

Veräußerungsgewinn bei teilentgeltlicher Grundstücksübertragung mit Übernahme von Schulden im Wege der vorweggenommenen Erbfolge

FÜR EINKOMMENSTEUERPFLICHTIGE

Ein bebautes Grundstück wurde im Jahr 2014 für insgesamt 143.950 Euro erworben und anschließend vermietet. Einen Teil des Erwerbs hatte der Erwerber durch ein Bankdarlehen finanziert. Im Jahr 2019 übertrug er diese Immobilie im Wege der vorweggenommenen Erbfolge auf seine Tochter. Zu diesem Zeitpunkt hatte das Grundstück einen Wert von 210.000 Euro. Die Tochter übernahm die am Übertragungstag bestehenden Verbindlichkeiten in Höhe von 115.000 Euro. Im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung berücksichtigte das beklagte Finanzamt diesen Vorgang als nach § 23 EStG steuerpflichtiges „privates Veräußerungsgeschäft“. Es teilte ausgehend vom Verkehrswert im Zeitpunkt der Übertragung den Vorgang in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil auf. Soweit das Grundstück unter Übernahme der Verbindlichkeiten entgeltlich übertragen worden war, besteuerte es den Vorgang als privates Veräußerungsgeschäft und setzte die entsprechende Einkommensteuer gegenüber dem Vater fest.

Der Bundesfinanzhof hat die vom Finanzamt vorgenommene Besteuerung der Grundstücksübertragung unter Übernahme von Schulden bestätigt: Wird ein Wirtschaftsