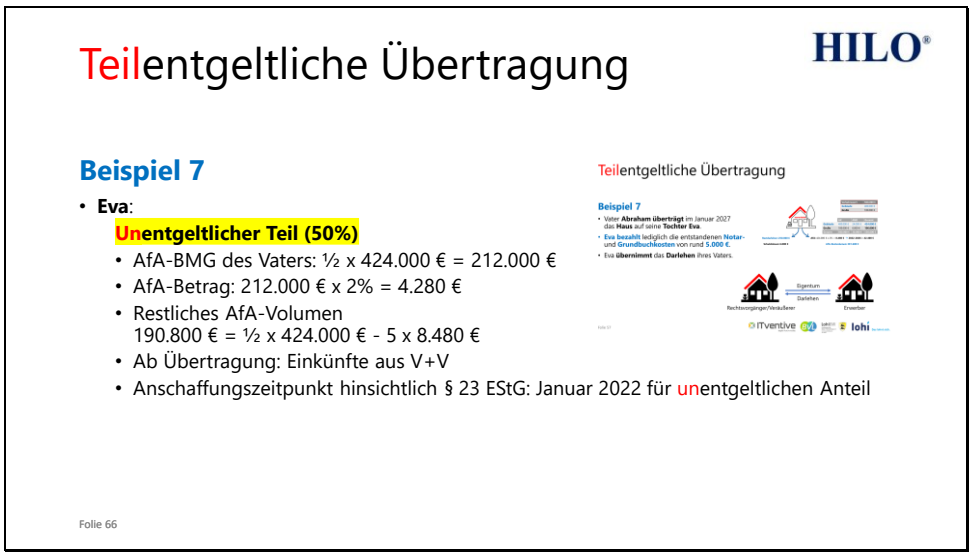


Folie 65

Berechnung Veräußerungsgewinn (§ 23 EStG):

Erlös		
Darlehensübernahme		250.000 €
		250.000 €
./. AK		
AK	530.000 €	
./. AfA	42.400 €	
	487.600 € x ½ =	243.800 €
Veräußerungsgewinn		6.200 €

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

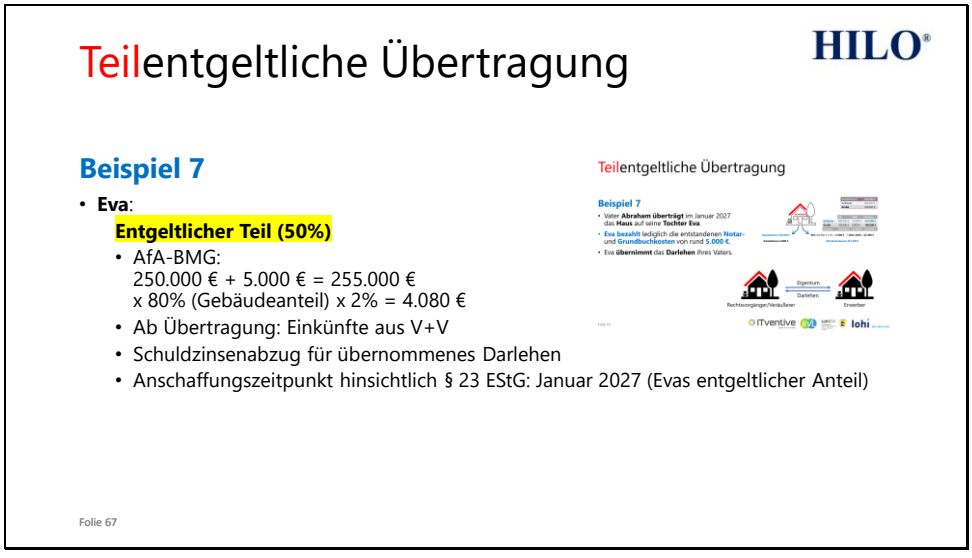


Berechnung AfA-BMG (unentgeltlicher Teil):
AfA-BMG des Vaters: ½ x 424.000 € = 212.000 €
AfA-Betrag: 212.000 € x 2% = 4.280 €
Restliches AfA-Volumen: 190.800 € = ½ x 424.000 € - 5 x 8.480 €

Berechnung AfA-BMG (entgeltlicher Teil):

Darlehensübernahme	250.000 €
Notar, Grundbuch	5.000 €
AK (gesamt)	255.000 € * 80% = 204.000 € * 2% = 4.080 €

Aufteilung in Grund und Boden in analoger Anwendung zu den Anschaffungskosten des Vaters (80:20) oder aber auch wie bei Brigitte Hagen am Montag.



Berechnung AfA-BMG (unentgeltlicher Teil):
AfA-BMG des Vaters: ½ x 424.000 € = 212.000 €
AfA-Betrag: 212.000 € x 2% = 4.280 €
Restliches AfA-Volumen: 190.800 € = ½ x 424.000 € - 5 x 8.480 €

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

Berechnung AfA-BMG (entgeltlicher Teil):

Darlehensübernahme	250.000 €
Notar, Grundbuch	5.000 €
AK (gesamt)	255.000 € * 80% = 204.000 € * 2% = 4.080 €

Aufteilung in Grund und Boden in analoger Anwendung zu den Anschaffungskosten des Vaters (80:20) oder aber auch wie bei Brigitte Hagen am Montag.

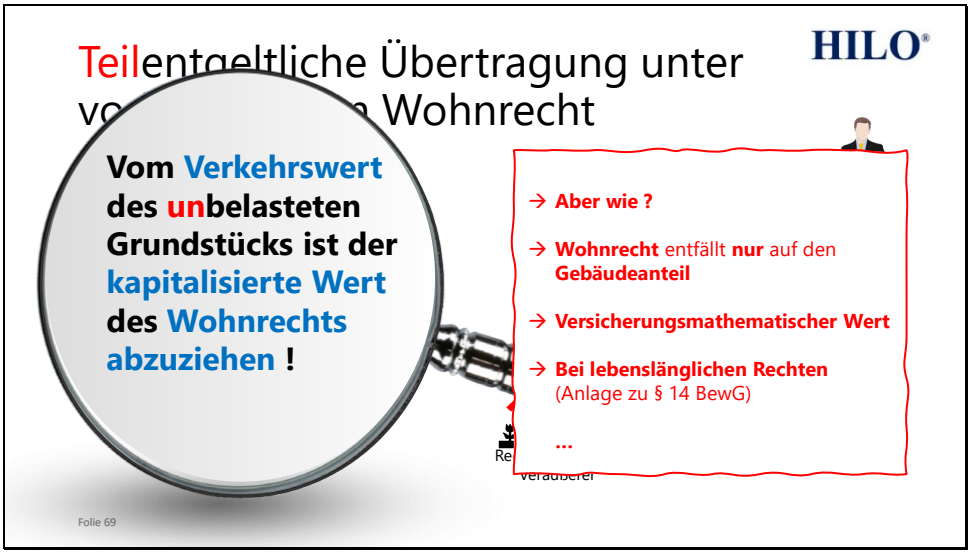
C.3.3. Teilentgeltliche Übertragung untervorbehaltenem Wohnrecht



Aus Praktikabilität schauen wir uns nur die teilentgeltliche Übertragung unter vorbehaltenem Wohnrecht an.
Die teilentgeltliche Übertragung unter Vorbehaltsnießbrauch kommt in der Praxis eher selten vor.

BMF vom 13.01.1993, Rz. 1+10+15:
Unter vorweggenommener Erbfolge sind Vermögensübertragungen unter Lebenden mit Rücksicht auf die künftige Erbfolge zu verstehen. Der Übernehmer soll nach dem Willen der Beteiligten wenigstens teilweise eine unentgeltliche Zuwendung erhalten (BFH vom 05.07.1990, BStBl. II 1990, 847). Der Vermögensübergang tritt nicht kraft Gesetzes, sondern aufgrund einzelvertraglicher Regelungen ein.
Behält sich der Übergeber ein dingliches oder obligatorisches Nutzungsrecht (z. B. Nießbrauch, Wohnrecht) an übertragenen Wirtschaftsgütern vor oder verpflichtet er den Übernehmer, ihm oder einem Dritten ein solches Nutzungsrecht einzuräumen, wird das bereits mit dem Nutzungsrecht belastete Vermögen erworben. Ein entgeltlicher Erwerb liegt insoweit nicht vor (vgl. BFH vom 24.04.1991, BStBl. II 1991, 793).
Hat sich der Übergeber ein Nutzungsrecht an dem übertragenen Wirtschaftsgut vorbehalten, ist bei Aufteilung des Rechtsgeschäfts in den entgeltlichen und den unentgeltlichen Teil dem Entgelt der um den Kapitalwert des Nutzungsrechts geminderte Wert des Wirtschaftsguts gegenüberzustellen (BFH vom 24.04.1991, BStBl. II 1991, 793).

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)



BMF vom 30.09.2013, Rz. 49+50:
Ist das Grundstück gegen Einräumung eines vorbehaltenen dinglichen Wohnrechts übertragen worden, sind die für den Vorbehaltsnießbrauch geltenden Grundsätze entsprechend anzuwenden.
Der Eigentümer darf AfA auf das entgeltlich erworbene Gebäude nur in Anspruch nehmen, soweit sie auf den unbelasteten Teil entfällt (BFH vom 07.06.1994, BStBl. II 1994, 927). In diesen Fällen ist die AfA-Bemessungsgrundlage nur für den unbelasteten Gebäudeteil zu ermitteln, und zwar wie folgt: Die Einräumung des Wohnrechts stellt kein Entgelt für die Übertragung des Grundstücks dar. Der Übernehmer erhält lediglich das von vornherein um das Nutzungsrecht geminderte Vermögen. Der Kaufpreis zuzüglich der Nebenkosten ist auf die beiden Wirtschaftsgüter Grund und Boden sowie Gebäude nach dem Verhältnis der Verkehrswerte aufzuteilen. Da sich das Wohnrecht nicht auf den Grund und Boden bezieht, ist nur der Verkehrswert des Gebäudes um den kapitalisierten Wert des Wohnrechts zu mindern. Der Anteil des unbelasteten Gebäudeteils an den tatsächlichen Gebäudeanschaffungskosten ergibt sich dann aus dem Verhältnis des Verkehrswerts des unbelasteten Teils zum Verkehrswert des gesamten Gebäudes abzüglich des kapitalisierten Werts des Nutzungsrechts (BFH vom 31.05.2000, BStBl. II 2001, 594).

Aber wie ?
Versicherungsmathematischer Wert oder bei lebenslänglichen Rechten (Anlage zu § 14 BewG):
Kapitalwert Wohnrecht = Jahreswert x Kapitalwertfaktor (aus Anlage zu § 14 BewG)

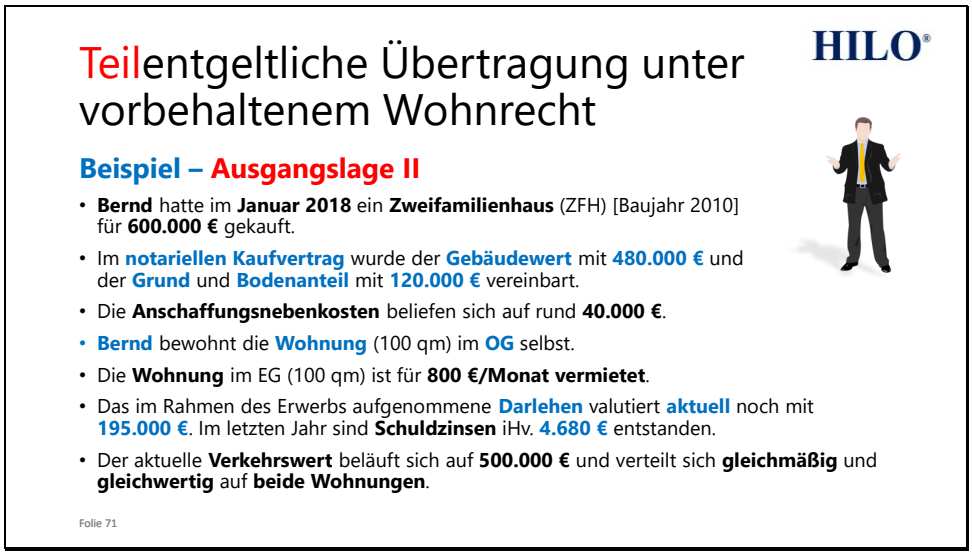
Jahreswert = Jahresmietertrag (abzüglich WK) [→ pragmatischer: **Jahreskaltmiete**], aber höchstens Verkehrswert : 18,6
→ je nachdem welcher Wert niedriger ist, mit dem wird weiter gerechnet

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)



BMF-Schreiben vom 22.10.2026 – Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 01.01.2027

C.3.4. Teilentgeltliche Übertragung untervorbehaltenem Wohnrecht – ohne konkrete Zuordnung der Schuldübernahme

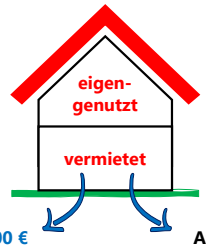


© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

Teilentgeltliche Übertragung unter vorbehaltenem Wohnrecht

HILO

Beispiel – Ausgangslage II



Verkehrswert	500.000 €
Gebäude	400.000 €
GruBo	100.000 €

	AK	ANK	Gesamt
Gebäude	480.000 €	32.000 €	**512.000 €**
GruBo	120.000 €	8.000 €	**128.000 €**
Gesamt	**600.000 €**	**40.000 €**	**640.000 €**

Restdarlehen: 195.000 €

AfA: vermiete Wohnung: 512.000 € x ½ x 2% = **5.120 €**

Schuldzinsen: 4.680 €

Folie 72

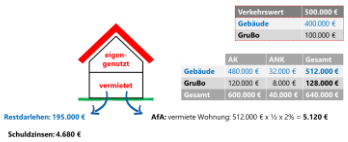
C.3.5. Beispiel 8

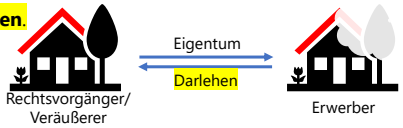
Teilentgeltliche Übertragung unter vorbehaltenem Wohnrecht

HILO

Beispiel 8

- **Bernd überträgt** nach Vollendung seines **64. Lebensjahrs** im Januar 2027 das **ZFH unter vorbehaltenem lebenslangem Wohnrecht** für die **Wohnung** im **OG** auf seine **Tochter Frida**.
- Frida **übernimmt** das **Darlehen** ihres Vaters.
- Im **notariellen Vertrag** erfolgte **keine** konkrete **Zuordnung** der **Schuldübernahme** als Kaufpreis auf die **Wohnungen** sowie den **Grund und Boden**.
- **Frida bezahlt** die entstandenen **Notar-** und **Grundbuchkosten** von rund **5.000 €**.





Folie 73

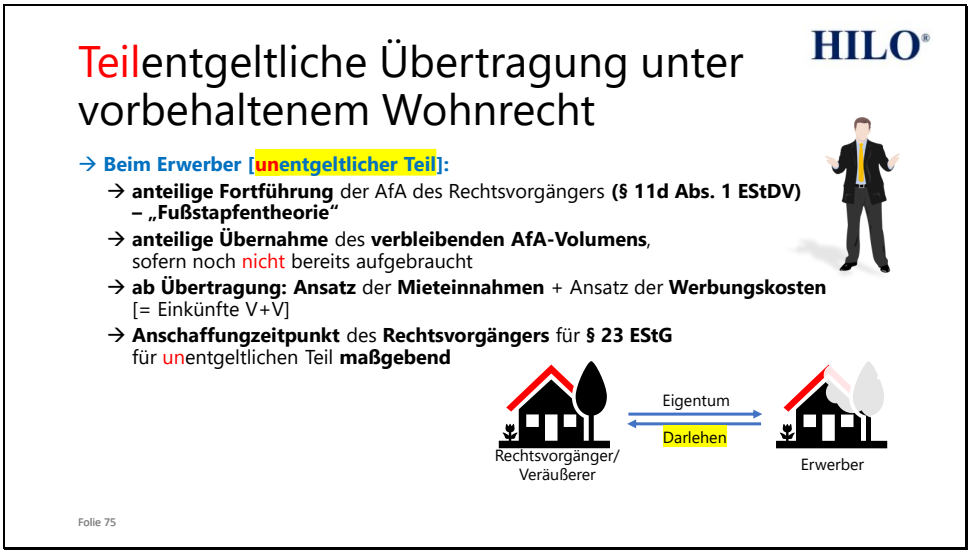


BMF vom 13.01.1993, Rz. 9+7+22:
Die Übernahme von Verbindlichkeiten des Übergebers durch den Übernehmer führt zu einem Veräußerungsentgelt und zu Anschaffungskosten. Hierbei macht es keinen Unterschied, ob die Verbindlichkeiten im wirtschaftlichen oder rechtlichen Zusammenhang mit dem en Wirtschaftsgut stehen oder ob es sich um Verbindlichkeiten handelt, die nicht mit einer Einkunftsart in Zusammenhang stehen (vgl. BMF vom 07.08.1992, BStBl. I 1992, 522).
Ein Veräußerungs- und Anschaffungsgeschäft liegt vor, soweit sich der Übernehmer zur Zahlung eines bestimmten Geldbetrags an andere Angehörige des Übergebers oder an Dritte (Gleichstellungsgeld) oder zu einer Abstandszahlung an den Übergeber verpflichtet. Entsprechendes gilt, wenn der Übernehmer verpflichtet ist, bisher in seinem Vermögen stehende Wirtschaftsgüter auf Dritte zu übertragen, oder wenn er zunächst zu einer Ausgleichszahlung verpflichtet war und diese Verpflichtung später durch Hingabe eines Wirtschaftsguts erfüllt.
Schuldzinsen für Verbindlichkeiten, die im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge werden oder die aufgenommen werden, um Abfindungszahlungen zu leisten, sind als Werbungskosten abziehbar, wenn und soweit der Übernehmer das betreffende Wirtschaftsgut zur Erzielung steuerpflichtiger Einkünfte einsetzt. Dies gilt auch, wenn die Verbindlichkeiten, die der Übernehmer übernehmen muss, beim Übergeber ursprünglich privat veranlasst waren (BFH vom 08.11.1990, BStBl. II 1991, 450).

BMF vom 13.01.1993, Rz. 16:
Behält sich der Übergeber ein dingliches oder obligatorisches Nutzungsrecht (z. B. Nießbrauch, Wohnrecht) an übertragenen Wirtschaftsgütern vor oder verpflichtet er den Übernehmer, ihm oder einem Dritten ein solches Nutzungsrecht einzuräumen, wird das bereits mit dem Nutzungsrecht belastete Vermögen erworben. Ein entgeltlicher Erwerb liegt insoweit nicht vor (vgl. BFH-Urteil vom 24.04.1991, BStBl. II 1991, 793).

BMF vom 30.09.2013, Rz. 49+50:
Ist das Grundstück gegen Einräumung eines vorbehaltenen dinglichen Wohnrechts übertragen worden, sind die für den Vorbehaltsnießbrauch geltenden Grundsätze entsprechend anzuwenden.
Die Einräumung des Wohnrechts stellt kein Entgelt für die Übertragung des Grundstücks dar. Der Übernehmer erhält lediglich das von vornherein um das Nutzungsrecht geminderte Vermögen.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)



Unentgeltlich erworbener Teil:
BMF vom 13.01.1993, Rz. 16:
Soweit der Übernehmer das Wirtschaftsgut unentgeltlich erworben hat, führt er die AfA des Übergebers fort. Er kann die AfA nur bis zu dem Betrag abziehen, der anteilig von der Bemessungsgrundlage des Übergebers nach Abzug der AfA, der erhöhten Absetzungen und Sonderabschreibungen verbleibt (§ 11d Abs. 1 EStDV).

BFH vom 09.07.2013, IX R 43/11, BStBl. II 2014, 878 (dadurch ist BMF vom 13.01.1993, Rz. 13 Satz 2 überholt):
Nebenkosten eines in vollem Umfang unentgeltlichen Erwerbs begründen als Anschaffungsnebenkosten eine eigenständige AfA-Bemessungsgrundlage.



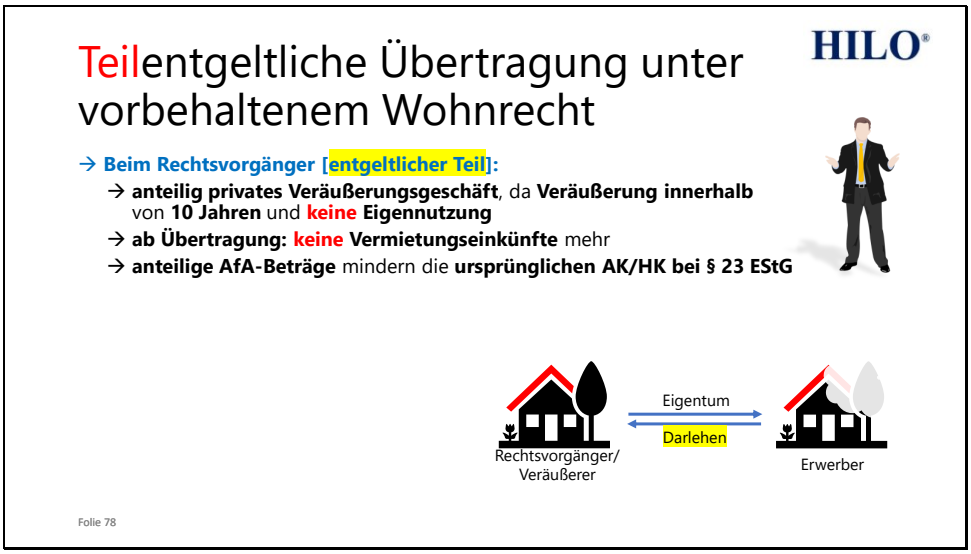
Entgeltlich erworbener Teil:
BMF vom 13.01.1993, Rz. 9+7+22:
Die Übernahme von Verbindlichkeiten des Übergebers durch den Übernehmer führt zu einem Veräußerungsentgelt und zu Anschaffungskosten. Hierbei macht es keinen Unterschied, ob die Verbindlichkeiten im wirtschaftlichen oder rechtlichen Zusammenhang mit dem en Wirtschaftsgut stehen oder ob es sich um Verbindlichkeiten handelt, die nicht mit einer Einkunftsart in Zusammenhang stehen (vgl. BMF vom 07.08.1992, BStBl. I 1992, 522).

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

Ein Veräußerungs- und Anschaffungsgeschäft liegt vor, soweit sich der Übernehmer zur Zahlung eines bestimmten Geldbetrags an andere Angehörige des Übergebers oder an Dritte (Gleichstellungsgeld) oder zu einer Abstandszahlung an den Übergeber verpflichtet. Entsprechendes gilt, wenn der Übernehmer verpflichtet ist, bisher in seinem Vermögen stehende Wirtschaftsgüter auf Dritte zu übertragen, oder wenn er zunächst zu einer Ausgleichszahlung verpflichtet war und diese Verpflichtung später durch Hingabe eines Wirtschaftsguts erfüllt.
Schuldzinsen für Verbindlichkeiten, die im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge werden oder die aufgenommen werden, um Abfindungszahlungen zu leisten, sind als Werbungskosten abziehbar, wenn und soweit der Übernehmer das betreffende Wirtschaftsgut zur Erzielung steuerpflichtiger Einkünfte einsetzt. Dies gilt auch, wenn die Verbindlichkeiten, die der Übernehmer übernehmen muss, beim Übergeber ursprünglich privat veranlasst waren (BFH vom 08.11.1990, BStBl. II 1991, 450).



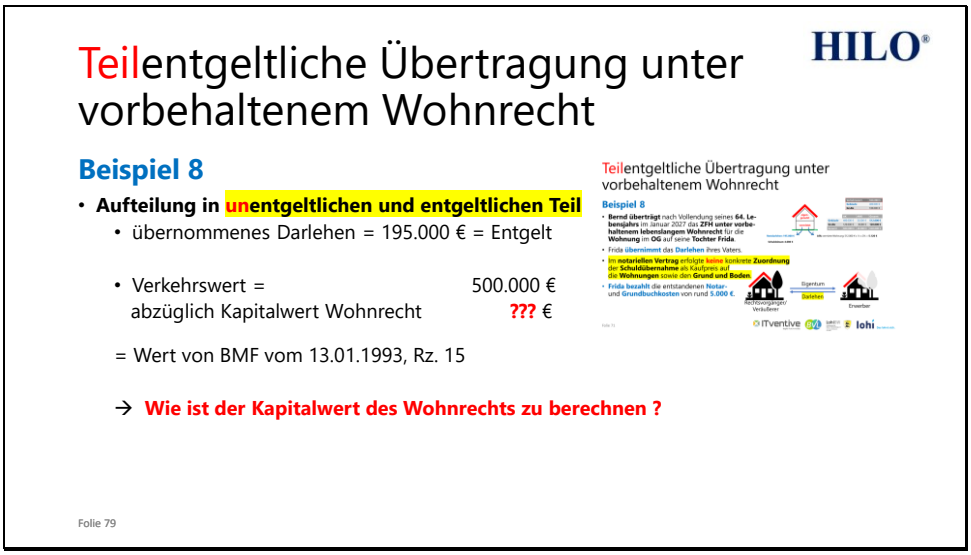
Unentgeltlich erworbener Teil:
H 23 „Anschaffung“ EStH
Keine Anschaffung ist der unentgeltliche Erwerb eines Wirtschaftsguts, z. B. durch Erbschaft, Vermächtnis oder Schenkung (BFH vom 04.07.1950, IV 53/50, BStBl. III 1951, 237, BFH vom 22.09.1987, IX R 15/84, BStBl. II 1988, 250 und BFH vom 12.07.1988, IX R 149/83, BStBl. II 1988, 942).



© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

Entgeltlich erworbener Teil:
§ 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG
[1]Private Veräußerungsgeschäfte (§ 22 Nr. 2 EStG) sind Veräußerungsgeschäfte bei Grundstücken und Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen (z. B. Erbbaurecht, Mineralgewinnungsrecht), bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt. [2]Gebäude und Außenanlagen sind einzubeziehen, soweit sie innerhalb dieses Zeitraums errichtet, ausgebaut oder erweitert werden; dies gilt entsprechend für Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie für Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume. [3]Ausgenommen sind Wirtschaftsgüter, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.

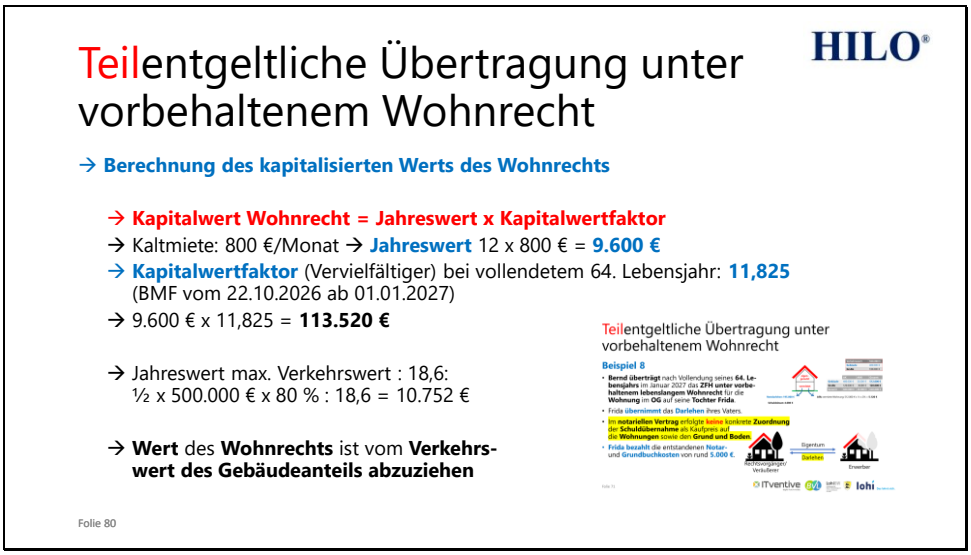
§ 23 Abs. 3 EStG:
[1]Gewinn oder Verlust aus Veräußerungsgeschäften nach Absatz 1 ist der Unterschied zwischen Veräußerungspreis einerseits und den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und den Werbungskosten andererseits. [4]Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten mindern sich um Absetzungen für Abnutzung, erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen, soweit sie bei der Ermittlung der Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 bis 7 EStG abgezogen worden sind. [5]Gewinne bleiben steuerfrei, wenn der aus den privaten Veräußerungsgeschäften erzielte Gesamtgewinn im Kalenderjahr weniger als 1.000 € betragen hat.



BMF vom 13.01.1993, Rz. 14+15:
Wird ein Wirtschaftsgut teilentgeltlich übertragen, ist der Vorgang in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Dabei berechnen sich der entgeltlich und der unentgeltlich erworbene Teil des Wirtschaftsguts nach dem Verhältnis des Entgelts (ohne Anschaffungsnebenkosten) zu dem Verkehrswert des Wirtschaftsguts. Werden mehrere Wirtschaftsgüter teilentgeltlich übertragen, ist eine von den Vertragsparteien vorgenommene Zuordnung der Anschaffungskosten auf die einzelnen Wirtschaftsgüter maßgeblich für die Besteuerung, wenn die Zuordnung nach außen hin erkennbar ist und die Aufteilung nicht zu einer nach § 42 AO unangemessenen wertmäßigen Berücksichtigung der einzelnen Wirtschaftsgüter führt. Ansonsten sind die Anschaffungskosten vorweg nach dem Verhältnis der Verkehrswerte den einzelnen Wirtschaftsgütern anteilig zuzurechnen.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

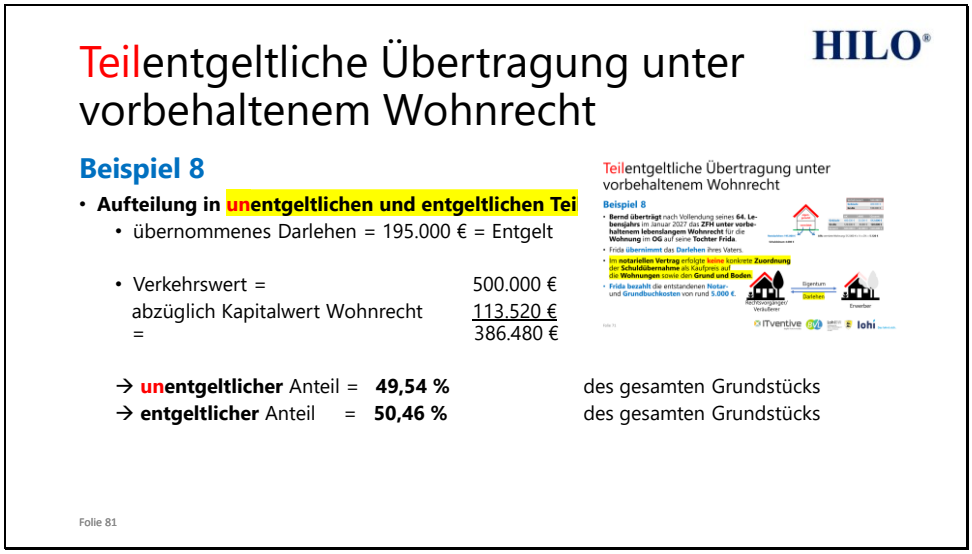
Hat sich der Übergeber ein Nutzungsrecht an dem übertragenen Wirtschaftsgut vorbehalten, ist bei Aufteilung des Rechtsgeschäfts in den entgeltlichen und den unentgeltlichen Teil dem Entgelt der um den Kapitalwert des Nutzungsrechts geminderte Wert des Wirtschaftsguts gegenüberzustellen (BFH vom 24.04.1991, BStBl. II 1991, 793).



Berechnung des kapitalisierten Werts des Wohnrechts

- Wert des Wohnrechts ist vom Verkehrswert des Gebäudeanteils abzuziehen
- Kapitalwert Wohnrecht = Jahreswert x Kapitalwertfaktor
- Kaltmiete: 800 €/Monat → Jahreswert 12 x 800 € = 9.600 € [wenn keine Vergleichsmiete vorhanden, dann ortüblicher Mietwert]
- Kapitalwertfaktor (Vervielfältiger) bei vollendetem 64. Lebensjahr: 11,825 (BMF vom 22.10.2026 ab 01.01.2027)
  → 9.600 € x 11,825 = 113.520 €
- Als Jahreswert ist höchstens der Verkehrswert : 18,6 anzusetzen: ½ x 500.000 € x 80% (Gebäudeanteil) : 18,6 = 10.752 € → Maximalwert ist größer als Jahreswert (9.600 €), deshalb Ansatz Jahreswert.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)



BMF vom 13.01.1993, Rz. 14+15:
Wird ein Wirtschaftsgut teilentgeltlich übertragen, ist der Vorgang in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Dabei berechnen sich der entgeltlich und der unentgeltlich erworbene Teil des Wirtschaftsguts nach dem Verhältnis des Entgelts (ohne Anschaffungsnebenkosten) zu dem Verkehrswert des Wirtschaftsguts. Werden mehrere Wirtschaftsgüter teilentgeltlich übertragen, ist eine von den Vertragsparteien vorgenommene Zuordnung der Anschaffungskosten auf die einzelnen Wirtschaftsgüter maßgeblich für die Besteuerung, wenn die Zuordnung nach außen hin erkennbar ist und die Aufteilung nicht zu einer nach § 42 AO unangemessenen wertmäßigen Berücksichtigung der einzelnen Wirtschaftsgüter führt. Ansonsten sind die Anschaffungskosten vorweg nach dem Verhältnis der Verkehrswerte den einzelnen Wirtschaftsgütern anteilig zuzurechnen.
Hat sich der Übergeber ein Nutzungsrecht an dem übertragenen Wirtschaftsgut vorbehalten, ist bei Aufteilung des Rechtsgeschäfts in den entgeltlichen und den unentgeltlichen Teil dem Entgelt der um den Kapitalwert des Nutzungsrechts geminderte Wert des Wirtschaftsguts gegenüberzustellen (BFH vom 24.04.1991, BStBl. II 1991, 793).

Aufteilung in unentgeltlichen und entgeltlichen Teil

Entgelt = übernommenes Darlehen = 195.000 € [50,46 %]

Verkehrswert	500.000 €
./. abzüglich Kapitalwert Wohnrecht	113.520 €
=	386.480 € [100,00 %]

unentgeltlicher Anteil = 49,54 % des gesamten Grundstücks (191.480 €/386.480 €)
entgeltlicher Anteil = 50,46 % des gesamten Grundstücks (195.000 €/386.480 €)

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

Teilentgeltliche Übertragung unter vorbehaltenem Wohnrecht

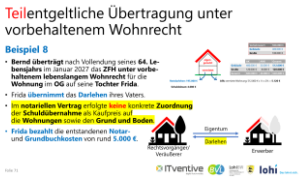
HILO

Beispiel 8

- **Bernd** (Rechtsvorgänger):

Unentgeltlicher Teil (49,54 %)

- kein § 23 EStG
- keine Einkünfte aus V+V mehr



Entgeltlicher Teil (50,46 %)

- § 23 EStG, soweit auf entgeltlichen Teil V-V-Anteil entfällt
- kein § 23 EStG auf eigengenutzten entgeltlichen Anteil, da ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt

➔ **Was entfällt jetzt aber auf die Wohnung im OG (eigengenutzt) und was entfällt auf die vermietete Wohnung ?**

Folie 82

§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG:
Ausgenommen sind Wirtschaftsgüter, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.

Teilentgeltliche Übertragung unter vorbehaltenem Wohnrecht

HILO

→ **Aufteilung des „Veräußerungserlöses" in Höhe von 195.000 € (= Darlehensübernahme) auf die jeweiligen Wohnungen im Verhältnis der Verkehrswerte (entgeltlicher Teil)**

→ **Verkehrswert Grund und Boden:**	**100.000 €**	[= **25,87 %**]
→ **Verkehrswert Gebäude:**	400.000 €	
abzüglich Kapitalwert Nutzungsrecht:	113.520 €	
= **Gebäudewert:**	**286.480 €**	[= **74,13 %**]

→ **Damit** entfällt der **Kaufpreis** von **195.000 €**
- auf den **Grund und Boden** [195.000 € x 25,87 % =] **50.446,50 €**
- auf das **Gebäude** [195.000 € x 74,13 % =] **144.553,50 €**

Folie 83

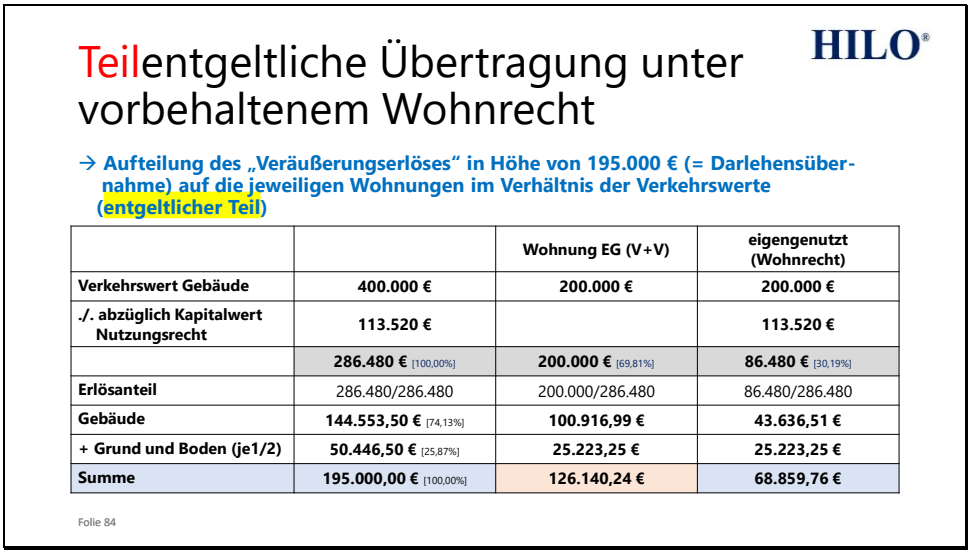
BMF vom 30.09.2013, Rz. 49+50:
Ist das Grundstück gegen Einräumung eines vorbehaltenen dinglichen Wohnrechts übertragen worden, sind die für den Vorbehaltsnießbrauch geltenden Grundsätze entsprechend anzuwenden.
Der Eigentümer darf AfA auf das entgeltlich erworbene Gebäude nur in Anspruch nehmen, soweit sie auf den unbelasteten Teil entfällt (BFH vom 07.06.1994, BStBl. II 1994, 927). In diesen Fällen ist die AfA-Bemessungsgrundlage nur für den unbelasteten Gebäudeteil zu ermitteln, und zwar wie folgt: Die Einräumung des Wohnrechts stellt kein Entgelt für die Übertragung des Grundstücks dar. Der Übernehmer erhält lediglich das von vornherein um das Nutzungsrecht geminderte Vermögen. Der Kaufpreis zuzüglich der Nebenkosten ist auf die beiden Wirtschaftsgüter Grund und Boden sowie Gebäude nach dem Verhältnis der Verkehrswerte aufzuteilen. Da sich das Wohnrecht nicht auf den Grund und Boden bezieht, ist nur der Verkehrswert des Gebäudes um den kapitalisierten Wert des Wohnrechts zu mindern. Der Anteil des unbelasteten Gebäudeteils

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

an den tatsächlichen Gebäudeanschaffungskosten ergibt sich dann aus dem Verhältnis des Verkehrswerts des unbelasteten Teils zum Verkehrswert des gesamten Gebäudes abzüglich des kapitalisierten Werts des Nutzungsrechts (BFH vom 31.05.2000, BStBl. II 2001, 594).

Aber wie?
Versicherungsmathematischer Wert oder bei lebenslänglichen Rechten (Anlage zu § 14 BewG):
Kapitalwert Wohnrecht = Jahreswert x Kapitalwertfaktor (aus Anlage zu § 14 BewG)

Jahreswert = Jahresmietertrag (abzüglich WK) [→ pragmatischer: **Jahreskaltmiete**], höchstens Verkehrswert : 18,6



Teilentgeltliche Übertragung unter vorbehaltenem Wohnrecht

HILO®

→ Aufteilung des „Veräußerungserlöses“ in Höhe von 195.000 € (= Darlehensübernahme) auf die jeweiligen Wohnungen im Verhältnis der Verkehrswerte (entgeltlicher Teil)

		Wohnung EG (V+V)	eigengenutzt (Wohnrecht)
Verkehrswert Gebäude	400.000 €	200.000 €	200.000 €
./. abzüglich Kapitalwert Nutzungsrecht	113.520 €		113.520 €
	286.480 € [100,00%]	200.000 € [69,81%]	86.480 € [30,19%]
Erlösanteil	286.480/286.480	200.000/286.480	86.480/286.480
Gebäude	144.553,50 € [74,13%]	100.916,99 €	43.636,51 €
+ Grund und Boden (je1/2)	50.446,50 € [25,87%]	25.223,25 €	25.223,25 €
Summe	195.000,00 € [100,00%]	126.140,24 €	68.859,76 €

Folie 84

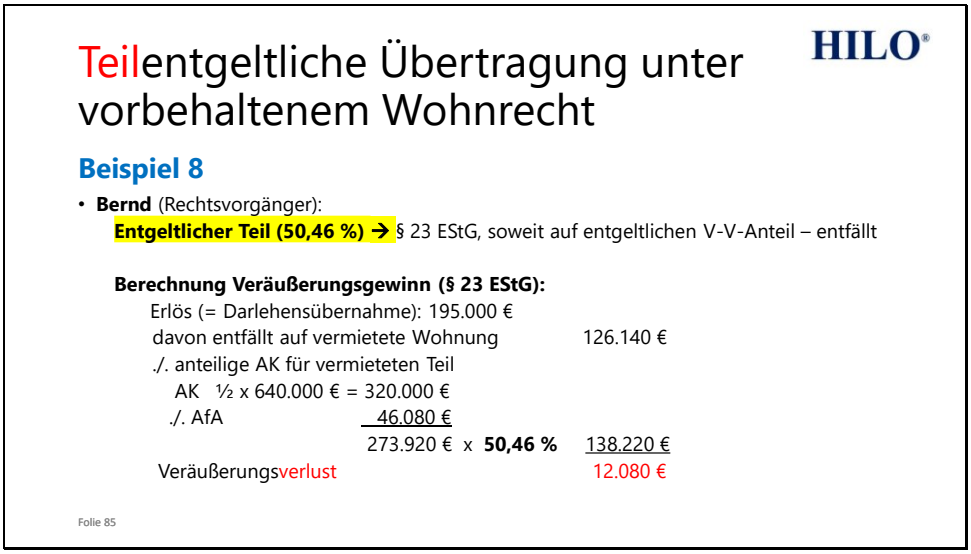
BMF vom 30.09.2013, Rz. 49+50:
Ist das Grundstück gegen Einräumung eines vorbehaltenen dinglichen Wohnrechts übertragen worden, sind die für den Vorbehaltsnießbrauch geltenden Grundsätze entsprechend anzuwenden.
Der Eigentümer darf AfA auf das entgeltlich erworbene Gebäude nur in Anspruch nehmen, soweit sie auf den unbelasteten Teil entfällt (BFH vom 07.06.1994, BStBl. II 1994, 927). In diesen Fällen ist die AfA-Bemessungsgrundlage nur für den unbelasteten Gebäudeteil zu ermitteln, und zwar wie folgt: Die Einräumung des Wohnrechts stellt kein Entgelt für die Übertragung des Grundstücks dar. Der Übernehmer erhält lediglich das von vornherein um das Nutzungsrecht geminderte Vermögen. Der Kaufpreis zuzüglich der Nebenkosten ist auf die beiden Wirtschaftsgüter Grund und Boden sowie Gebäude nach dem Verhältnis der Verkehrswerte aufzuteilen. Da sich das Wohnrecht nicht auf den Grund und Boden bezieht, ist nur der Verkehrswert des Gebäudes um den kapitalisierten Wert des Wohnrechts zu mindern. Der Anteil des unbelasteten Gebäudeteils an den tatsächlichen Gebäudeanschaffungskosten ergibt sich dann aus dem Verhältnis des Verkehrswerts des unbelasteten Teils zum Verkehrswert des gesamten Gebäudes abzüglich des kapitalisierten Werts des Nutzungsrechts (BFH vom 31.05.2000, BStBl. II 2001, 594).

Aber wie?
Versicherungsmathematischer Wert oder bei lebenslänglichen Rechten (Anlage zu § 14 BewG):

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

Kapitalwert Wohnrecht = Jahreswert x Kapitalwertfaktor (aus Anlage zu § 14 BewG)

Jahreswert = Jahresmietertrag (abzüglich WK) [→ pragmatischer: **Jahreskaltmiete**], höchstens Verkehrswert : 18,6

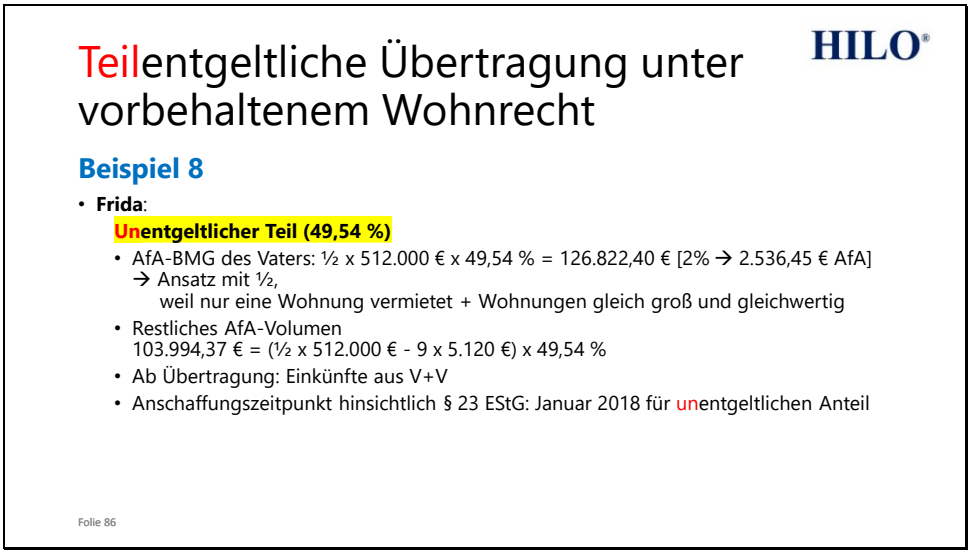


§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG:
Ausgenommen sind Wirtschaftsgüter, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.

Berechnung Veräußerungsgewinn (§ 23 EStG):

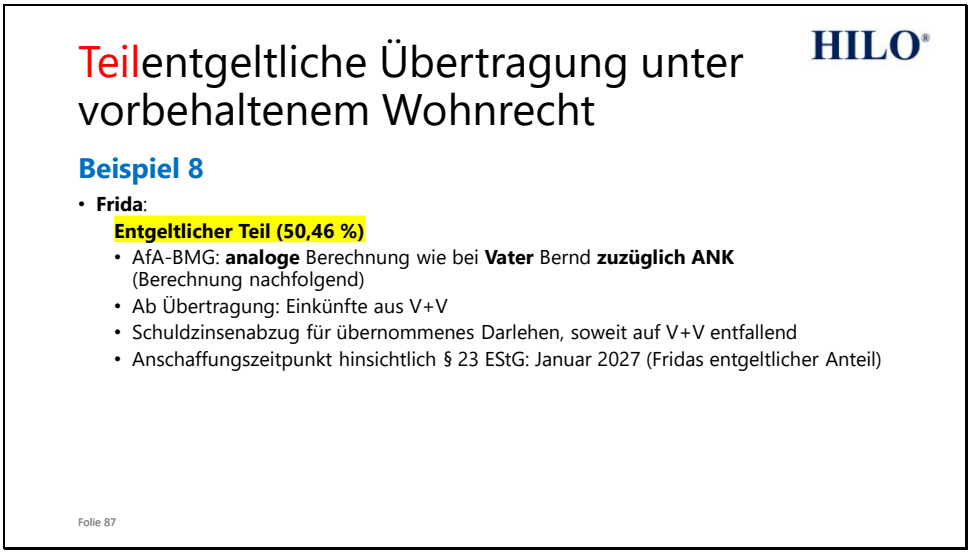
Erlös		
Darlehensübernahme:	195.000 €	
davon entfällt auf vermietete Wohnung+GruBo		126.140 €
./. anteilige AK für vermieteten Teil		
AK ½ x 640.000 € = 320.000 €		
./. AfA	46.080 €	
273.920 € x **50,46 %**		138.220 €
Veräußerungsverlust		12.080 €

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

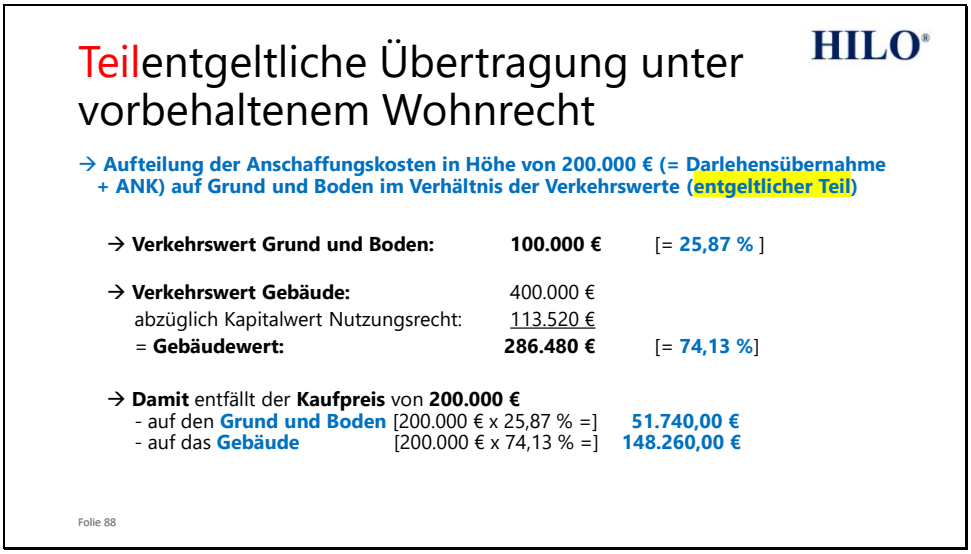


Berechnung AfA-BMG (unentgeltlicher Teil – 49,54%):
AfA-BMG des Vaters: ½ x 512.000 € x 49,54% 126.822,40 € [→ Ansatz mit 1/2, weil nur eine Wohnung vermietet + Wohnungen gleich groß und gleichwertig]

Restliches AfA-Volumen: 103.994,37 € = (½ x 512.000 €) - (9 x 5.120 €) x 49,54%



© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)



BMF vom 30.09.2013, Rz. 49+50:
Ist das Grundstück gegen Einräumung eines vorbehaltenen dinglichen Wohnrechts übertragen worden, sind die für den Vorbehaltsnießbrauch geltenden Grundsätze entsprechend anzuwenden.
Der Eigentümer darf AfA auf das entgeltlich erworbene Gebäude nur in Anspruch nehmen, soweit sie auf den unbelasteten Teil entfällt (BFH vom 07.06.1994, BStBl. II 1994, 927). In diesen Fällen ist die AfA-Bemessungsgrundlage nur für den unbelasteten Gebäudeteil zu ermitteln, und zwar wie folgt: Die Einräumung des Wohnrechts stellt kein Entgelt für die Übertragung des Grundstücks dar. Der Übernehmer erhält lediglich das von vornherein um das Nutzungsrecht geminderte Vermögen. Der Kaufpreis zuzüglich der Nebenkosten ist auf die beiden Wirtschaftsgüter Grund und Boden sowie Gebäude nach dem Verhältnis der Verkehrswerte aufzuteilen. Da sich das Wohnrecht nicht auf den Grund und Boden bezieht, ist nur der Verkehrswert des Gebäudes um den kapitalisierten Wert des Wohnrechts zu mindern. Der Anteil des unbelasteten Gebäudeteils an den tatsächlichen Gebäudeanschaffungskosten ergibt sich dann aus dem Verhältnis des Verkehrswerts des unbelasteten Teils zum Verkehrswert des gesamten Gebäudes abzüglich des kapitalisierten Werts des Nutzungsrechts (BFH vom 31.05.2000, BStBl. II 2001, 594).

Aber wie?
Versicherungsmathematischer Wert oder bei lebenslänglichen Rechten (Anlage zu § 14 BewG):
Kapitalwert Wohnrecht = Jahreswert x Kapitalwertfaktor (aus Anlage zu § 14 BewG)

Jahreswert = Jahresmietertrag (abzüglich WK) [→ pragmatischer: **Jahreskaltmiete**], höchstens Verkehrswert : 18,6

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

Teilentgeltliche Übertragung unter vorbehaltenem Wohnrecht

HILO

→ Aufteilung der Anschaffungskosten in Höhe von 200.000 € (= Darlehensübernahme + ANK) auf Grund und Boden im Verhältnis der Verkehrswerte (entgeltlicher Teil)

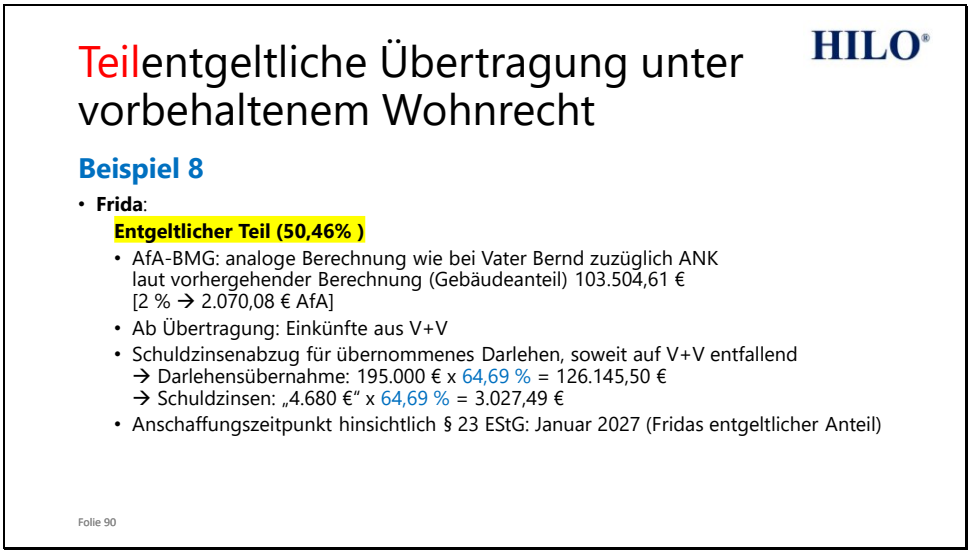
		Wohnung EG (V+V)	eigengenutzt (Wohnrecht)
Verkehrswert Gebäude	400.000 €	200.000 €	200.000 €
./. abzüglich Kapitalwert Nutzungsrecht	113.520 €		113.520 €
	286.480 €	200.000 €	86.480 €
Erlösanteil	286.480/286.480	200.000/286.480	86.480/286.480
Gebäude	148.260,00 €	103.504,61 €	44.755,39 €
+ Grund und Boden (je1/2)	51.740,00 €	25.870,00 €	25.870,00 €
Summe	200.000,00 €	129.374,61 €	70.625,39 €
	100 %	64,69 %	35,31 %

Folie 89

BMF vom 30.09.2013, Rz. 49+50:
Ist das Grundstück gegen Einräumung eines vorbehaltenen dinglichen Wohnrechts übertragen worden, sind die für den Vorbehaltsnießbrauch geltenden Grundsätze entsprechend anzuwenden.
Der Eigentümer darf AfA auf das entgeltlich erworbene Gebäude nur in Anspruch nehmen, soweit sie auf den unbelasteten Teil entfällt (BFH vom 07.06.1994, BStBl. II 1994, 927). In diesen Fällen ist die AfA-Bemessungsgrundlage nur für den unbelasteten Gebäudeteil zu ermitteln, und zwar wie folgt: Die Einräumung des Wohnrechts stellt kein Entgelt für die Übertragung des Grundstücks dar. Der Übernehmer erhält lediglich das von vornherein um das Nutzungsrecht geminderte Vermögen. Der Kaufpreis zuzüglich der Nebenkosten ist auf die beiden Wirtschaftsgüter Grund und Boden sowie Gebäude nach dem Verhältnis der Verkehrswerte aufzuteilen. Da sich das Wohnrecht nicht auf den Grund und Boden bezieht, ist nur der Verkehrswert des Gebäudes um den kapitalisierten Wert des Wohnrechts zu mindern. Der Anteil des unbelasteten Gebäudeteils an den tatsächlichen Gebäudeanschaffungskosten ergibt sich dann aus dem Verhältnis des Verkehrswerts des unbelasteten Teils zum Verkehrswert des gesamten Gebäudes abzüglich des kapitalisierten Werts des Nutzungsrechts (BFH vom 31.05.2000, BStBl. II 2001, 594).

→ Auf die vermietete Wohnung entfallen 64,69 % des übernommen Darlehens in Höhe von 195.000 € [entspricht 126.145,50 €]
→ Bei unterstellten gleichbleibenden Schuldzinsens (ist ja wegen Tilgung eher unwahrscheinlich), wären das von den Schuldzinsen in Höhe von 4.680 € x 64,69 % = 3.027,49 €

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)



BMF vom 13.01.1993, Rz. 22

Schuldzinsen für Verbindlichkeiten, die im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge werden oder die aufgenommen werden, um Abfindungszahlungen zu leisten, sind als Werbungskosten abziehbar, wenn und soweit der Übernehmer das betreffende Wirtschaftsgut zur Erzielung steuerpflichtiger Einkünfte einsetzt. Dies gilt auch, wenn die Verbindlichkeiten, die der Übernehmer übernehmen muss, beim Übergeber ursprünglich privat veranlasst waren (BFH vom 08.11.1990, BStBl. II 1991, 450).

→ Auf die vermietete Wohnung entfallen 64,69 % des übernommen Darlehens in Höhe von 195.000 € [entspricht 126.145,50 €]
→ Bei unterstellten gleichbleibenden Schuldzinsens (ist ja wegen Tilgung eher unwahrscheinlich), wären das von den Schuldzinsen in Höhe von 4.680 € x 64,69 % = 3.027,49 €

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

C.3.6. Teilentgeltliche Übertragung untervorbehaltenem Wohnrecht – mit konkreter Zuordnung der Schuldübernahme

Teilentgeltliche Übertragung unter vorbehaltenem Wohnrecht

HILO



Beispiel – Ausgangslage III

- **Dieter** hatte im **Januar 2001** ein **Zweifamilienhaus** (ZFH) [Baujahr 2001] für **400.000 €** gekauft.
- Im **notariellen Kaufvertrag** wurde der **Gebäudewert** mit **320.000 €** und der **Grund** und **Bodenanteil** mit **80.000 €** vereinbart.
- Die **Anschaffungsnebenkosten** beliefen sich auf rund **30.000 €**.
- **Dieter** bewohnt die **Wohnung** (100 qm) im **OG** selbst.
- Die **Wohnung** im EG (100 qm) ist für **800 €/Monat vermietet**.
- Das im Rahmen des Erwerbs aufgenommene **Darlehen** valutiert **aktuell** noch mit **120.000 €**. Im letzten Jahr sind **Schuldzinsen** iHv. **4.680 €** entstanden.
- Der aktuelle **Verkehrswert** beläuft sich auf **500.000 €** und verteilt sich **gleichmäßig** und **gleichwertig** auf **beide Wohnungen**.

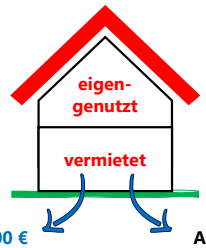
Folie 92

Teilentgeltliche Übertragung unter vorbehaltenem Wohnrecht

HILO

Beispiel – Ausgangslage III

Verkehrswert	500.000 €
Gebäude	400.000 €
GruBo	100.000 €



	AK	ANK	Gesamt
Gebäude	320.000 €	24.000 €	**344.000 €**
GruBo	80.000 €	6.000 €	**86.000 €**
Gesamt	**400.000 €**	**30.000 €**	**430.000 €**

Restdarlehen: 120.000 €

AfA: vermiete Wohnung: 344.000 € x ½ x 2% = **3.440 €**

Schuldzinsen: 4.680 €

Folie 93

C.3.7. Beispiel 9

Teilentgeltliche Übertragung unter vorbehaltenem Wohnrecht

HILO

Beispiel 9

- **Dieter überträgt** nach Vollendung seines **64. Lebensjahrs** im Januar 2027 das **ZFH unter vorbehaltenem lebenslangem Wohnrecht** für die **Wohnung** im **OG** auf seine **Tochter Linda**.



Verkehrswert	500.000 €
Gebäude	400.000 €
GruBo	100.000 €

	AK	ANK	Gesamt
Gebäude	320.000 €	24.000 €	344.000 €
GruBo	80.000 €	6.000 €	86.000 €
Gesamt	400.000 €	30.000 €	430.000 €

AfA: vermiete Wohnung 344.000 € x ½ x 2% = 3.440 €

- Die **wohnrechtsbelastete Wohnung** soll **unentgeltlich** übergehen.
- Als **Kaufpreis** werden für die vermietete **Wohnung 180.000 €** und für den zu dieser Wohnung **zugehörigen Grund und Boden 45.000 €** bestimmt.
- Die **Kaufpreiszahlung** erfolgt durch **Übernahme** des **Darlehens** des Vates mit einer Restvaluta von **120.000 €** sowie eines Gleichstellungsgeldes an ihren Bruder in Höhe von **105.000 €**.
- **Linda bezahlt** zudem die entstandenen **Notar-** und **Grundbuchkosten** von rund **5.000 €**.

Folie 94

Teilentgeltliche Übertragung unter vorbehaltenem Wohnrecht

HILO



→ **Trennungstheorie**

- → **Aufteilung** in **unentgeltlichen** und **„entgeltlichen" Teil**
  → **bereits im Notarvertrag** ✔
- → vorgenommene **Aufteilung** des **Kaufpreises** auf einzelne Wirtschaftsgüter ist grundsätzlich – auch in den Fällen einer gemischten Schenkung – der **Besteuerung zu Grunde** zu legen, **soweit** der **Verkehrswert** des jeweiligen Wirtschaftsguts **nicht überschritten** wird
- → **wohnrechtsbelastete Wohnung** = eigengenutzt → **unentgeltlicher** Erwerb [100 %]
- → **vermietete Wohnung** → voll entgeltlicher Erwerb**?**
  → **Darlehen + Gleichstellungsgeld entspricht nicht Verkehrswert**
  = **teilentgeltlicher Erwerb**
- → **ANK = entgeltlicher Teil**

Folie 95

BMF vom 13.01.1993, Rz. 9+7+22:
Die Übernahme von Verbindlichkeiten des Übergebers durch den Übernehmer führt zu einem Veräußerungsentgelt und zu Anschaffungskosten. Hierbei macht es keinen Unterschied, ob die Verbindlichkeiten im wirtschaftlichen oder rechtlichen Zusammenhang mit dem en Wirtschaftsgut stehen oder ob es sich um Verbindlichkeiten handelt, die nicht mit einer Einkunftsart in Zusammenhang stehen (vgl. BMF vom 07.08.1992, BStBl. I 1992, 522).
Ein Veräußerungs- und Anschaffungsgeschäft liegt vor, soweit sich der Übernehmer zur Zahlung eines bestimmten Geldbetrags an andere Angehörige des Übergebers oder an Dritte (Gleichstellungsgeld) oder zu einer Abstandszahlung an den Übergeber verpflichtet. Entsprechendes gilt, wenn der Übernehmer verpflichtet ist, bisher in seinem Vermögen stehende Wirtschaftsgüter auf Dritte zu übertragen, oder wenn er zunächst zu einer Ausgleichszahlung verpflichtet war und diese Verpflichtung später durch Hingabe eines Wirtschaftsguts erfüllt.
Schuldzinsen für Verbindlichkeiten, die im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge werden oder die aufgenommen werden, um Abfindungszahlungen zu leisten, sind als Werbungskosten abziehbar, wenn und soweit der Übernehmer das betreffende Wirtschaftsgut zur Erzielung steuerpflichtiger Einkünfte einsetzt. Dies gilt auch, wenn die

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

Verbindlichkeiten, die der Übernehmer übernehmen muss, beim Übergeber ursprünglich privat veranlasst waren (BFH vom 08.11.1990, BStBl. II 1991, 450).

BMF vom 13.01.1993, Rz. 16:
Behält sich der Übergeber ein dingliches oder obligatorisches Nutzungsrecht (z. B. Nießbrauch, Wohnrecht) an übertragenen Wirtschaftsgütern vor oder verpflichtet er den Übernehmer, ihm oder einem Dritten ein solches Nutzungsrecht einzuräumen, wird das bereits mit dem Nutzungsrecht belastete Vermögen erworben. Ein entgeltlicher Erwerb liegt insoweit nicht vor (vgl. BFH-Urteil vom 24.04.1991, BStBl. II 1991, 793).

BMF vom 30.09.2013, Rz. 49+50:
Ist das Grundstück gegen Einräumung eines vorbehaltenen dinglichen Wohnrechts übertragen worden, sind die für den Vorbehaltsnießbrauch geltenden Grundsätze entsprechend anzuwenden.
Der Eigentümer darf AfA auf das entgeltlich erworbene Gebäude nur in Anspruch nehmen, soweit sie auf den unbelasteten Teil entfällt (BFH vom 07.06.1994, BStBl. II 1994, 927). In diesen Fällen ist die AfA-Bemessungsgrundlage nur für den unbelasteten Gebäudeteil zu ermitteln, und zwar wie folgt: Die Einräumung des Wohnrechts stellt kein Entgelt für die Übertragung des Grundstücks dar. Der Übernehmer erhält lediglich das von vornherein um das Nutzungsrecht geminderte Vermögen. Der Kaufpreis zuzüglich der Nebenkosten ist auf die beiden Wirtschaftsgüter Grund und Boden sowie Gebäude nach dem Verhältnis der Verkehrswerte aufzuteilen. Da sich das Wohnrecht nicht auf den Grund und Boden bezieht, ist nur der Verkehrswert des Gebäudes um den kapitalisierten Wert des Wohnrechts zu mindern. Der Anteil des unbelasteten Gebäudeteils an den tatsächlichen Gebäudeanschaffungskosten ergibt sich dann aus dem Verhältnis des Verkehrswerts des unbelasteten Teils zum Verkehrswert des gesamten Gebäudes abzüglich des kapitalisierten Werts des Nutzungsrechts (BFH vom 31.05.2000, BStBl. II 2001, 594). Eine von den Vertragsparteien vorgenommene Aufteilung des Kaufpreises auf einzelne Wirtschaftsgüter ist grundsätzlich – auch in den Fällen einer gemischten Schenkung – der Besteuerung zu Grunde zu legen, soweit der Verkehrswert des jeweiligen Wirtschaftsguts nicht überschritten wird (BFH vom 27.07.2004, BStBl. II 2006, 9).

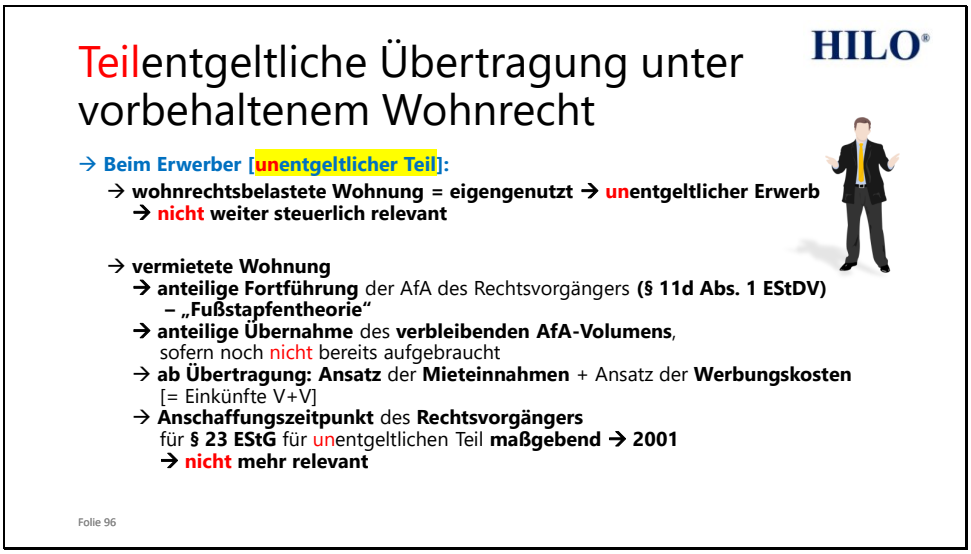
BMF vom 13.01.1993, Rz. 2:
Ein Vermögensübergang durch ein voll entgeltliches Veräußerungsgeschäft anzunehmen, wenn die Werte der Leistung und Gegenleistung wie unter Fremden nach kaufmännischen Gesichtspunkten gegeneinander abgewogen sind.
Im Gegensatz zum Vermögensübergang durch vorweggenommene Erbfolge ist ein Vermögensübergang durch voll entgeltliches Veräußerungsgeschäft anzunehmen, wenn die Werte der Leistung und Gegenleistung wie unter Fremden nach kaufmännischen Gesichtspunkten gegeneinander abgewogen sind. Trotz objektiver Ungleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung kann ein Veräußerungs-/Erwerbsgeschäft vorliegen, wenn die Beteiligten subjektiv von der Gleichwertigkeit ausgegangen sind (BFH vom 29.01.1992, BStBl. II 1992, 465 und BFH vom 16.12.1993, BStBl. II 1996, 669 und BFH vom 30.07.2003, BStBl. II 2004, 211).

Unter Fremden wird unterstellt, dass der vereinbarte Preis das Ergebnis der Verkaufsverhandlungen darstellt, bei dem die gegenseitigen Interessen ausgewogen wurden. Der Erwerb/die Veräußerung könnte auch als „günstig“ oder „billig“ bezeichnet werden.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

Das heißt, dass der Käufer auch einen Kaufpreis unterhalb des Verkehrswerts bezahlen kann.

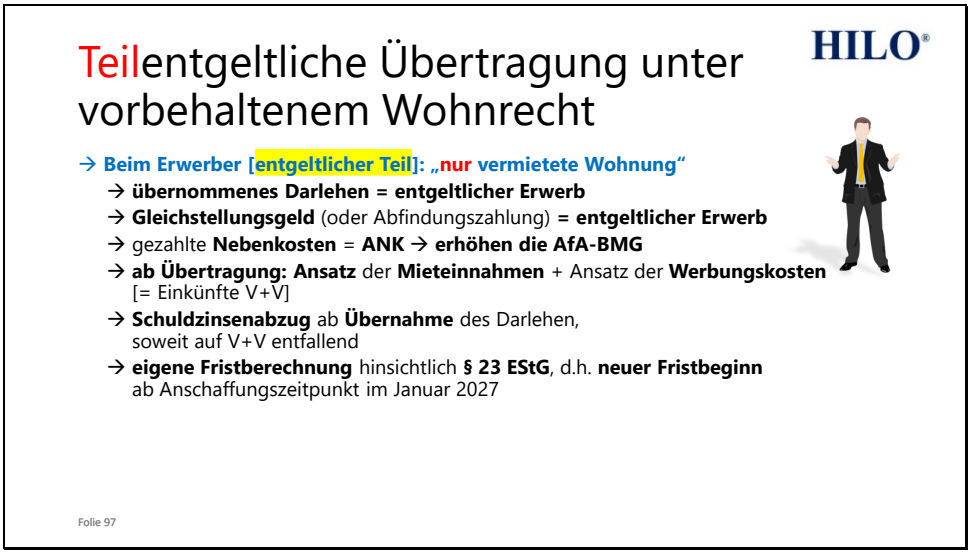
Problem bei Angehörigen:
Wenn unter Angehörigen ein Preis vereinbart wird, der unter dem Verkehrswert liegt, wird davon ausgegangen, dass nur ein Teil verkauft und ein Teil verschenkt wird.
Nach der strikten Trennungstheorie des BFH liegen hinsichtlich des entgeltlich erworbenen Teils Verkaufserlös/Anschaffungskosten vor, hinsichtlich des geschenkten Teils wird eine AfA-Bemessungsgrundlage fortgeführt.



Unentgeltlich erworbener Teil:
BMF vom 13.01.1993, Rz. 16:
Soweit der Übernehmer das Wirtschaftsgut unentgeltlich erworben hat, führt er die AfA des Übergebers fort. Er kann die AfA nur bis zu dem Betrag abziehen, der anteilig von der Bemessungsgrundlage des Übergebers nach Abzug der AfA, der erhöhten Absetzungen und Sonderabschreibungen verbleibt (§ 11d Abs. 1 EStDV).

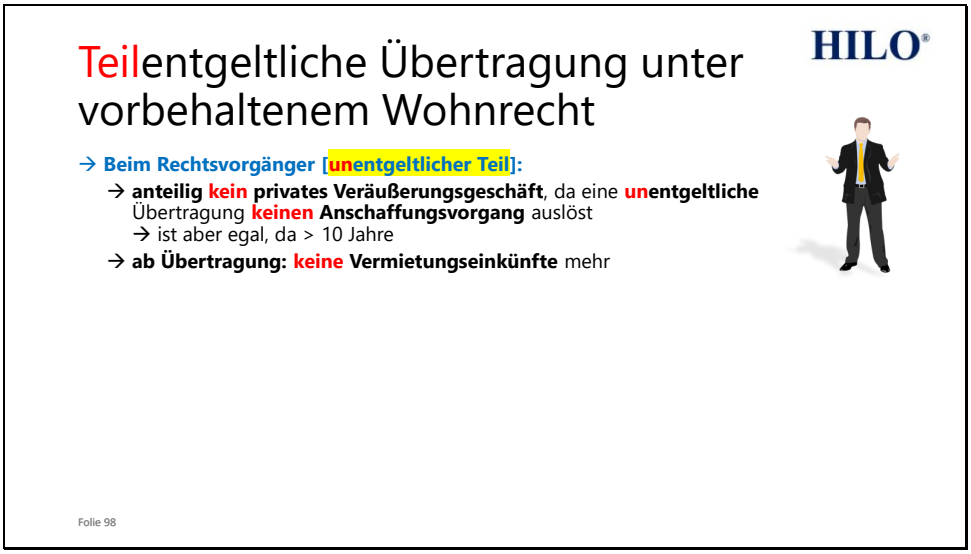
BFH vom 09.07.2013, IX R 43/11, BStBl. II 2014, 878 (dadurch ist BMF vom 13.01.1993, Rz. 13 Satz 2 überholt):
Nebenkosten eines in vollem Umfang unentgeltlichen Erwerbs begründen als Anschaffungsnebenkosten eine eigenständige AfA-Bemessungsgrundlage.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

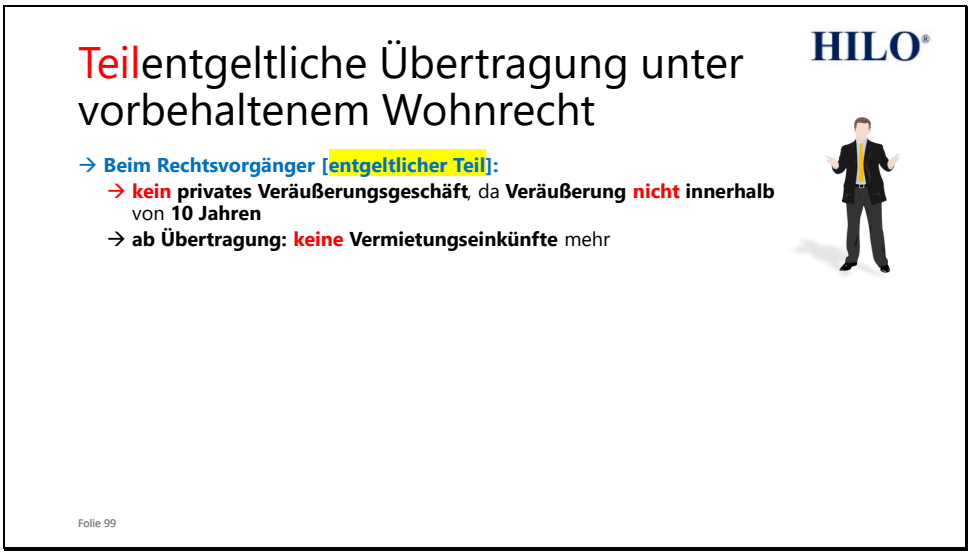


Entgeltlich erworbener Teil:
BMF vom 13.01.1993, Rz. 7+9+7+22:
Ein Veräußerungs- und Anschaffungsgeschäft liegt vor, soweit sich der Übernehmer zur Zahlung eines bestimmten Geldbetrags an andere Angehörige des Übergebers oder an Dritte (Gleichstellungsgeld) oder zu einer Abstandszahlung an den Übergeber verpflichtet. Entsprechendes gilt, wenn der Übernehmer verpflichtet ist, bisher in seinem Vermögen stehende Wirtschaftsgüter auf Dritte zu übertragen, oder wenn er zunächst zu einer Ausgleichszahlung verpflichtet war und diese Verpflichtung später durch Hingabe eines Wirtschaftsguts erfüllt.
Die Übernahme von Verbindlichkeiten des Übergebers durch den Übernehmer führt zu einem Veräußerungsentgelt und zu Anschaffungskosten. Hierbei macht es keinen Unterschied, ob die Verbindlichkeiten im wirtschaftlichen oder rechtlichen Zusammenhang mit dem en Wirtschaftsgut stehen oder ob es sich um Verbindlichkeiten handelt, die nicht mit einer Einkunftsart in Zusammenhang stehen (vgl. BMF vom 07.08.1992, BStBl. I 1992, 522).
Ein Veräußerungs- und Anschaffungsgeschäft liegt vor, soweit sich der Übernehmer zur Zahlung eines bestimmten Geldbetrags an andere Angehörige des Übergebers oder an Dritte (Gleichstellungsgeld) oder zu einer Abstandszahlung an den Übergeber verpflichtet. Entsprechendes gilt, wenn der Übernehmer verpflichtet ist, bisher in seinem Vermögen stehende Wirtschaftsgüter auf Dritte zu übertragen, oder wenn er zunächst zu einer Ausgleichszahlung verpflichtet war und diese Verpflichtung später durch Hingabe eines Wirtschaftsguts erfüllt.
Schuldzinsen für Verbindlichkeiten, die im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge werden oder die aufgenommen werden, um Abfindungszahlungen zu leisten, sind als Werbungskosten abziehbar, wenn und soweit der Übernehmer das betreffende Wirtschaftsgut zur Erzielung steuerpflichtiger Einkünfte einsetzt. Dies gilt auch, wenn die Verbindlichkeiten, die der Übernehmer übernehmen muss, beim Übergeber ursprünglich privat veranlasst waren (BFH vom 08.11.1990, BStBl. II 1991, 450).

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)



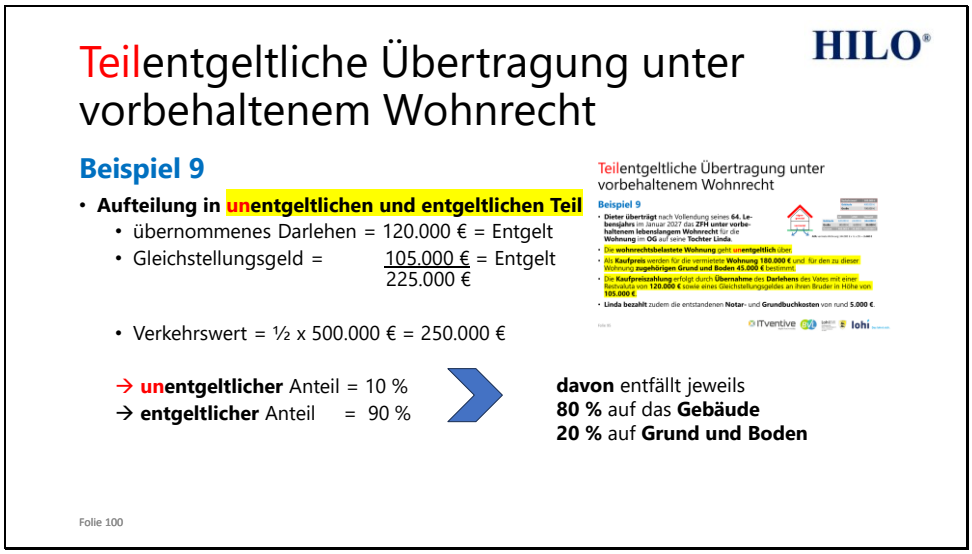
Unentgeltlich erworbener Teil:
H 23 „Anschaffung“ EStH
Keine Anschaffung ist der unentgeltliche Erwerb eines Wirtschaftsguts, z. B. durch Erbschaft, Vermächtnis oder Schenkung (BFH vom 04.07.1950, IV 53/50, BStBl. III 1951, 237, BFH vom 22.09.1987, IX R 15/84, BStBl. II 1988, 250 und BFH vom 12.07.1988, IX R 149/83, BStBl. II 1988, 942).



Entgeltlich erworbener Teil:
§ 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG
[1]Private Veräußerungsgeschäfte (§ 22 Nr. 2 EStG) sind Veräußerungsgeschäfte bei Grundstücken und Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen (z. B. Erbbaurecht, Mineralgewinnungsrecht), bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt. [2]Gebäude und Außenanlagen sind einzubeziehen, soweit sie innerhalb dieses Zeitraums errichtet, ausgebaut oder erweitert werden; dies gilt entsprechend für Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie für Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume. [3]Ausgenommen sind Wirtschaftsgüter, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

§ 23 Abs. 3 EStG:
[1]Gewinn oder Verlust aus Veräußerungsgeschäften nach Absatz 1 ist der Unterschied zwischen Veräußerungspreis einerseits und den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und den Werbungskosten andererseits. [4]Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten mindern sich um Absetzungen für Abnutzung, erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen, soweit sie bei der Ermittlung der Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 bis 7 EStG abgezogen worden sind. [5]Gewinne bleiben steuerfrei, wenn der aus den privaten Veräußerungsgeschäften erzielte Gesamtgewinn im Kalenderjahr weniger als 1.000 € betragen hat.

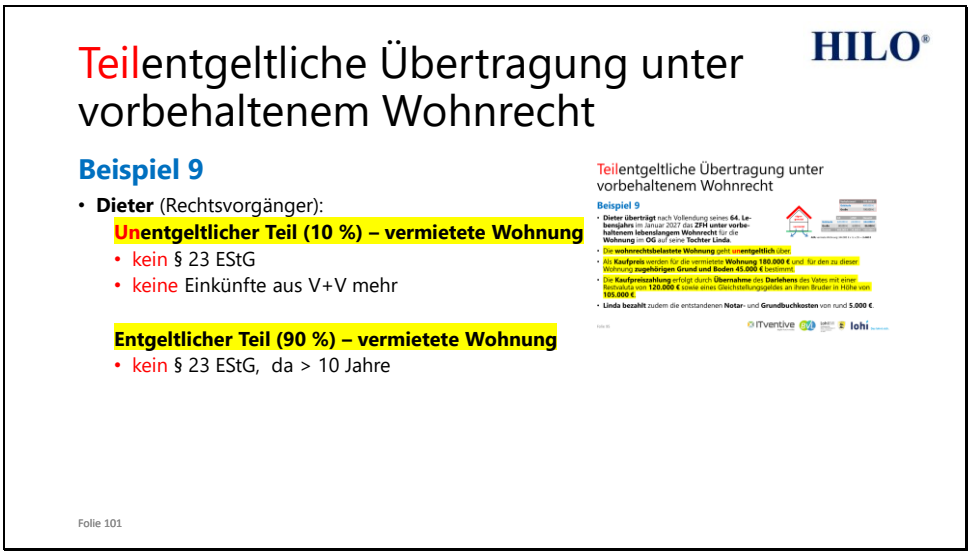


BMF vom 13.01.1993, Rz. 14+15:
Wird ein Wirtschaftsgut teilentgeltlich übertragen, ist der Vorgang in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Dabei berechnen sich der entgeltlich und der unentgeltlich erworbene Teil des Wirtschaftsguts nach dem Verhältnis des Entgelts (ohne Anschaffungsnebenkosten) zu dem Verkehrswert des Wirtschaftsguts. Werden mehrere Wirtschaftsgüter teilentgeltlich übertragen, ist eine von den Vertragsparteien vorgenommene Zuordnung der Anschaffungskosten auf die einzelnen Wirtschaftsgüter maßgeblich für die Besteuerung, wenn die Zuordnung nach außen hin erkennbar ist und die Aufteilung nicht zu einer nach § 42 AO unangemessenen wertmäßigen Berücksichtigung der einzelnen Wirtschaftsgüter führt. Ansonsten sind die Anschaffungskosten vorweg nach dem Verhältnis der Verkehrswerte den einzelnen Wirtschaftsgütern anteilig zuzurechnen.

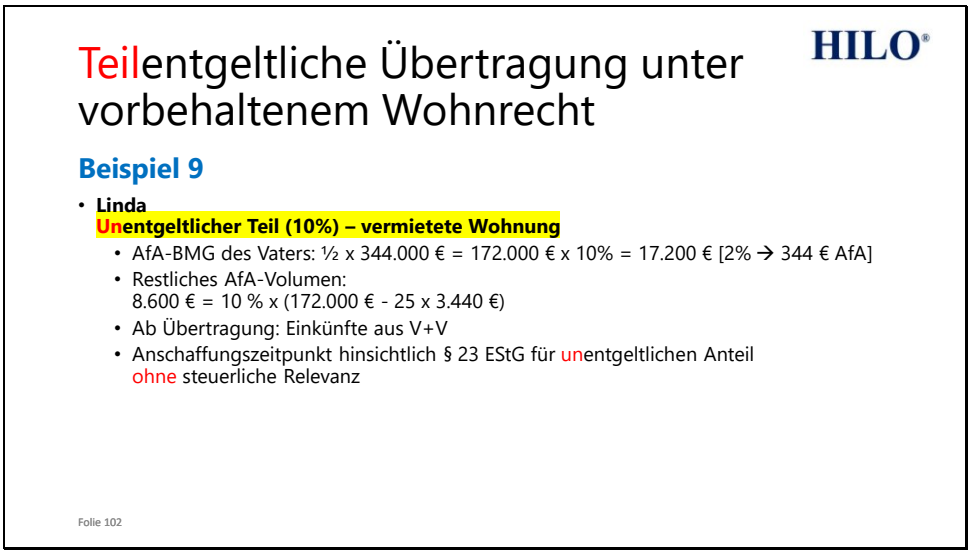
BMF vom 30.09.2013, Rz. 49+50:
Ist das Grundstück gegen Einräumung eines vorbehaltenen dinglichen Wohnrechts übertragen worden, sind die für den Vorbehaltsnießbrauch geltenden Grundsätze entsprechend anzuwenden.
Der Eigentümer darf AfA auf das entgeltlich erworbene Gebäude nur in Anspruch nehmen, soweit sie auf den unbelasteten Teil entfällt (BFH vom 07.06.1994, BStBl. II 1994, 927). In diesen Fällen ist die AfA-Bemessungsgrundlage nur für den unbelasteten Gebäudeteil zu ermitteln, und zwar wie folgt: Die Einräumung des Wohnrechts stellt kein Entgelt für die Übertragung des Grundstücks dar. Der Übernehmer erhält lediglich das von vornherein um das Nutzungsrecht geminderte Vermögen. Der Kaufpreis zuzüglich der Nebenkosten ist auf die beiden Wirtschaftsgüter Grund und Boden sowie Gebäude nach dem Verhältnis der Verkehrswerte aufzuteilen. Da sich das Wohnrecht nicht auf

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

den Grund und Boden bezieht, ist nur der Verkehrswert des Gebäudes um den kapitalisierten Wert des Wohnrechts zu mindern. Der Anteil des unbelasteten Gebäudeteils an den tatsächlichen Gebäudeanschaffungskosten ergibt sich dann aus dem Verhältnis des Verkehrswerts des unbelasteten Teils zum Verkehrswert des gesamten Gebäudes abzüglich des kapitalisierten Werts des Nutzungsrechts (BFH vom 31.05.2000, BStBl. II 2001, 594). Eine von den Vertragsparteien vorgenommene Aufteilung des Kaufpreises auf einzelne Wirtschaftsgüter ist grundsätzlich – auch in den Fällen einer gemischten Schenkung – der Besteuerung zu Grunde zu legen, soweit der Verkehrswert des jeweiligen Wirtschaftsguts nicht überschritten wird (BFH vom 27.07.2004, BStBl. II 2006, 9).



§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG:
Ausgenommen sind Wirtschaftsgüter, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.



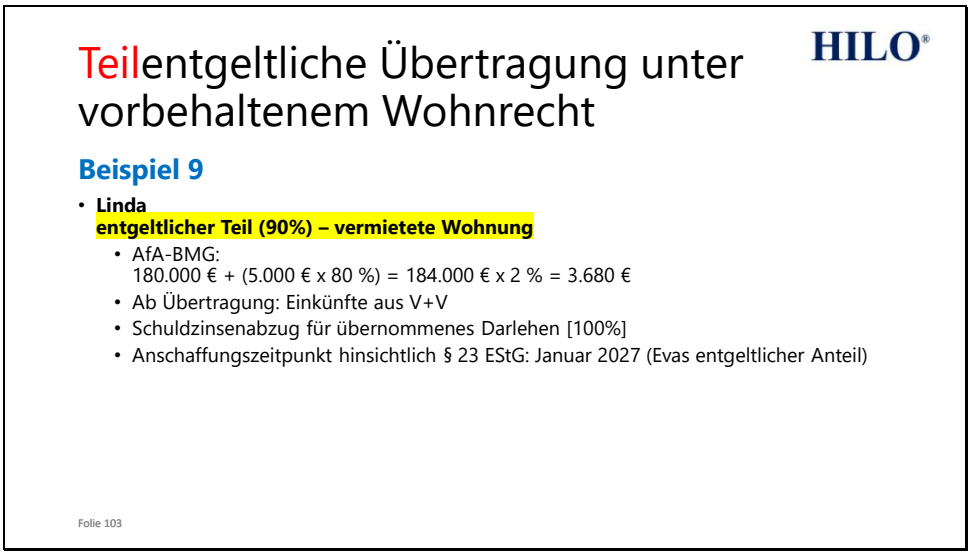
© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

Berechnung AfA-BMG (unentgeltlicher Teil):
AfA-BMG des Vaters: ½ x 344.000 € = 172.000 € x 10% = 17.200 €
AfA-Betrag: 17.200 € x 2 % = 344 €
Restliches AfA-Volumen: 8.600 € [10 % x [(172.000 € - (25 x 3.440 €) = 86.000 €)]]

Berechnung AfA-BMG (entgeltlicher Teil):

Darlehensübernahme + Gleichstellungsgeld (soweit auf Gebäude entfällt)	180.000 €
Notar, Grundbuch (soweit auf Gebäude entfällt) 5.000 € x 80%	4.000 €
AK (gesamt)	184.000 €

AfA-Betrag: 184.000 € x 2 % = 3.680 €



Berechnung AfA-BMG (unentgeltlicher Teil):
AfA-BMG des Vaters: ½ x 344.000 € = 172.000 € x 10% = 17.200 €
AfA-Betrag: 17.200 € x 2 % = 344 €
Restliches AfA-Volumen: 8.600 € [10 % x [(172.000 € - (25 x 3.440 €) = 86.000 €)]]

Berechnung AfA-BMG (entgeltlicher Teil):

Darlehensübernahme + Gleichstellungsgeld (soweit auf Gebäude entfällt)	180.000 €
Notar, Grundbuch (soweit auf Gebäude entfällt) 5.000 € x 80%	4.000 €
AK (gesamt)	184.000 €

AfA-Betrag: 184.000 € x 2 % = 3.680 €

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

D. Übertragung auf fremde Dritte vs. Familienangehörige

Übertragung von Immobilien

Übertragung auf fremde Dritte vs. Familienangehörige



Folie 104

D.1. Fremde Dritte

Übertragung auf fremde Dritte vs. Familienangehörige



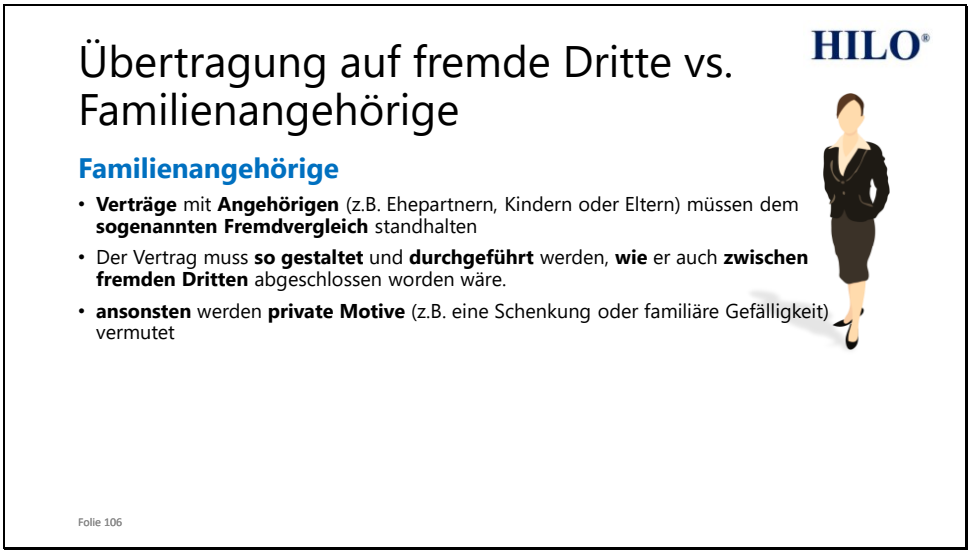
Fremde Dritte

- **keinerlei persönliche**, **familiäre** oder **gesellschaftsrechtliche Beziehung**
- lassen sich bei Verträgen **ausschließlich** von **wirtschaftlichen Interessen** leiten
- allgemeine Vermutung: natürlicher **Interessengegensatz**:
  „**Jeder will für sich das wirtschaftlich beste Ergebnis erzielen**"
- dient als **Vergleichsmaßstab** (sog. **Fremdvergleich**)

Folie 105

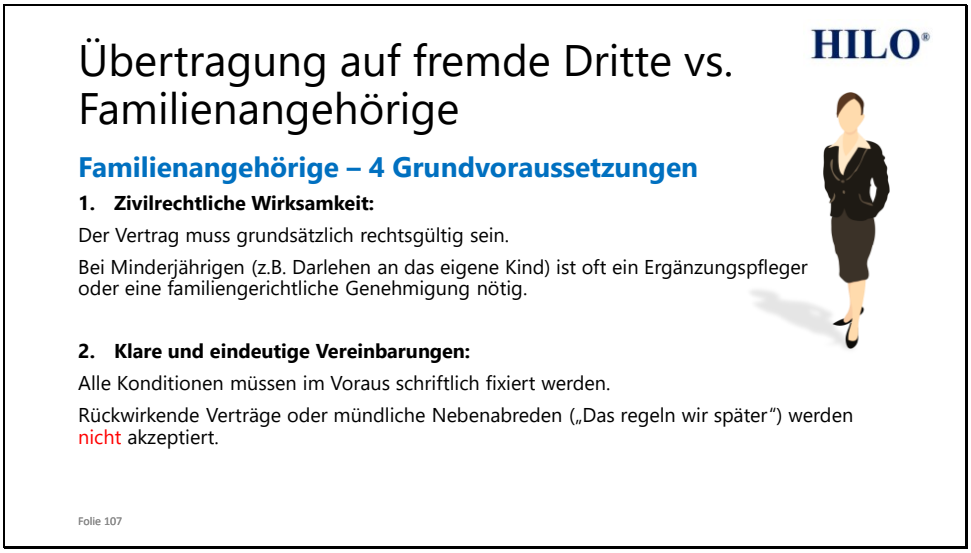
© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

D.2. Familienangehörige



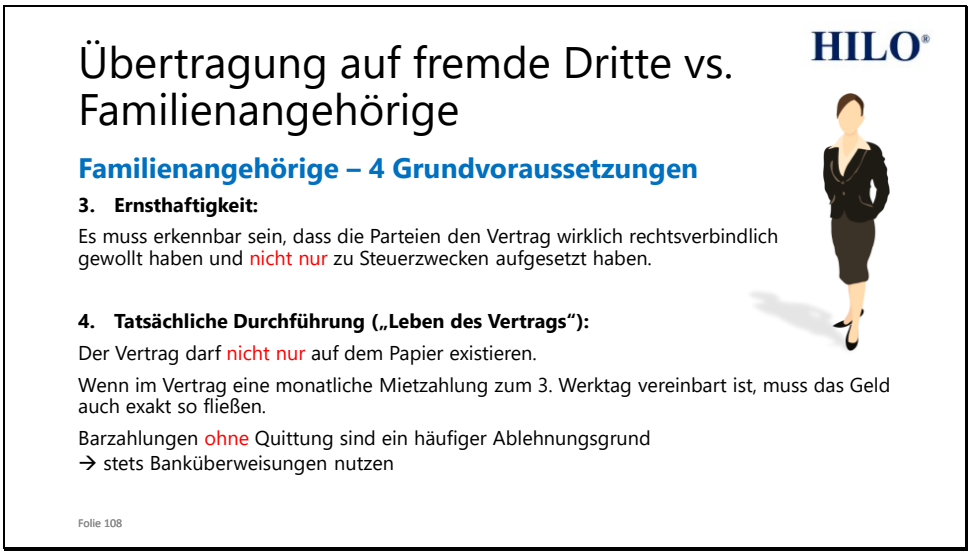
BMF vom 23.12.2010, BStBl. I 2011, 37, Rz. 2
Voraussetzung für die steuerrechtliche Anerkennung ist, dass der Darlehensvertrag zivilrechtlich wirksam geschlossen worden ist und tatsächlich wie vereinbart durchgeführt wird; dabei müssen Vertragsinhalt und Durchführung dem zwischen Fremden Üblichen entsprechen (Fremdvergleich), vgl. BFH-Urteile vom 18.12.1990, BStBl. II 1991, 391 und vom 12.02.1992, BStBl. II 1992, 468. Die Nichtbeachtung zivilrechtlicher Formerfordernisse führt nicht alleine und ausnahmslos dazu, das Vertragsverhältnis steuerrechtlich nicht anzuerkennen. Die zivilrechtliche Unwirksamkeit des Darlehensvertrages ist jedoch ein besonderes Indiz gegen den vertraglichen Bindungswillen der Vertragsbeteiligten, das zur Versagung der steuerrechtlichen Anerkennung führen kann; vgl. BFH-Urteile vom 22.02.2007, BStBl. II 2011, 20 und vom 12.05.2009, BStBl. II 2011, 24.

D.2.1. Familienangehörige – 4 Grundvoraussetzungen



© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

Zivilrechtliche Unwirksamkeit als nur gewichtiges Indiz gegen Ernsthaftigkeit, vgl. BFH vom 22.02.2007, IX R 45/06, BStBl. II 2011, 120.



Memo – BMF vom 13.01.1993, Rz. 2:
Im Gegensatz zum Vermögensübergang durch vorweggenommene Erbfolge ist ein Vermögensübergang durch voll entgeltliches Veräußerungsgeschäft anzunehmen, wenn die Werte der Leistung und Gegenleistung wie unter Fremden nach kaufmännischen Gesichtspunkten gegeneinander abgewogen sind. Trotz objektiver Ungleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung kann ein Veräußerungs-/Erwerbsgeschäft vorliegen, wenn die Beteiligten subjektiv von der Gleichwertigkeit ausgegangen sind (BFH vom 29.01.1992, BStBl. II 1992, 465 und BFH vom16.12.1993, BStBl. II 1996, 669 und BFH vom 30.07.2003, BStBl. II 2004, 211).

Unter Fremden wird unterstellt, dass der vereinbarte Preis das Ergebnis der Verkaufsverhandlungen darstellt, bei dem die gegenseitigen Interessen ausgewogen wurden. Der Erwerb/die Veräußerung könnte auch als „günstig“ oder „billig“ bezeichnet werden. Das heißt, dass der Käufer auch einen Kaufpreis unterhalb des Verkehrswerts bezahlen kann.

Problem bei Angehörigen:
Wenn unter Angehörigen ein Preis vereinbart wird, der unter dem Verkehrswert liegt, wird davon ausgegangen, dass nur ein Teil verkauft und ein Teil verschenkt wird.
Nach der strikten Trennungstheorie des BFH liegen hinsichtlich des entgeltlich erworbenen Teils Verkaufserlös/Anschaffungskosten vor, hinsichtlich des geschenkten Teils wird eine AfA-Bemessungsgrundlage fortgeführt.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

D.3. Zusammenfassung

Übertragung auf fremde Dritte vs. Familienangehörige

HILO®



Zusammenfassung

	Verträge mit fremden Dritten	Verträge mit Angehörigen / Nahestehenden
Hauptmotiv	Wirtschaftlicher Gewinn	Familiäre oder persönliche Unterstützung
Interessen	Natürlicher Widerstreit (Verhandlungsbasis)	Gleichlaufende oder nachgiebige Interessen
Prüfung Finanzamt	Geringe Prüfung (wird steuerlich sofort akzeptiert)	Strenge Prüfung anhand des Fremdvergleichs

Folie 109

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

E. Bedeutung der bisherigen Nutzung

HILO

Übertragung von Immobilien

Bedeutung der bisherigen Nutzung



Folie 110

HILO

Bedeutung der bisherigen Nutzung

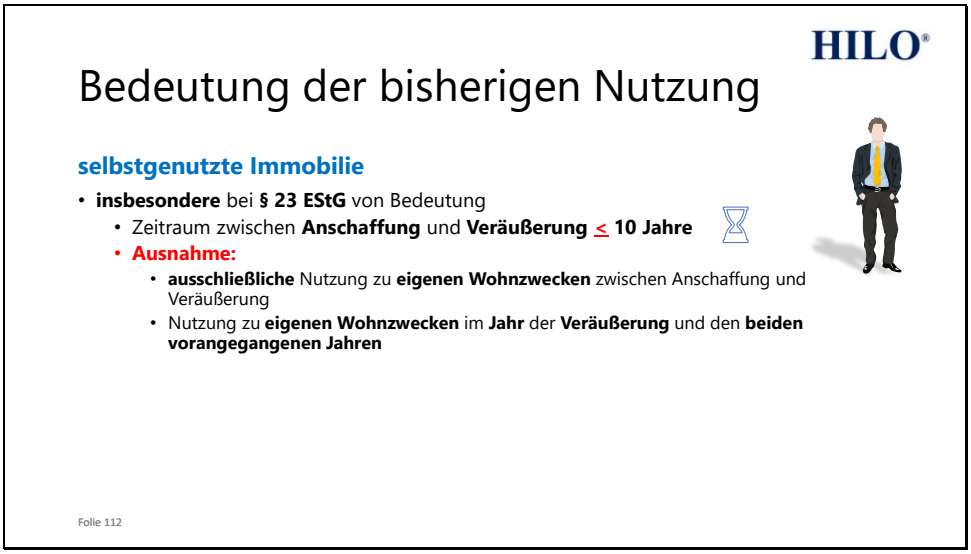
- **selbstgenutzte Immobilie / unentgeltliche Überlassung an Familienangehörige**
- **vermietete Immobilie**



Folie 111

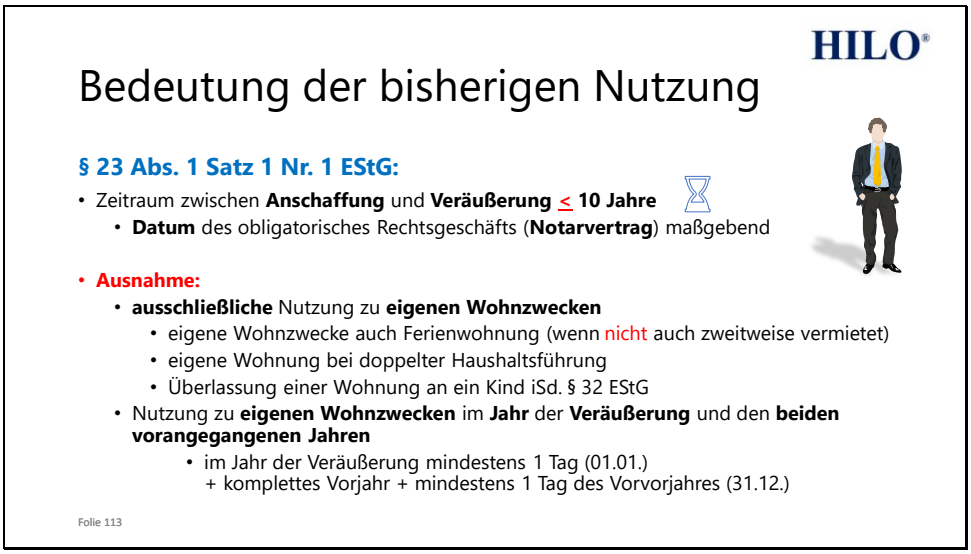
© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

E.1. selbstgenutzte Immobilie



§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG:

[1]Private Veräußerungsgeschäfte (§ 22 Nummer 2) sind Veräußerungsgeschäfte bei Grundstücken und Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen (z. B. Erbbaurecht, Mineralgewinnungsrecht), bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt. [2]Gebäude und Außenanlagen sind einzubeziehen, soweit sie innerhalb dieses Zeitraums errichtet, ausgebaut oder erweitert werden; dies gilt entsprechend für Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie für Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume. [3]Ausgenommen sind Wirtschaftsgüter, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden;



§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG: – siehe auch BMF vom 05.10.2000

→ Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung < 10 Jahre

Für die Berechnung der Veräußerungsfrist des § 23 Abs. 1 EStG ist das der Anschaffung oder Veräußerung zugrunde liegende obligatorische Geschäft maßgebend (BFH vom 15.12.1993, BStBl. II 1994, 687 und vom 08.04.2014, BStBl. II 2014, 826). Ein außerhalb der Veräußerungsfrist liegender Zeitpunkt des Eintritts einer

aufschiebenden Bedingung des Veräußerungsgeschäfts (BFH vom 10.02.2015, BStBl. II 2015, 487) oder eine außerhalb der Veräußerungsfrist liegende öffentlich-rechtliche Genehmigung eines noch schwebend unwirksamen Veräußerungsgeschäfts ist unmaßgeblich (BFH vom 25.03.2021, BStBl. II 2021, 758). → siehe auch H 23 „Veräußerungsfrist“)

→ **Ausnahme:**

→ **ausschließliche Eigennutzung zwischen Anschaffung und Veräußerung**

→ eigene Wohnzwecke auch Ferienwohnung (wenn nicht auch zeitweise vermietet)

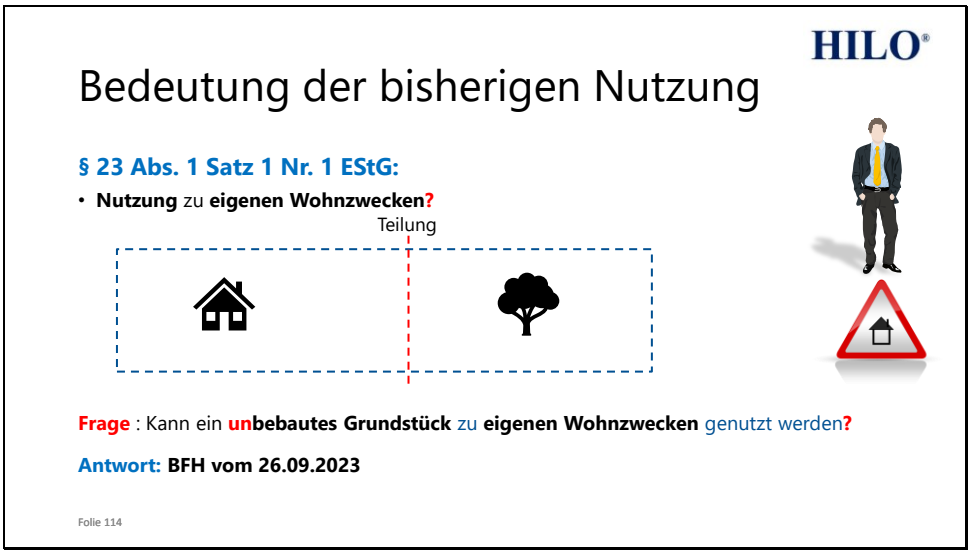
→ eigene Wohnung bei doppelter Haushaltsführung

→ Überlassung einer Wohnung an ein Kind iSd. § 32 EStG

→ **Nutzung zu eigenen Wohnzwecken im Jahr der Veräußerung und den beiden vorangegangenen Jahren**

→ d.h. im Jahr der Veräußerung mindestens 1 Tag (01.01.) + komplettes Vorjahr + mindestens 1 Tag des Vorvorjahres (31.12.)

E.1.1. Kann ein unbebautes Grundstück zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden?



Frage: Kann ein unbebautes Grundstück zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden?

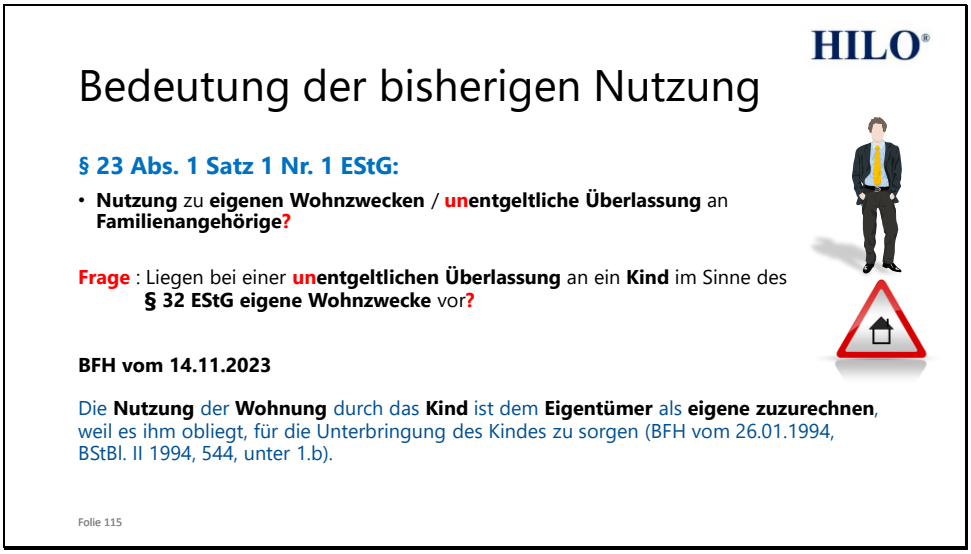
BFH vom 26.09.2023, IX R 14/22, BStBl. II 2024, 256

Zwischen dem angeschafften bebauten Grundstück und dem veräußerten, durch Teilung entstandenen unbebauten (Teil-)Grundstück besteht wirtschaftliche (Teil-)Identität.

Die Tatbestandsausnahme in § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG erstreckt sich nicht nur auf das zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude, sondern auch auf den dazugehörenden Grund und Boden, sofern ein einheitlicher Nutzungs- und Funktionszusammenhang zwischen dem Gebäude und dem Grundstück besteht. Ein einheitlicher Nutzungs- und Funktionszusammenhang zwischen dem zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude und dem dazugehörenden Grund und Boden entfällt, soweit von dem bisher ungeteilten Wohngrundstück ein (unbebauter) Teil abgetrennt wird. Die beiden dadurch entstandenen Grundstücke sind in Bezug auf ihre „Nutzung zu eigenen Wohnzwecken“ jeweils getrennt zu betrachten.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

E.1.2. Liegen bei einer unentgeltlichen Überlassung an ein Kind im Sinne des § 32 EStG eigene Wohnzwecke vor?

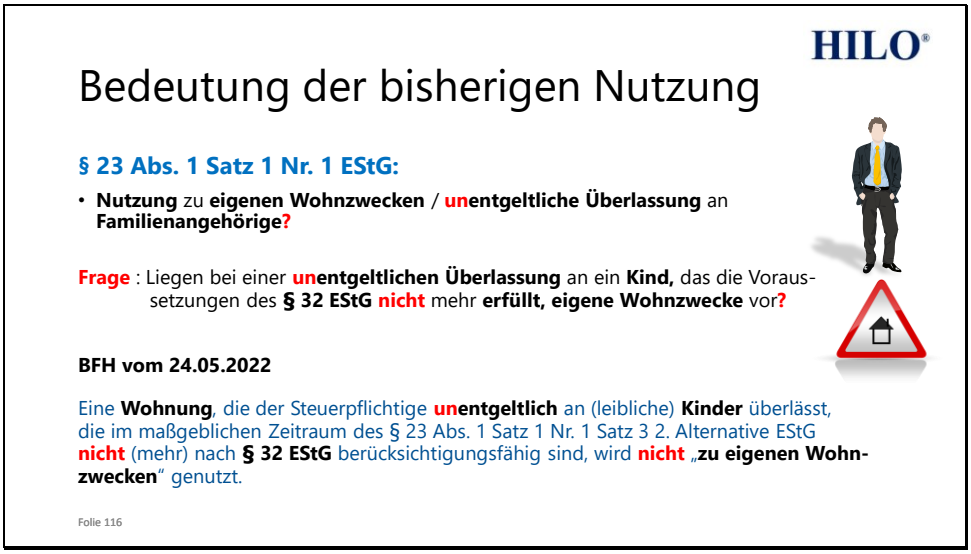


Frage: Liegen bei einer unentgeltlichen Überlassung an ein Kind im Sinne des § 32 EStG eigene Wohnzwecke vor?

BFH vom 14.11.2023, IX R 10/22
Die Nutzung der Wohnung durch das Kind ist dem Eigentümer als eigene zuzurechnen, weil es ihm obliegt, für die Unterbringung des Kindes zu sorgen (Urteil des Bundesfinanzhofs vom 26.01.1994, BStBl. II 1994, 544, unter 1.b). Soweit die höchstrichterliche Rechtsprechung im Zusammenhang mit dem Begriff der „eigenen Wohnzwecke“ tatbestandlich auf die Vorschrift des § 32 EStG abgestellt hat, erfolgt dies vor dem Hintergrund der Annahme, dass der Gesetzgeber – aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung – bei den nach dieser Vorschrift zu berücksichtigenden Kindern typisierend eine Unterhaltspflicht und das Entstehen von Aufwendungen unterstellt (BFH vom 24.05.2022, IX R 28/21, Rz. 24 und vom 14.02.2023, BStBl. II 2023, 642, Rz. 30). Vor welchem Hintergrund beziehungsweise in welchem Umfang die Nutzungsüberlassung (auch) an den Dritten erfolgt, ist demnach unbeachtlich.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

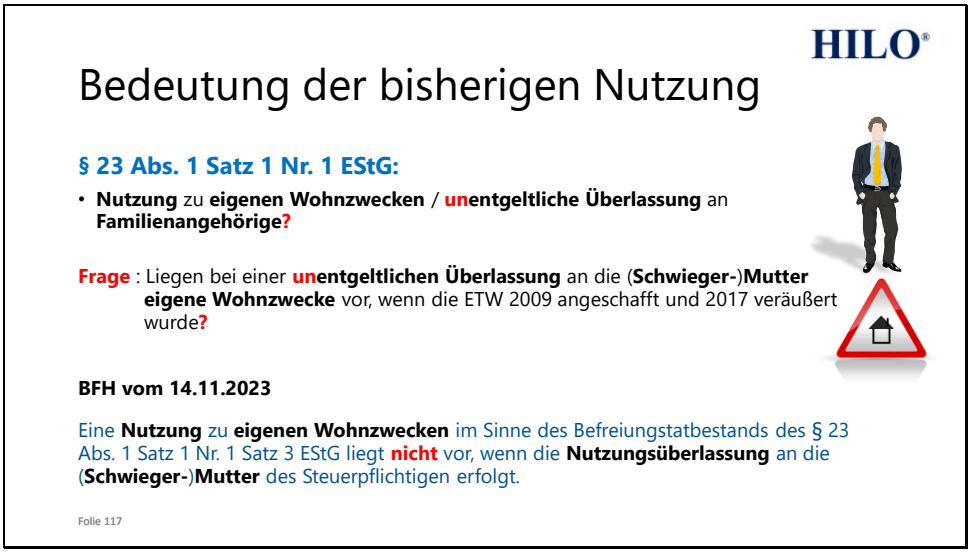
E.1.3. Liegen bei einer unentgeltlichen Überlassung an ein Kind, das die Voraussetzungen des § 32 EStG nicht mehr erfüllt, eigene Wohnzwecke vor?



Frage: Liegen bei einer unentgeltlichen Überlassung an ein Kind, das die Voraussetzungen des § 32 EStG nicht mehr erfüllt, eigene Wohnzwecke vor?

BFH vom 24.05.2022, IX R 28/21
Eine Wohnung, die der Steuerpflichtige unentgeltlich an (leibliche) Kinder überlässt, die im maßgeblichen Zeitraum des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 2. Alternative EStG nicht (mehr) nach § 32 EStG berücksichtigungsfähig sind, wird nicht „zu eigenen Wohnzwecken“ genutzt.

E.1.4. Liegen bei einer unentgeltlichen Überlassung an die (Schwieger-)Mutter eigene Wohnzwecken vor, wenn die ETW 2009 angeschafft und 2017 veräußert wurde?

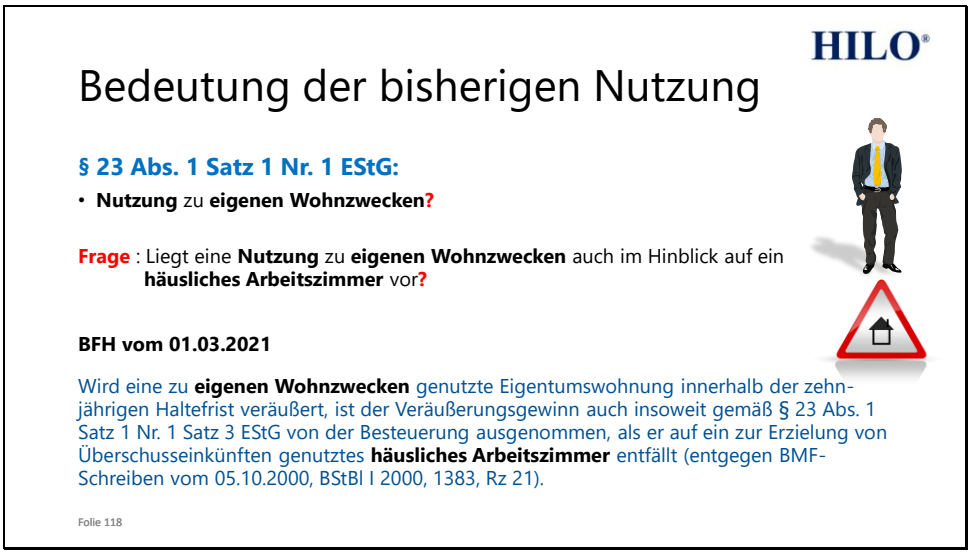


Frage: Liegen bei einer unentgeltlichen Überlassung an die (Schwieger-)Mutter eigene Wohnzwecken vor, wenn die ETW 2009 angeschafft und 2017 veräußert wurde?

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

BFH vom 14.11.2023, IX R 13/23, BStBl. II 2024, 173
Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken im Sinne des Befreiungstatbestands des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG liegt nicht vor, wenn die Nutzungsüberlassung an die (Schwieger-)Mutter des Steuerpflichtigen erfolgt.

E.1.5. Liegt eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken auch im Hinblick auf ein häusliches Arbeitszimmer vor?



Frage: Liegt eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken auch im Hinblick auf ein häusliches Arbeitszimmer vor?

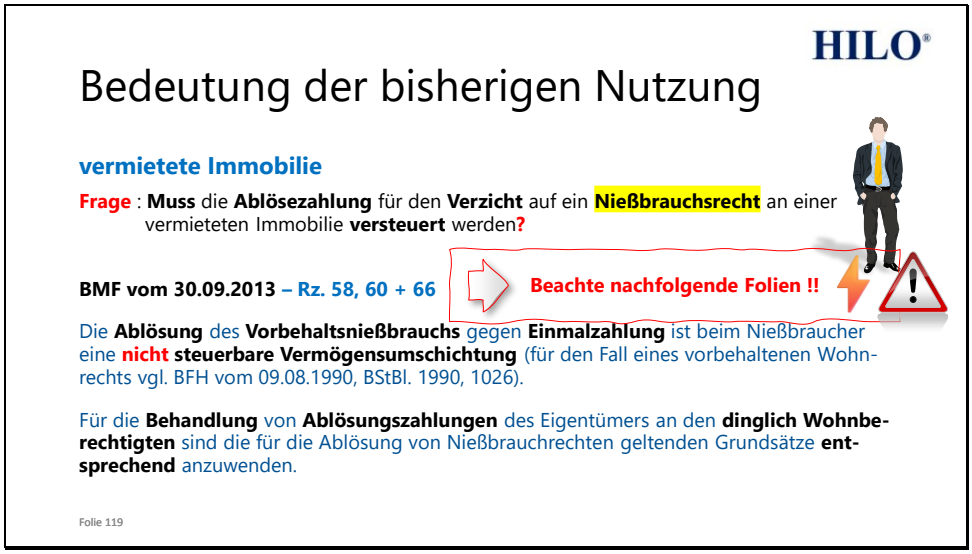
BFH vom 01.03.2021, IX R 27/19, BStBl. II 2021, 680
Wird eine zu eigenen Wohnzwecken genutzte Eigentumswohnung innerhalb der zehnjährigen Haltefrist veräußert, ist der Veräußerungsgewinn auch insoweit gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG von der Besteuerung ausgenommen, als er auf ein zur Erzielung von Überschusseinkünften genutztes häusliches Arbeitszimmer entfällt (entgegen BMF-Schreiben vom 05.10.2000, BStBl I 2000, 1383, Rz 21).

→ Insoweit ist das BMF-Schreiben vom 05.10.2000, Rz. 21 und 16 durch das BFH-Urteil vom 01.03.2021, BStBl. II 2021, 680 überholt, d.h. eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch im Hinblick auf ein häusliches Arbeitszimmer vor.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

E.2. vermietete Immobilie

E.2.1. Muss die Ablösezahlung für den Verzicht auf ein Nießbrauchsrecht an einer vermieteten Immobilie versteuert werden?

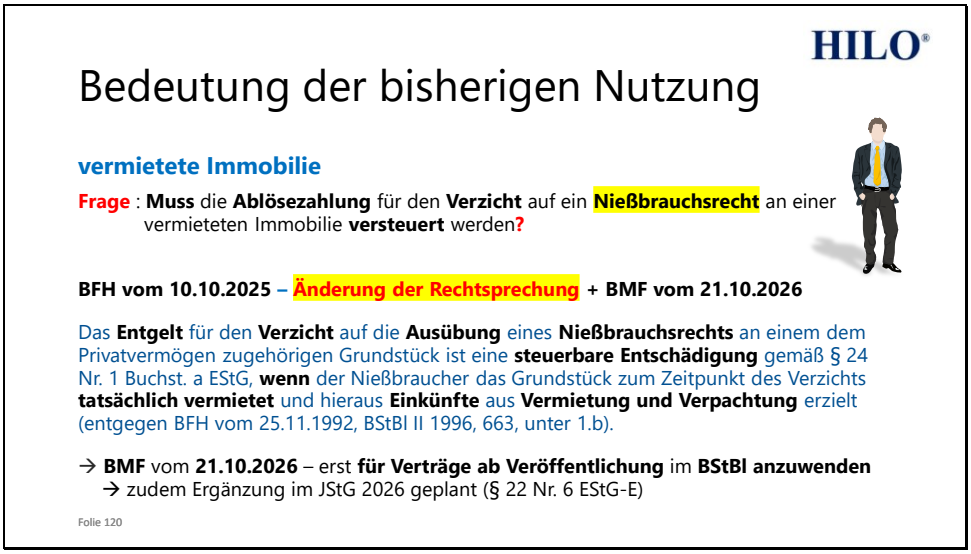


BMF vom 30.09.2013, Rz. 58, 60 und 66
Die Ablösung des Vorbehaltsnießbrauchs gegen Einmalzahlung ist beim **Nießbraucher** eine nicht steuerbare Vermögensumschichtung (für den Fall eines vorbehaltenen Wohnrechts vgl. BFH vom 09.08.1990, BStBl. 1990, 1026).
Die Ablösung eines vorbehaltenen Nießbrauchs gegen Einmalzahlung ist eine beim Nießbraucher nicht steuerbare Vermögensumschichtung.
Für die Behandlung von Ablösungszahlungen des Eigentümers an den dinglich Wohnberechtigten sind die für die Ablösung von Nießbrauchrechten geltenden Grundsätze entsprechend anzuwenden.

VORSICHT:
- Diese Auffassung ist durch das BFH-Urteil vom 10.10.2025, IX R 4/24 überholt.
- Nach dem **BMF-Schreiben vom 21.10.2026** ist das BFH-Urteil für vertragliche Vereinbarungen ab Veröffentlichung im BStBl. anzuwenden.
- Bis zur Veröffentlichung ist die bisherige Verwaltungsauffassung anzuwenden.

BMF vom 30.09.2013, Rz. 59
Eine Einmalzahlung führt beim Eigentümer in voller Höhe zu Anschaffungskosten (BFH vom 09.02.1994, BStBl. II 1995, 47). Ist die Einmalzahlung höher als der Wert des übertragenen Vermögens, ist Entgeltlichkeit in Höhe des angemessenen Kaufpreises anzunehmen. Der übersteigende Betrag ist eine Zuwendung i.S.d. § 12 Nr. 2 EStG.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)



BFH vom 10.10.2025, IX R 4/24

Das Entgelt für den Verzicht auf die Ausübung eines Nießbrauchsrechts an einem dem Privatvermögen zugehörigen Grundstück ist eine steuerbare Entschädigung gemäß § 24 Nr. 1 Buchst. a EStG, wenn der Nießbraucher das Grundstück zum Zeitpunkt des Verzichts tatsächlich vermietet und hieraus Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt (entgegen BFH vom 25.11.1992, BStBl II 1996, 663, unter 1.b).

Der Tatbestand des § 24 Nr. 1 Buchst. a EStG setzt nicht voraus, dass der Steuerpflichtige, dem eine Entschädigung als Ersatz für entgangene oder entgehende Einnahmen zufließt, bei Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung unter rechtlichem, wirtschaftlichem oder tatsächlichem Druck stand (unter anderem entgegen BFH vom 24.10.1990, BStBl II 1991, 337, unter 3.)

→ das bedeutet keine Vemögensumschichtung, sondern ein einkunftsrelevanter Sachverhalt = Entgelt für den „Wegfall des Nießbrauchs/Einkunftsquelle“ = Entschädigung für entgehende Einnahmen

→ Nach dem **BMF-Schreiben vom 21.10.2026** ist das BFH-Urteil für vertragliche Vereinbarungen ab Veröffentlichung im BStBl. anzuwenden.

→ Bis zur Veröffentlichung ist die bisherige Verwaltungsauffassung anzuwenden.

Im Bundestags-Beschluss vom 12.11.2026 zum JStG 2026 wurde folgende Ergänzung aufgenommen:

§ 22 Nr. 6 EStG-E:

[1]Entschädigungen, Abstandszahlungen oder sonstige Leistungen, die zur Ablösung eines Nießbrauchsrechts (Nutzungsrechts) gezahlt werden, soweit sie beim Leistenden zu Anschaffungskosten eines Wirtschaftsguts führen, dessen Veräußerung oder Entnahme zu Einkünften aus den in § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 EStG bezeichneten Einkunftsarten führt und soweit der Abzug nicht ausgeschlossen ist. [2]Satz 1 gilt nicht, soweit die Leistungen zu den in § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 EStG bezeichneten Einkunftsarten gehören.

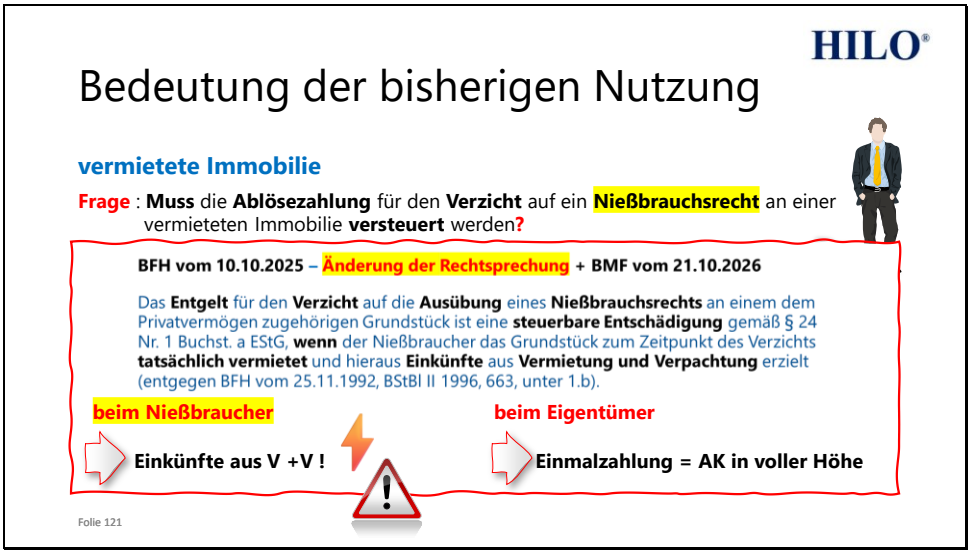
→ Soll ab VZ 2027 angewandt werden.

→ Der Bundesrat muss noch am 18.12.2026 zustimmen.

→ Die Zustimmung des Bundesrats dürfte nur noch formal sein, da der Bundesrat die Ergänzung angeregt hatte.

→ Klarstellung zum BFH vom 10.10.2025 sowie die Schließung von Steuerschlupflöchern sein.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

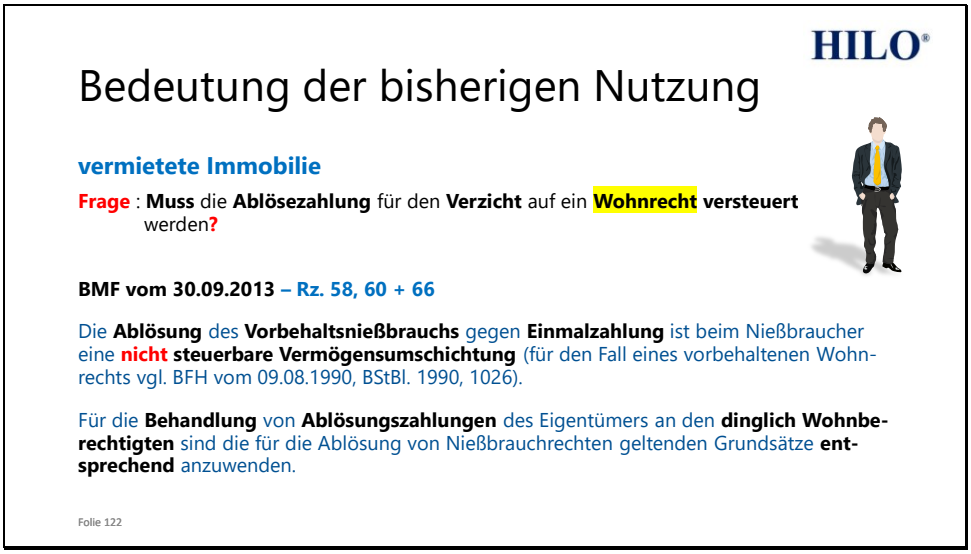


BFH vom 10.10.2025, IX R 4/24
Das Entgelt für den Verzicht auf die Ausübung eines Nießbrauchsrechts an einem dem Privatvermögen zugehörigen Grundstück ist eine steuerbare Entschädigung gemäß § 24 Nr. 1 Buchst. a EStG, wenn der Nießbraucher das Grundstück zum Zeitpunkt des Verzichts tatsächlich vermietet und hieraus Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt (entgegen BFH vom 25.11.1992, BStBl II 1996, 663, unter 1.b).
Der Tatbestand des § 24 Nr. 1 Buchst. a EStG setzt nicht voraus, dass der Steuerpflichtige, dem eine Entschädigung als Ersatz für entgangene oder entgehende Einnahmen zufließt, bei Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung unter rechtlichem, wirtschaftlichem oder tatsächlichem Druck stand (unter anderem entgegen BFH vom 24.10.1990, BStBl II 1991, 337, unter 3.)
→ das bedeutet keine Vemögensumschichtung, sondern ein einkunftsrelevanter Sachverhalt = Entgelt für den „Wegfall des Nießbrauchs/Einkunftsquelle“ = Entschädigung für entgehende Einnahmen
→ Nach dem **BMF-Schreiben vom 21.10.2026** ist das BFH-Urteil für vertragliche Vereinbarungen ab Veröffentlichung im BStBl. anzuwenden.
→ Bis zur Veröffentlichung ist die bisherige Verwaltungsauffassung anzuwenden.

Im Bundestags-Beschluss vom 12.11.2026 zum JStG 2026 wurde folgende Ergänzung aufgenommen:
§ 22 Nr. 6 EStG-E:
[1]Entschädigungen, Abstandszahlungen oder sonstige Leistungen, die zur Ablösung eines Nießbrauchsrechts (Nutzungsrechts) gezahlt werden, soweit sie beim Leistenden zu Anschaffungskosten eines Wirtschaftsguts führen, dessen Veräußerung oder Entnahme zu Einkünften aus den in § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 EStG bezeichneten Einkunftsarten führt und soweit der Abzug nicht ausgeschlossen ist. [2]Satz 1 gilt nicht, soweit die Leistungen zu den in § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 EStG bezeichneten Einkunftsarten gehören.
→ Soll ab VZ 2027 angewandt werden.
→ Der Bundesrat muss noch am 18.12.2026 zustimmen.
→ Die Zustimmung des Bundesrats dürfte nur noch formal sein, da der Bundesrat die Ergänzung angeregt hatte.
→ Klarstellung zum BFH vom 10.10.2025 sowie die Schließung von Steuerschlupflöchern sein.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

E.2.2. Muss die Ablösezahlung für den Verzicht auf ein Wohnrecht versteuert werden?

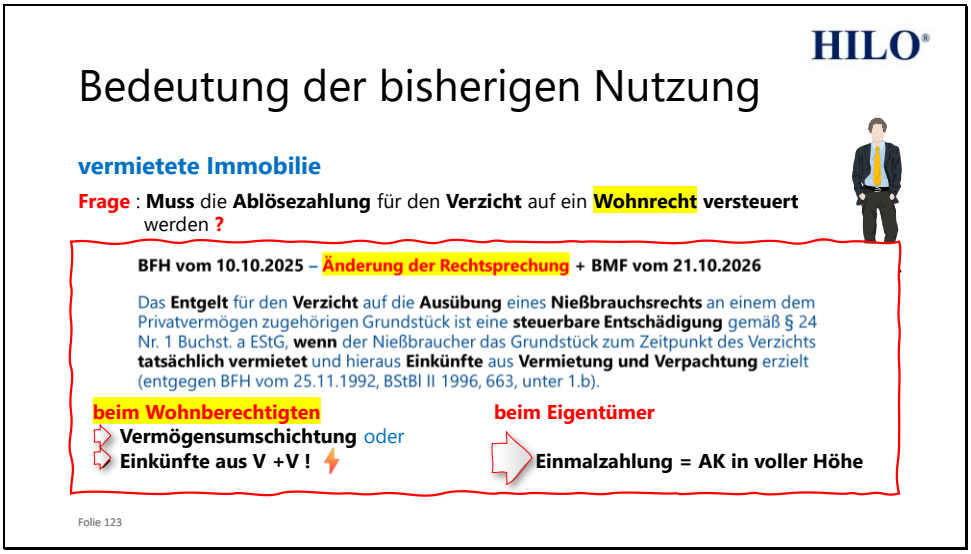


BMF vom 30.09.2013, Rz. 58, 60 und 66
Die Ablösung des Vorbehaltsnießbrauchs gegen Einmalzahlung ist beim **Nießbraucher** eine nicht steuerbare Vermögensumschichtung (für den Fall eines vorbehaltenen Wohnrechts vgl. BFH vom 09.08.1990, BStBl. 1990, 1026).
Die Ablösung eines vorbehaltenen Nießbrauchs gegen Einmalzahlung ist eine beim Nießbraucher nicht steuerbare Vermögensumschichtung.
Für die Behandlung von Ablösungszahlungen des Eigentümers an den dinglich Wohnberechtigten sind die für die Ablösung von Nießbrauchrechten geltenden Grundsätze entsprechend anzuwenden.
→ ist aber **entgegen des eben genannten BFH-Urteils vom 10.10.2025, IX R 4/24**
→ zu **unterscheiden** ist:

- → das Wohnrecht lässt **nur** die **Eigennutzung** zu: Schwerpunkt bei der Vermögungsumschichtung = **nicht steuerbar**
- → das Wohnrecht lässt **auch entgeltliche Überlassung** (z.B. Untervermietung) zu: Dann **analoge Anwendung** des **BFH-Urteils** vom **10.10.2025** → Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (für vertragliche Vereinbarungen ab Veröffentlichung im BStBl. → siehe BMF vom 21.10.2026)!

BMF vom 30.09.2013, Rz. 59
Eine Einmalzahlung führt beim Eigentümer in voller Höhe zu Anschaffungskosten (BFH vom 09.02.1994, BStBl. II 1995, 47). Ist die Einmalzahlung höher als der Wert des übertragenen Vermögens, ist Entgeltlichkeit in Höhe des angemessenen Kaufpreises anzunehmen. Der übersteigende Betrag ist eine Zuwendung i.S.d. § 12 Nr. 2 EStG.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)



BMF vom 30.09.2013, Rz. 58, 60 und 66

Die Ablösung des Vorbehaltsnießbrauchs gegen Einmalzahlung ist beim **Nießbraucher** eine nicht steuerbare Vermögensumschichtung (für den Fall eines vorbehaltenen Wohnrechts vgl. BFH vom 09.08.1990, BStBl. 1990, 1026).

Die Ablösung eines vorbehaltenen Nießbrauchs gegen Einmalzahlung ist eine beim Nießbraucher nicht steuerbare Vermögensumschichtung.

Für die Behandlung von Ablösungszahlungen des Eigentümers an den dinglich Wohnberechtigten sind die für die Ablösung von Nießbrauchrechten geltenden Grundsätze entsprechend anzuwenden.

→ ist aber **entgegen des eben genannten BFH-Urteils vom 10.10.2025, IX R 4/24**

→ zu **unterscheiden** ist:

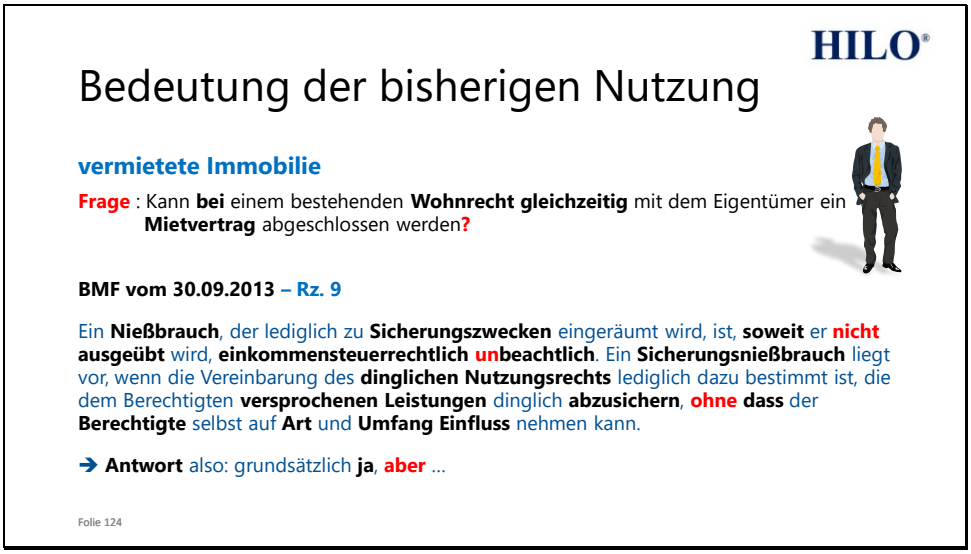
- → das Wohnrecht lässt **nur** die **Eigennutzung** zu: Schwerpunkt bei der Vermögungsumschichtung = **nicht steuerbar**
- → das Wohnrecht lässt auch entgeltliche Überlassung (z.B. Untervermietung) zu: Dann analoge Anwendung des BFH-Urteils vom 10.10.2025 → Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (für vertragliche Vereinbarungen ab Veröffentlichung im BStBl. → siehe BMF vom 21.10.2026)!

BMF vom 30.09.2013, Rz. 59

Eine Einmalzahlung führt beim Eigentümer in voller Höhe zu Anschaffungskosten (BFH vom 09.02.1994, BStBl. II 1995, 47). Ist die Einmalzahlung höher als der Wert des übertragenen Vermögens, ist Entgeltlichkeit in Höhe des angemessenen Kaufpreises anzunehmen. Der übersteigende Betrag ist eine Zuwendung i.S.d. § 12 Nr. 2 EStG.

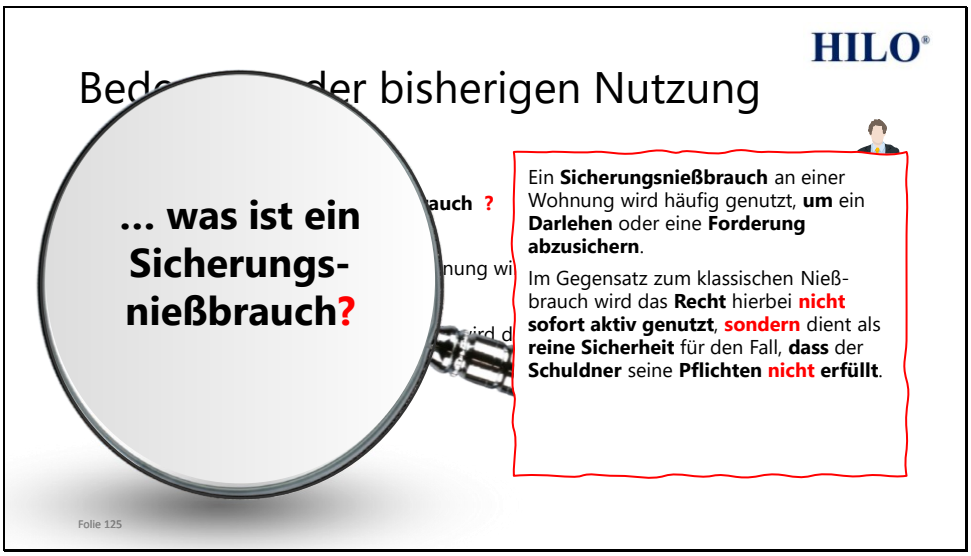
© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

E.2.3. Kann bei einem bestehenden Wohnrecht gleichzeitig mit dem Eigentümer ein Mietvertrag abgeschlossen werden? – Sicherungsnießbrauch



BMF vom 30.09.2013, Rz. 9

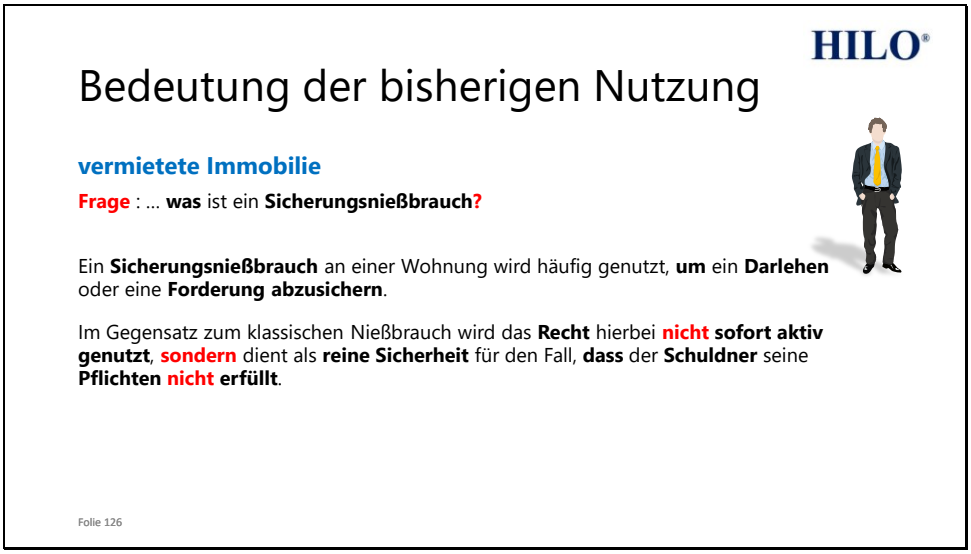
Ein Nießbrauch, der lediglich zu Sicherungszwecken eingeräumt wird, ist, soweit er nicht ausgeübt wird, einkommensteuerrechtlich unbeachtlich. Ein Sicherungsnießbrauch liegt vor, wenn die Vereinbarung des dinglichen Nutzungsrechts lediglich dazu bestimmt ist, die dem Berechtigten versprochenen Leistungen dinglich abzusichern, ohne dass der Berechtigte selbst auf Art und Umfang Einfluss nehmen kann (zum Sicherungsnießbrauch vgl. auch Rz. 81 ff. des BMF-Schreibens vom 11.03.2010, BStBl. 2010, 227 i.V.m. Rz. 18 des BMF-Schreibens vom 16.09.2004, BStBl. I 2004, 922).



… was ist ein Sicherungsnießbrauch?

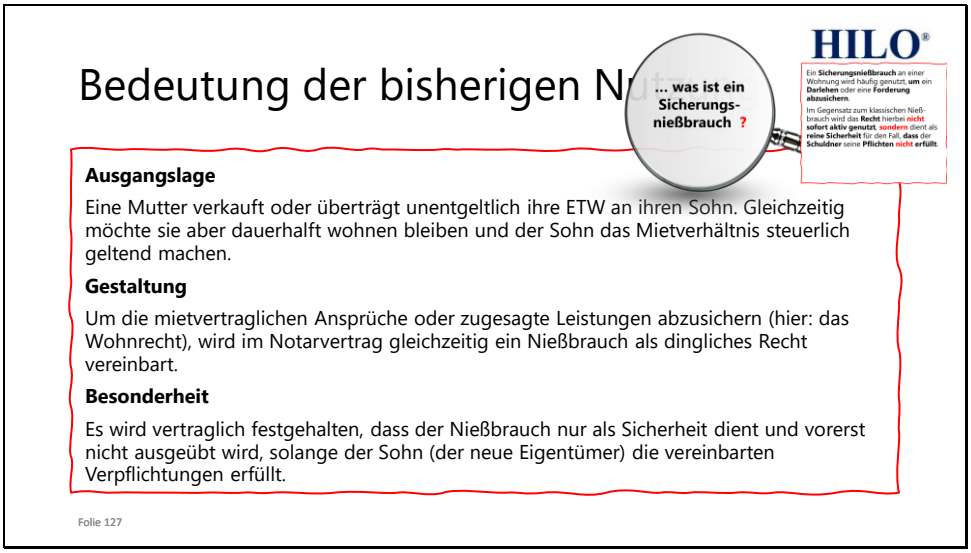
Ein Sicherungsnießbrauch an einer Wohnung wird häufig genutzt, um ein Darlehen oder eine Forderung abzusichern.
Im Gegensatz zum klassischen Nießbrauch wird das Recht hierbei nicht sofort aktiv genutzt, sondern dient als reine Sicherheit für den Fall, dass der Schuldner seine Pflichten nicht erfüllt.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)



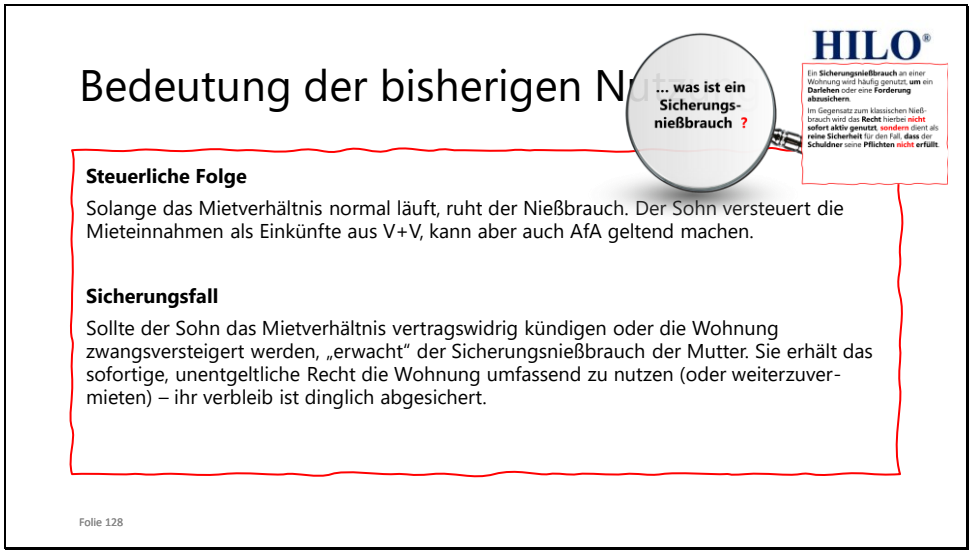
… was ist ein Sicherungsnießbrauch?

Ein Sicherungsnießbrauch an einer Wohnung wird häufig genutzt, um ein Darlehen oder eine Forderung abzusichern.
Im Gegensatz zum klassischen Nießbrauch wird das Recht hierbei nicht sofort aktiv genutzt, sondern dient als reine Sicherheit für den Fall, dass der Schuldner seine Pflichten nicht erfüllt.

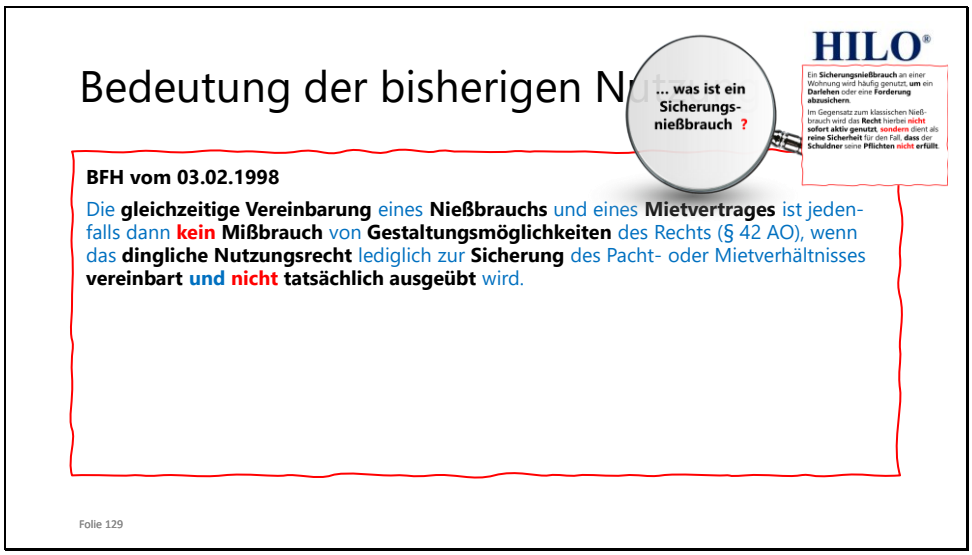


Ausgangslage: Eine Mutter verkauft oder überträgt ihre ETW an ihren Sohn. Gleichzeitig möchte sie aber dauerhalft wohnen bleiben und der Sohn die Miete steuerlich geltend machen.
Gestaltung: Um die mietvertraglichen Ansprüche oder zugesagte Leistungen abzusichern, wird im Notarvertrag gleichzeitig ein Nießbrauch als dingliches Recht vereinbart. → Insoweit hat die Mutter die Sicherheit, dass der Sohn die ETW nicht später an fremde Dritte verkauft oder das Mietverhältnis unerwartet kündigt.
Besonderheit: Es wird vertraglich festgehalten, dass der Nießbrauch nur als Sicherheit dient und vorerst nicht ausgeübt wird, solange der Sohn (der neue Eigentümer) die vereinbarten Verpflichtungen erfüllt.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)



Steuerliche Folge: Solange das Mietverhältnis normal läuft, ruht der Nießbrauch. Der Sohn versteuert die Mieteinnahmen als Einkünfte aus V+V, kann aber auch AfA geltend machen.
Sicherungsfall: Sollte der Sohn das Mietverhältnis vertragswidrig kündigen oder die Wohnung zwangsversteigert werden, „erwacht“ der Sicherungsnießbrauch der Mutter. Sie erhält das sofortige, unentgeltliche Recht die Wohnung umfassend zu nutzen (oder weiterzuvermieten) – ihr verbleib ist dinglich abgesichert.



BFH vom 03.02.1998, IX R 38/96, BStBl. II 1998, 539
Die gleichzeitige Vereinbarung eines Nießbrauchs und eines Mietvertrages ist jeden-falls dann kein Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts (§ 42 AO), wenn das dingliche Nutzungsrecht lediglich zur Sicherung des Pacht- oder Mietverhältnisses vereinbart und nicht tatsächlich ausgeübt wird.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)



FG HH vom 26.02.2026, 3 K 136/23

Die Nutzung einer Wohnimmobilie durch einen Wohnungsberechtigten indiziert keine Vermietungsabsicht des Eigentümers.

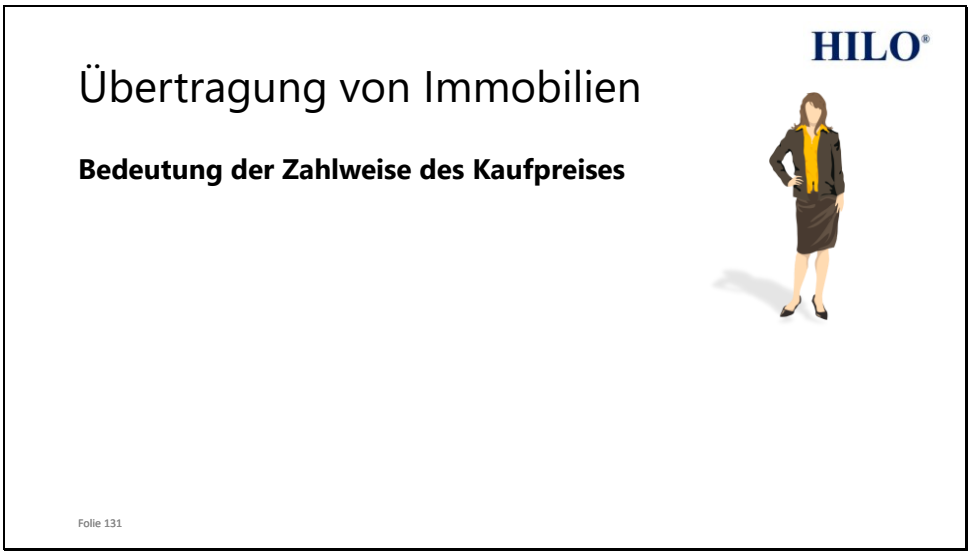
Das gilt auch dann, wenn der Eigentümer mit dem Wohnungsberechtigten zusätzlich einen Mietvertrag abschließt ohne dass der Wohnungsberechtigte auf sein Wohnungsrecht verzichtet.

→ Die Mutter hatte ihr dingliches Wohnungsrecht tatsächlich ausgeübt, und die zusätzliche Mietvereinbarung bewies weder einen Verzicht auf dieses Recht noch eine Vermietertätigkeit des Klägers. Die Nutzung durch einen Wohnungsberechtigten begründet für den Eigentümer keine Vermietungsabsicht, auch nicht allein aufgrund eines daneben geschlossenen Mietvertrags.

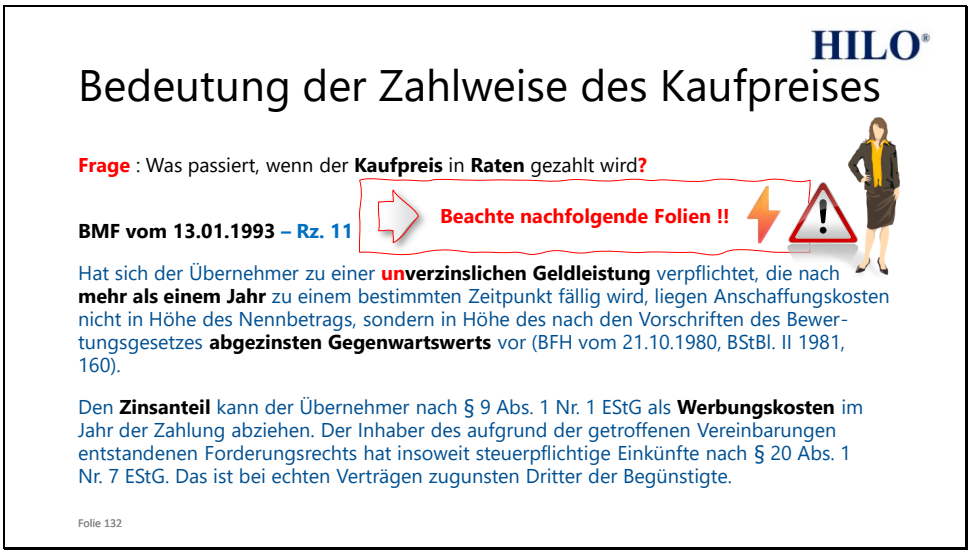
→ Das Urteil verdeutlicht für Wohnimmobilien mit Wohnungsrecht, dass die tatsächliche Nutzung durch den Berechtigten nicht ohne Weiteres als Vermietung des Eigentümers gilt. Nach Ende dieser Nutzung und einem Wechsel zu einem anderen Vermietungsmodell ist die Absicht anhand objektiver Umstände neu zu prüfen; Renovierungsaufwand, eine einzelne kurzfristige Vermietung und nicht umgesetzte Anzeigenvorbereitungen genügten hier nicht.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

F. Bedeutung der Zahlweise des Kaufpreises



F.1. Was passiert, wenn der Kaufpreis in Raten gezahlt wird?



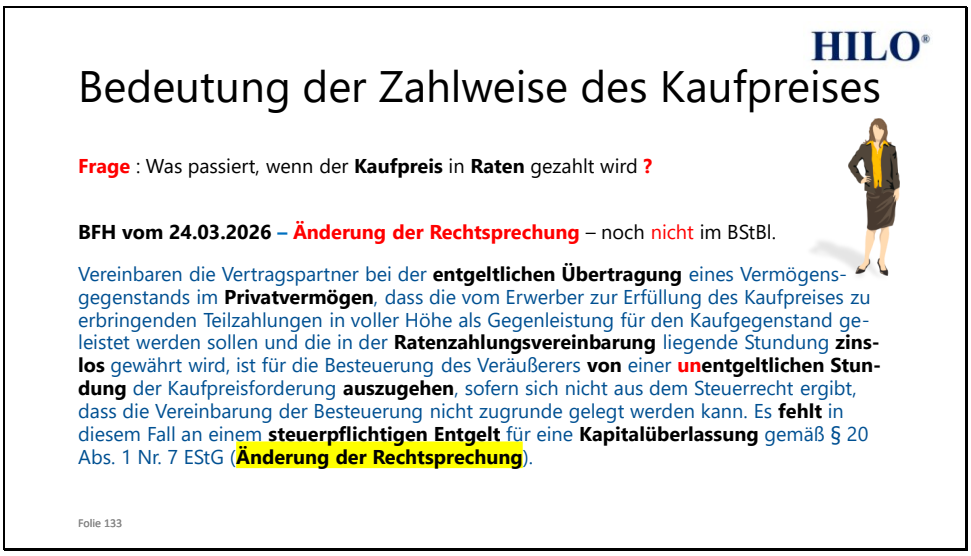
BMF vom 13.01.1993, Rz. 11:
Hat sich der Übernehmer zu einer unverzinslichen Geldleistung verpflichtet, die nach mehr als einem Jahr zu einem bestimmten Zeitpunkt fällig wird, liegen Anschaffungskosten nicht in Höhe des Nennbetrags, sondern in Höhe des nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes abgezinsten Gegenwartswerts vor (BFH vom 21.10.1980, BStBl. II 1981, 160).
Den Zinsanteil kann der Übernehmer nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 EStG als Werbungskosten im Jahr der Zahlung abziehen. Der Inhaber des aufgrund der getroffenen Vereinbarungen entstandenen Forderungsrechts hat insoweit steuerpflichtige Einkünfte nach § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG. Das ist bei echten Verträgen zugunsten Dritter der Begünstigte.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

Beispiel:
Der Vater überträgt im Wege der vorweggenommenen Erbfolge auf seinen Sohn zum 01.01.2022 ein schuldenfreies vermietetes Mehrfamilienhaus. Der Sohn verpflichtet sich gegenüber dem Vater an seine Schwester am 01.01.2025 200.000 € zu zahlen.

Lösung:
Der Sohn hat Anschaffungskosten für das Mehrfamilienhaus i. H. des Gegenwartswerts der unverzinslichen Geldleistungspflicht. Der Gegenwartswert beträgt nach § 12 Abs. 3 BewG 170.322 € (siehe Tabelle zu § 12 Abs. 3 BewG). Den Zinsanteil i. H. v. 29.678 € kann der Sohn im Jahr der Zahlung als Werbungskosten nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 EStG abziehen. Die Schwester hat im Jahr der Zahlung in gleicher Höhe Einnahmen i.S.d. § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG.

VORSICHT: Diese Auffassung ist durch das BFH-Urteil vom 24.03.2026, VIII R 30/24 überholt.

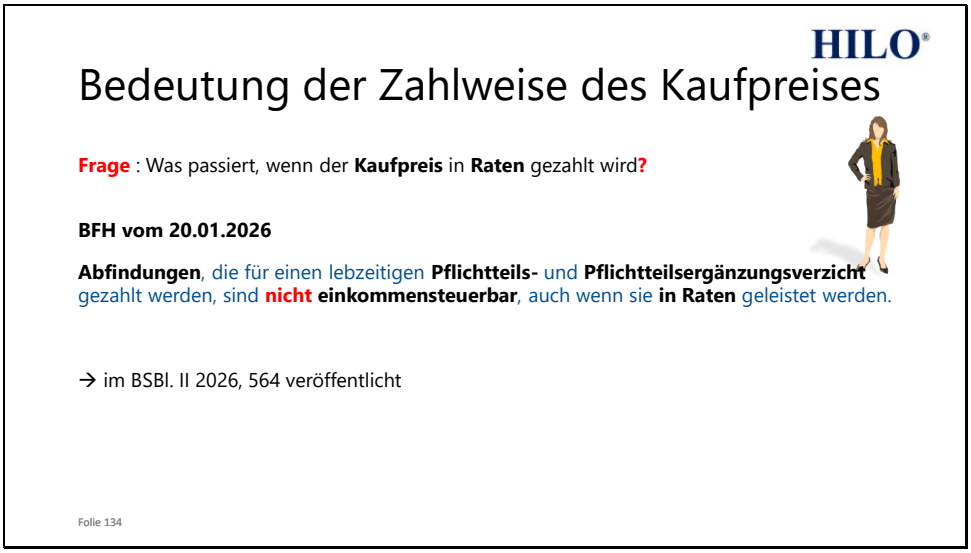


BFH vom 24.03.2026, VIII R 30/24 – Änderung der Rechtsprechung

- Vereinbaren die Vertragspartner bei der entgeltlichen Übertragung eines Vermögensgegenstands im Privatvermögen, dass die vom Erwerber zur Erfüllung des Kaufpreises zu erbringenden Teilzahlungen in voller Höhe als Gegenleistung für den Kaufgegenstand geleistet werden sollen und die in der Ratenzahlungsvereinbarung liegende Stundung zinslos gewährt wird, ist für die Besteuerung des Veräußerers von einer unentgeltlichen Stundung der Kaufpreisforderung auszugehen, sofern sich nicht aus dem Steuerrecht ergibt, dass die Vereinbarung der Besteuerung nicht zugrunde gelegt werden kann. Es fehlt in diesem Fall an einem steuerpflichtigen Entgelt für eine Kapitalüberlassung gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG (**Änderung der Rechtsprechung**).
- Erfüllt der Erwerber den vereinbarten Kaufpreis in Raten, die (vereinbarungsgemäß) einen Zinsanteil nicht enthalten und auch nicht zwangsweise aufzuteilen sind, sind diese Teilzahlungen grundsätzlich gemäß § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7, Abs. 2 Satz 2, Abs. 4 Satz 1 EStG ratierlich jeweils in voller Höhe mit den beim Forderungserwerb entstandenen Anschaffungskosten zu verrechnen.
- § 12 Abs. 3 BewG hilft im Privatbereich weder über eine fehlende Vereinbarung oder Zusage eines Entgelts für die Kapitalüberlassung in Gestalt der Stundung

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

(§ 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG) hinweg noch kann aufgrund der Regelung ein Rückzahlungsgewinn gemäß § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7, Abs. 2 Satz 2, Abs. 4 Satz 1 EStG entstehen.



BFH vom 20.01.2026, VIII R 6/23, BStBl. II 2026, 564
Abfindungen, die für einen lebzeitigen Pflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsverzicht gezahlt werden, sind nicht einkommensteuerbar, auch wenn sie in Raten geleistet werden.

VORSICHT: Erbrechtliche Folgen sind hier nicht betrachtet!

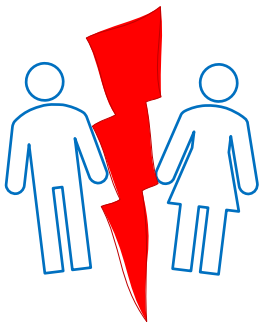
© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

G. Übertragung im Trennungs- und Scheidungsfall

HILO

Übertragung von Immobilien

Übertragung im Trennungs- und Scheidungsfall

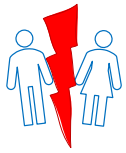


Folie 135

G.1. Überblick

HILO

Übertragung im Trennungs- und Scheidungsfall



Überblick

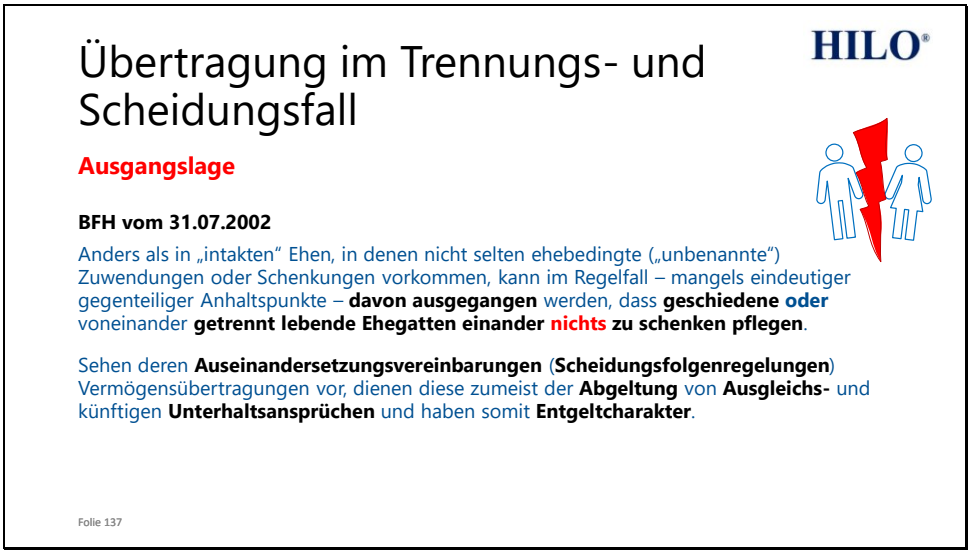
Bei **Trennung und Scheidung** mit (**ehe-**)**gemeinsamer Immobilie** stellen sich einkommensteuerlich vor allem Fragen

- ✔ zu **privaten Veräußerungsgeschäften** (§ 23 EStG),
- ✔ zur **Gestaltung** von **Übertragungen** im **Zugewinnausgleich** sowie
- ✘ zur **steuerlichen Behandlung** von **Unterhalt** in Form der **Wohnungsüberlassung**.

Folie 136

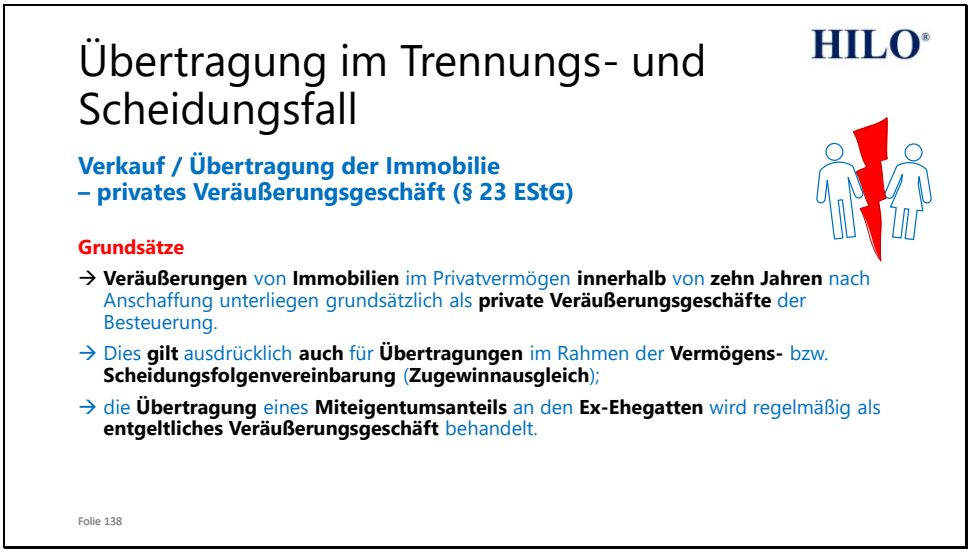
© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

G.2. Ausgangslage



Anmerkung:
Das BFH-Urteil vom 31.07.2002, X R 48/99, BStBl. II 2003,282 geht auch auf die Grundsatzentscheidung des BFH vom 15.02.1977, VIII R 175/74, BStBl. II 1977, 389 zurück, nach der die Übertragung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück zur Abgeltung eines Zugewinnausgleichsanspruchs entgeltlich erfolgt.

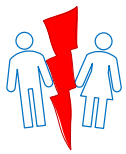
G.3. Verkauf / Übertragung der Immobilie – privates Veräußerungsgeschäft (§ 23 EStG)



© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

Übertragung im Trennungs- und Scheidungsfall

HILO



Verkauf / Übertragung der Immobilie – privates Veräußerungsgeschäft (§ 23 EStG)

Frage : **Aber warum** ist das so**?**

→ **Voraussetzung** für **§ 23 EStG** = eine **entgeltliche Veräußerung** muss vorliegen

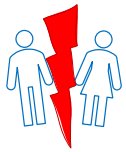
→ Der gesetzliche **Zugewinnausgleichsanspruch** nach § 1378 Abs. 1 BGB ist **auf Geld gerichtet**.

→ Überträgt ein Ehegatte zur **Abgeltung** dieses **Anspruchs** eine Immobilie, erhält er zwar kein Geld. Er wird aber von seiner Verpflichtung zum Zugewinnausgleich befreit. Der Verzicht des anderen Ehegatten auf die Geldforderung stellt damit die **Gegenleistung** für die **Grundstücksübertragung** dar.

Folie 139

Übertragung im Trennungs- und Scheidungsfall

HILO



Verkauf / Übertragung der Immobilie – privates Veräußerungsgeschäft (§ 23 EStG)

Beachte

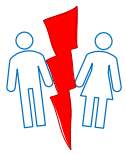
→ **Nicht** allein die **Bezeichnung** „**Zugewinnausgleich**“ **entscheidet** über die **steuerliche Behandlung!**

→ **Entscheidend** ist der **konkrete Inhalt** der **Vereinbarung**.

Folie 140

Übertragung im Trennungs- und Scheidungsfall

HILO



Verkauf / Übertragung der Immobilie – privates Veräußerungsgeschäft (§ 23 EStG)

FG Münster vom 18.06.2026

Vereinbaren im Güterstand der **Zugewinngemeinschaft** lebende Eheleute nicht durch Ehevertrag, sondern in Ansehung der bevorstehenden Scheidung in einer **Scheidungsfolgenvereinbarung**, dass der **Zugewinnausgleich** durch **Übertragung** von **Grundstücken** erfolgen soll, stellt die **Übertragung** innerhalb der **Zehnjahresfrist** ein **privates Veräußerungsgeschäft** dar.

→ **Revision** beim **BFH anhängig**, IX R 10/26

→ so auch **FG NI vom 16.03.2026** → **Revision** beim **BFH anhängig**, IX R 4/26

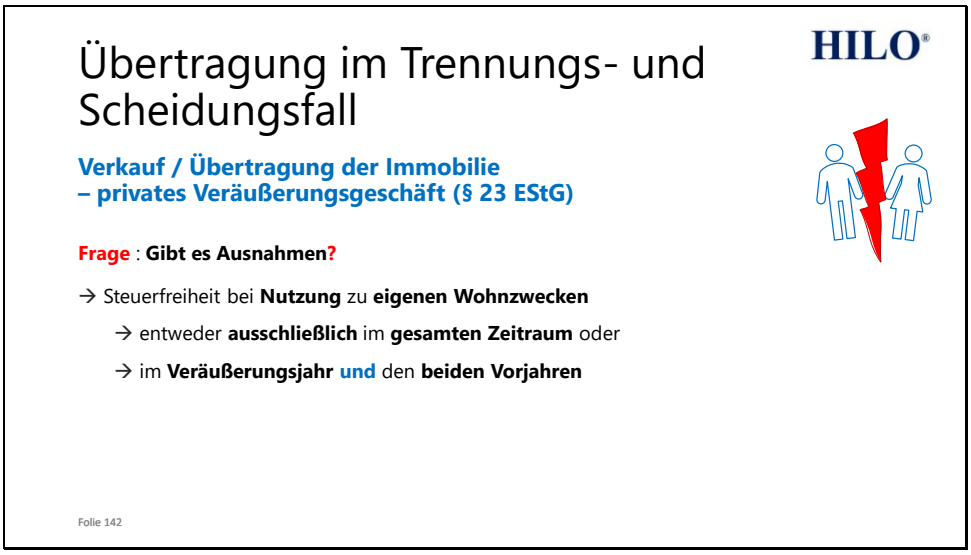
Folie 141

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

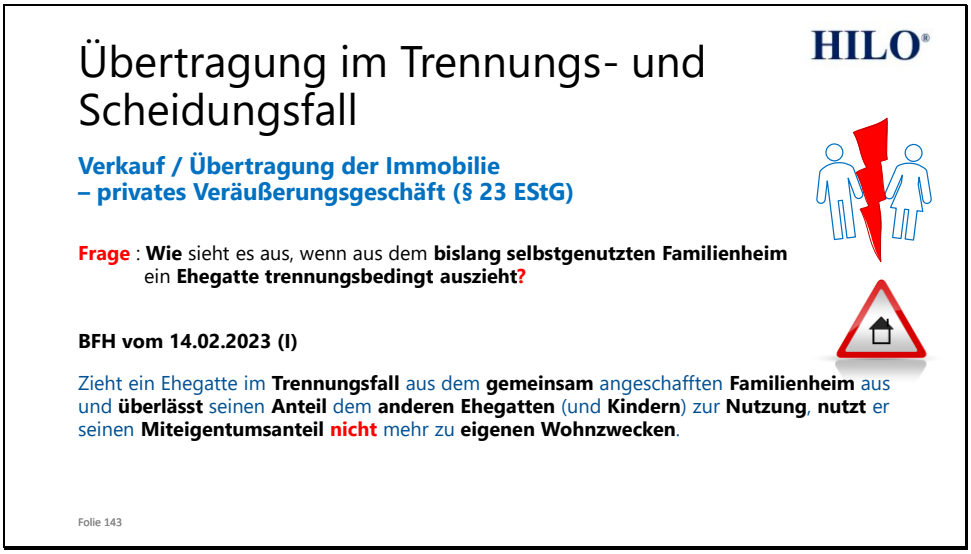
FG Münster vom 18.06.2026, 8 K 901/23 E
Vereinbaren im Güterstand der Zugewinngemeinschaft lebende Eheleute nicht durch Ehevertrag, sondern in Ansehung der bevorstehenden Scheidung in einer Scheidungsfolgenvereinbarung, dass der Zugewinnausgleich durch Übertragung von Grundstücken erfolgen soll, stellt die Übertragung innerhalb der Zehnjahresfrist ein privates Veräußerungsgeschäft dar.
→ **Revision** beim **BFH anhängig**, IX R 10/26

FG NI vom 16.03.2026, 9 K 170/24
Die Grundsätze der BFH-Rechtsprechung zur Entgeltlichkeit der Übertragung von Grundbesitz im Rahmen des Zugewinnausgleichs (BFH vom 31.07.2002, X R 48/99, BStBl. II 2003,282 und BFH vom 15.02.1977, VIII R 175/74, BStBl. II 1977, 389) gelten nicht nur bei Durchführung des Zugewinnausgleichs als Scheidungsfolge, sondern auch bei einem vorzeitigen Zugewinnausgleich nach §§ 1385, 1386 BGB und selbst dann, wenn die Zugewinnausgleichsforderung noch nicht tituliert ist oder wie bei einem lebzeitigen, vorzeitigen Ausgleich nur vorbereitet oder vorweggenommen wird. Entscheidend ist, dass die Übertragung zur Abgeltung oder Anrechnung eines (gegenwärtigen oder künftigen) Zugewinnausgleichsanspruchs vereinbart wird.
→ **Revision** beim **BFH anhängig**, IX R 4/26

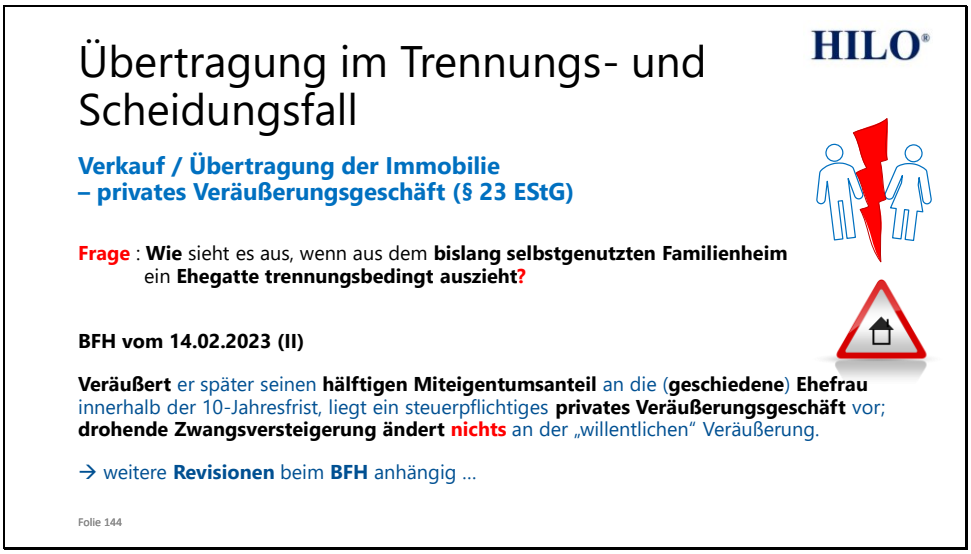
G.4. Gibt es Ausnahmen?



G.4.1. Wie sieht es aus, wenn aus dem bislang selbstgenutzten Familienheim ein Ehegatte trennungsbedingt auszieht?



BFH vom 14.02.2023, IX R 11/21, BStBl. II 2023, 642



So auch das FG Niedersachen im Urteil vom 16.03.2026, 9 K 170/24
Eine willentliche Veräußerung/Anschaffung im Scheidungskontext liegt nach der Rechtsprechung des BFH (Urteil vom 14.02.2023, IX R 11/21, BStBl. II 2023, 642, mit Anm. Trossen, DStR 2023, 766) auch dann vor, wenn ein Ehegatte seinen Miteigentumsanteil an dem im Miteigentum beider Ehegatten stehenden Einfamilienhauses im Rahmen einer Ehescheidungsfolgenvereinbarung (entgeltlich) auf seinen geschiedenen Ehepartner innerhalb der Haltefrist überträgt; dies gilt auch dann, wenn die Übertragung vor dem Hintergrund einer drohenden Zwangsvollstreckung erfolgt.
→ **Revision** beim **BFH anhängig**, IX R 4/26.

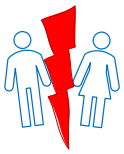
Ebenso das FG Münster vom 18.06.2026, 8 K 901/23
Der Zugewinnausgleichsanspruch entsteht kraft Gesetzes und wird vom anspruchsberechtigten Ehegatten unentgeltlich erworben. Überträgt der andere Ehegatte dem ausgleichsberechtigten Ehegatten zur Abgeltung der Zugewinnausgleichsforderung Vermögen, so erfolgt die Vermögensübertragung gegen Entgelt (vgl. BFH vom 15.02.1977, VIII R175/74, BStBl. II 1977, 389, Rn. 12; BFH vom 08.03.2006, IX R

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

34/04, BFH/NV 2006, 1280, Rn. 10; Niedersächsisches Finanzgericht vom 16.03.2026, 9 K 170/24, Rn. 64 [Revision anhängig unter IX R 4/26]).
→ **Revision** beim **BFH anhängig**, IX R 10/26.

Übertragung im Trennungs- und Scheidungsfall

HILO



Verkauf / Übertragung der Immobilie
– privates Veräußerungsgeschäft (§ 23 EStG)

Frage : **Wie** sieht es aus, wenn aus dem **bislang selbstgenutzten Familienheim** ein **Ehegatte trennungsbedingt auszieht?**



BFH vom 14.11.2023

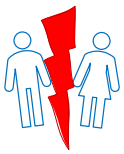
Die **Nutzung** des **Hauses** durch den **anderen Ehegatten und** die **Kinder** vermittelt dem ausgezogenen Ehegatten **keine Eigennutzung** iSd. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG.

Folie 145

BFH vom 14.11.2023, IX R 10/22,

Übertragung im Trennungs- und Scheidungsfall

HILO



Verkauf / Übertragung der Immobilie
– privates Veräußerungsgeschäft (§ 23 EStG)

Konsequenz:



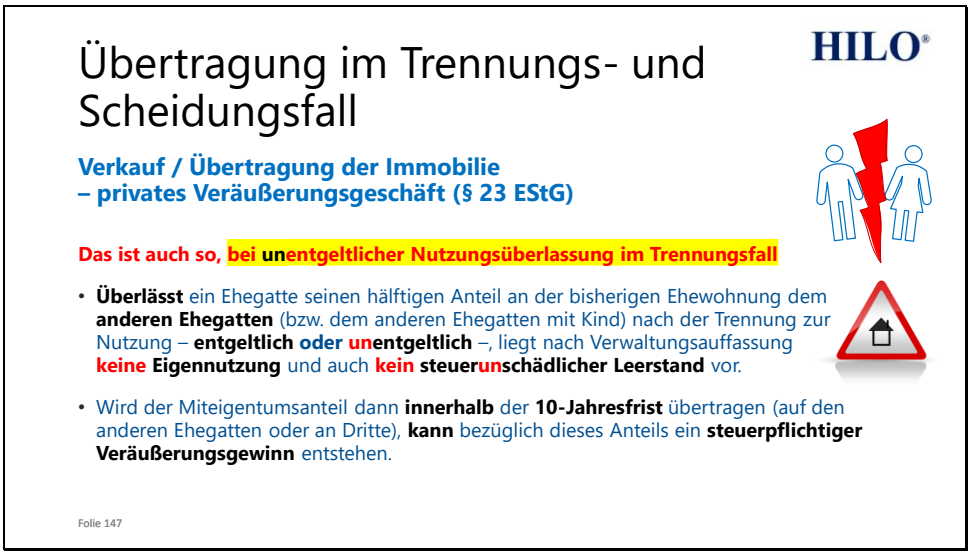
Der **verbleibende**, weiterhin selbstnutzende **Ehegatte** erfüllt regelmäßig den Befreiungstatbestand (**Eigennutzung**),

der **ausgezogene** Ehegatte dagegen **nicht**;
sein **Veräußerungsgewinn** ist innerhalb der **10-Jahresfrist steuerpflichtig**.

Folie 146

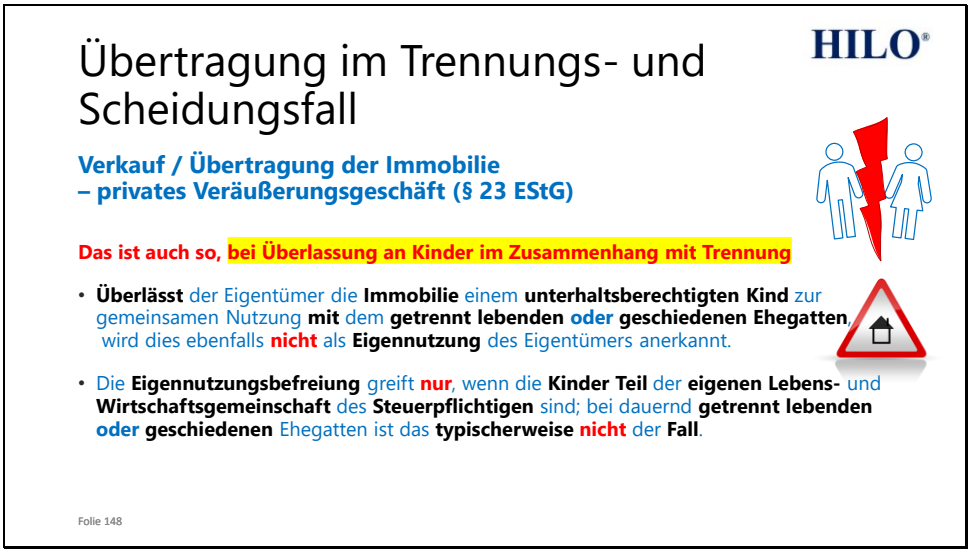
© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

G.4.2. Das ist auch so, bei Überlassung an Kinder im Zusammenhang mit Trennung



Siehe BFH vom 14.02.2023 und 14.11.2023

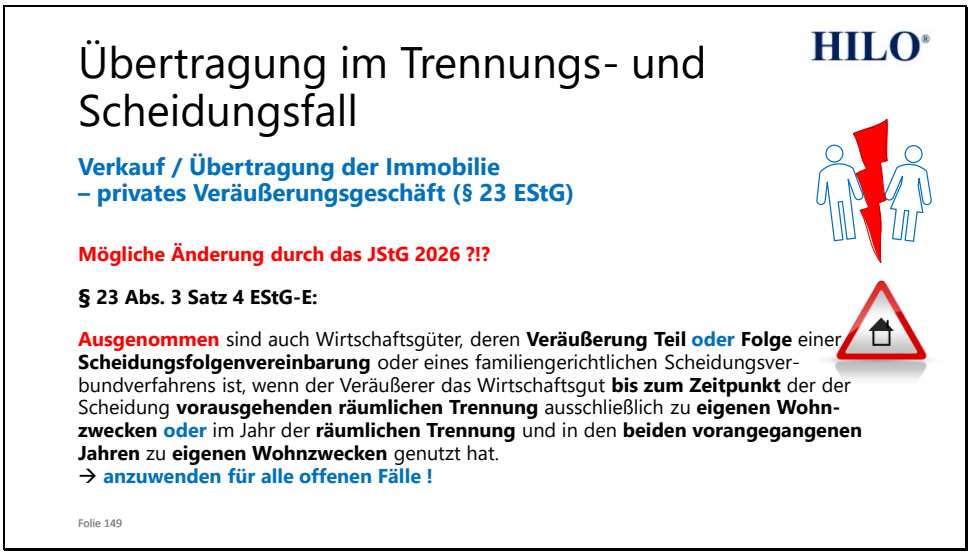
G.4.3. Das ist auch so, bei Überlassung an Kinder im Zusammenhang mit Trennung



Siehe BFH vom 14.02.2023 und 14.11.2023

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

G.4.4. Mögliche Änderung durch das JStG 2026 ?!?



Im Bundestags-Beschluss vom 12.11.2026 zum JStG 2026 wurde folgende Ergänzung aufgenommen:
§ 23 Abs. 3 Satz 4 EStG-E:
Ausgenommen sind auch Wirtschaftsgüter, deren Veräußerung Teil oder Folge einer Scheidungsfolgenvereinbarung oder eines familiengerichtlichen Scheidungsverbundverfahrens ist, wenn der Veräußerer das Wirtschaftsgut bis zum Zeitpunkt der der Scheidung vorausgehenden räumlichen Trennung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der räumlichen Trennung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat.

→ anzuwenden für alle offenen Fälle!
→ Der Bundesrat muss noch am 18.12.2026 zustimmen.
→ Die Zustimmung des Bundesrats dürfte nur noch formal sein, da der Bundesrat die Ergänzung angeregt hatte.
→ Insoweit sind dann einige Teile des bislang hierzu gesagten nahezu überholt.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

H. typische Gestaltungen und Stolperfallen (kurz)

HILO

Übertragung von Immobilien

typische Gestaltungen und Stolperfallen



Folie 150

H.1. Reine Schenkung eines (V+V-)Grundstücks

HILO

typische Gestaltungen und Stolperfallen

Reine Schenkung eines (V+V-)Grundstücks



- **Gestaltung**: Eltern schenken dem Kind ein vermietetes Grundstück vollständig und unentgeltlich (keine Schuldübernahme, kein Gleichstellungsgeld, keine Gegenleistung). Die Übertragung selbst löst keine Besteuerung nach § 23 EStG aus, weil es an einer „Anschaffung" fehlt.
- **Fußstapfentheorie**: Veräußert das Kind später innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung durch die Eltern, wird für § 23 EStG auf Anschaffung/Zeitpunkt/Kosten der Eltern abgestellt.
- **Stolperfalle**: Das Kind glaubt, die 10 Jahres Frist gilt nicht bei Schenkung; tatsächlich läuft sie aus der Anschaffung des Rechtsvorgängers weiter → unerwartete Steuerpflicht bei schneller Weiterveräußerung.

Folie 151

Beispiel zu Stolperfalle: Vater Adam kauft 2018 ein vermietetes Grundstück, schenkt es 2021 seinem Sohn Edgar; Edgar verkauft 2025 → steuerpflichtiger Gewinn, weil Veräußerung innerhalb der ab 2018 laufenden 10 Jahres Frist erfolgt.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

H.2. „Unentgeltliche“ Übertragung mit Übernahme objektbezogener Schulden

HILO

typische Gestaltungen und Stolperfallen



„Unentgeltliche“ Übertragung mit Übernahme objektbezogener Schulden

- **Gestaltung**: Berta überträgt ein vermietetes Objekt unentgeltlich auf Cindy, Cindy übernimmt zugleich das Anschaffungsdarlehen.
- **Folge § 23:** Darlehensübernahme = Gegenleistung = teilentgeltlicher Erwerb und kann ein privates Veräußerungsgeschäft auslösen.
- **Schuldzinsen**: Cindy kann die Zinsen als Werbungskosten abziehen, weil die Verbindlichkeiten mit dem Objekt übergehen und wirtschaftlich mit den V+V Einkünften zusammenhängen.
- **Stolperfalle**: Werden die Schulden nicht mitübertragen, sondern beim Schenker belassen, ist der auf den geschenkten Anteil entfallende Zinsabzug weder beim Schenker noch beim Beschenkten möglich (Verlust der Objektbezogenheit der Zinsen).

Folie 152

H.3. Vorweggenommene Erbfolge mit Gleichstellungsgeldern

HILO

typische Gestaltungen und Stolperfallen



Vorweggenommene Erbfolge mit Gleichstellungsgeldern

- **Gestaltung**: Vater Emil schenkt ein vermietetes Haus an Tochter Jana; im Rahmen der Erbregelung zahlt Jana ihrem Bruder Fritz ein Gleichstellungsgeld von 500.000 € (50 % des Verkehrswerts 1.000.000 €).
- **Rechtsfolge:** Teilentgeltliche Übertragung; für den 50 % entgeltlichen Teil liegt beim Vater Emil ein steuerpflichtiges Veräußerungsgeschäft nach § 23 EStG (wenn innerhalb der 10 Jahres Frist).
- **Stolperfallen**:
  → Gleichstellungsgelder werden „nur erbrechtlich“ gesehen und nicht als Entgelt qualifiziert → § 23 Pflicht wird übersehen.
  → Falsche Aufteilung in entgeltlichen/unentgeltlichen Teil; maßgeblich ist das Verhältnis Entgelt/Verkehrswert (strenge Trennungstheorie).

Folie 153

Beispiel: Veräußerungserlös (Entgelt) 500.000 €, anteilige Anschaffungskosten 450.000 €, AfA Korrektur 43.200 € → steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn 93.200 €.

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

H.4. Doppelbesteuerungseffekt bei teilentgeltlicher Übertragung und Weiterveräußerung

HILO®

typische Gestaltungen und Stolperfallen



Doppelbesteuerungseffekt bei teilentgeltlicher Übertragung und Weiterveräußerung

- **Gestaltung**: Vater überträgt ein 2019 für 200.000 € gekauftes Grundstück 2023 auf Sohn; Schwester erhält 125.000 € Ausgleich (50 % des Verkehrswerts 250.000 €).
- **Folgen**:
  → Beim Vater: Veräußerungsgewinn 25.000 € (125.000 € Entgelt – 100.000 € anteilige Anschaffungskosten).
  → Beim Sohn: Spätere Veräußerung 2025 für 330.000 € führt zu zwei Veräußerungsgewinnen – für den entgeltlichen und den unentgeltlichen Teil (40.000 € bzw. 65.000 €).
- **Stolperfalle**: Mitglieder unterschätzen die kumulierte Steuerbelastung (Gewinn beim Übergeber und beim Erwerber) und planen Ausgleichszahlungen „zu hoch".

Folie 154

H.5. Vorbehaltsnießbrauch am Privatvermögens Grundstück

HILO®

typische Gestaltungen und Stolperfallen



Vorbehaltsnießbrauch am Privatvermögens Grundstück

- **Gestaltung**: Eltern übertragen ein vermietetes Haus auf das Kind, behalten sich den lebenslangen Nießbrauch vor.
- **Folgen**:
  → Die Übertragung bleibt unentgeltlich; der kapitalisierte Wert des Nießbrauchs ist kein Entgelt.
  → Einkünfte (Mieten), AfA und Werbungskosten (einschließlich Schuldzinsen für Anschaffungsdarlehen) verbleiben beim Nießbraucher, weil er die Nutzung fortsetzt und die Einkünfte erzielt.
- **Stolperfallen**:
  → ...
  → ...

Folie 155

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

HILO®

typische Gestaltungen und Stolperfallen

Vorbehaltsnießbrauch am Privatvermögens Grundstück



- **Gestaltung**: Eltern übertragen ein vermietetes Haus auf das Kind, behalten sich den lebenslangen Nießbrauch vor.
- **Folgen**:
  → ....
- **Stolperfallen**:
  → Der zivilrechtliche Eigentümer (Kind) macht AfA oder Schuldzinsen geltend, obwohl ihm weder Anschaffungskosten noch Einkünfte zuzurechnen sind → Versagung im Rahmen der Veranlagung.
  → Beim Vorbehaltsnießbraucher werden Schuldzinsen vergessen: obwohl er nicht mehr Eigentümer ist, kann er als Einkünfteerzielender die Zinsen weiterhin abziehen, sofern sie objektbezogen sind.

Folie 156

H.6. Ablösung eines Vorbehaltsnießbrauchs gegen Einmalzahlung

HILO®

typische Gestaltungen und Stolperfallen

Ablösung eines Vorbehaltsnießbrauchs gegen Einmalzahlung



- **Gestaltung**: Später zahlt das Kind dem Elternteil eine Abfindung zur Ablösung des vorbehaltenen Nießbrauchs.
- **Folgen**:
  → Beim Kind: Einmalzahlung führt zu nachträglichen Anschaffungskosten für den Erwerb des vollen, unbelasteten Eigentums.
  → Beim Vorbehaltsnießbraucher: Laut BFH steuerpflichtige Einkünfte aus V+V
- **Stolperfalle**: Ablösungszahlung wird als „steuerneutral" – wie bisher – behandelt, obwohl sie steuerpflichtige Einkünfte aus V+V

Folie 157

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

H.7. Unentgeltliche Teilübertragung ohne Schuldübernahme

HILO

typische Gestaltungen und Stolperfallen



Unentgeltliche Teilübertragung ohne Schuldübernahme

- **Gestaltung**: Max ist Alleineigentümer eines vermieteten Hauses, finanziert mit Bankdarlehen; er verschenkt 50 % Miteigentumsanteil an Moritz, behält aber das gesamte Darlehen.
- **Rechtsfolge**: Für den auf den übertragenen Anteil entfallenden Teil fehlt der wirtschaftliche Zusammenhang zwischen Schuld und V+V Einkünften; Zinsen sind insoweit nicht als Werbungskosten abziehbar – weder bei Max noch bei Moritz.
- **Stolperfalle**: Klassische „Steuersparidee" (Eltern verschenken nur den Anteil, lassen aber Kredit laufen) führt zum Verlust des Zinsabzugs für den übertragenen Anteil.

Folie 158

HILO

typische Gestaltungen und Stolperfallen



Unentgeltliche Teilübertragung ohne Schuldübernahme

- **Gestaltungsvariante:**
  → Entweder Übertragung mit anteiliger Schuldübernahme durch Moritz (dann Zinsabzug bei Moritz), oder
  → vollständige Übertragung an Moritz mit Vorbehaltsnießbrauch, so dass der Nießbraucher als Einkünfteerzielender weiterhin die Zinsen abziehen kann.

Folie 159

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

H.8. Selbstgenutzte Immobilie

HILO

typische Gestaltungen und Stolperfallen



Selbstgenutzte Immobilie

- **Gestaltung**: Nikolaus hat ein Einfamilienhaus seit Anschaffung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt oder jedenfalls im Veräußerungsjahr und den beiden Vorjahren selbst bewohnt.
- **Folge**: Entgeltliche Veräußerung ist unabhängig von der 10 Jahres Frist steuerfrei (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG).
- **Stolperfalle**: Zwischenvermietung von wenigen Jahren innerhalb des Zeitraums kann den Befreiungstatbestand sprengen; dann ist die 10 Jahres Frist wieder relevant.

Folie 160

H.9. Vermietetes Objekt mit späterer Eigennutzung

HILO

typische Gestaltungen und Stolperfallen



Vermietetes Objekt mit späterer Eigennutzung

- **Gestaltung**: Zunächst voll vermietet, später eigengenutzt.
- **Folge**: Nutzt der Steuerpflichtige die Immobilie im Veräußerungsjahr und in den beiden vorangehenden Jahren zu eigenen Wohnzwecken, greift die Befreiung, auch wenn zuvor vermietet wurde.
- **Stolperfalle**: Verkauf knapp vor Ablauf des zweiten vollen Eigennutzungsjahres (z.B. Einzug 01/2024, Verkauf 12/2025)
  → zeitliche Voraussetzung nicht erfüllt, § 23 EStG greift.

Folie 161

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

H.10. Übertragungen im Trennungs-/Scheidungsfall – verdeckte Entgelte

HILO

typische Gestaltungen und Stolperfallen

Übertragungen im Trennungs-/Scheidungsfall – verdeckte Entgelte



- **Gestaltung**: Ehegatte überträgt im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung seinen Miteigentumsanteil an der Ehewohnung an den anderen; dafür übernimmt der andere sämtliche Darlehensverbindlichkeiten und zahlt zusätzlich einen Ausgleichsbetrag.
- **Folgen**:
  → Die Schuldübernahme und Ausgleichszahlung sind ertragsteuerlich Entgelt; soweit die Veräußerung innerhalb der 10 Jahres Frist liegt, kann ein § 23 Gewinn entstehen.
  → Zinsen für Kredite zur Finanzierung des reinen Zugewinnausgleichs sind regelmäßig privat und nicht als Werbungskosten abziehbar.
- **Stolperfalle**: Vermögensauseinandersetzungsverträge werden „familienrechtlich" gesehen, ohne die ertragsteuerliche Entgeltkomponente (Schuldübernahmen, Abfindungen) herauszuarbeiten bzw. nicht betrachtet, dass der Zugewinnausgleichsanspruch auf Geld gerichtet ist.

Folie 162

H.11. Praktische Checkliste (sehr verkürzt)

HILO

typische Gestaltungen und Stolperfallen

Praktische Checkliste (sehr verkürzt)



1. **Art der Übertragung klären**:
   rein unentgeltlich vs. teilentgeltlich vs. voll entgeltlich (Gleichstellungsgelder, Schuldübernahmen, Nießbrauch, Wohnrechte gesondert würdigen).
2. **Nutzungs- und Haltehistorie prüfen**:
   Selbstnutzung vs. Vermietung, 10 Jahres Frist, Eigennutzungstatbestand.
3. **Schuldzinsenplanung**:
   Objektbezogenen Zusammenhang sichern (ggf. Schuldübernahme, klare Kreditverwendung, keine „hängenden" Darlehen beim Übergebenden).
4. **Nießbrauchs-/Wohnrechtsgestaltung**:
   Einkünfte und AfA Zurechnung konsequent durchdeklinieren

Folie 163

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)

HILO®

Alle Folien wurden mit äußerster Sorgfalt recherchiert und nach bestem Wissen erstellt. Die Komplexität und der ständige Wandel im Steuerrecht machen es jedoch erforderlich, dass ich trotz sorgfältiger Bearbeitung eine Haftung oder Gewährleistung für Korrektheit, Aktualität und Vollständigkeit ausschließen muss. Haftungsansprüche aufgrund von Schäden materieller oder ideeller Art, die durch die Nutzung der Folien entstehen, sind ausgeschlossen.

Folie 165

© Harald Blankenhorn, Dipl. Finanzwirt (FH)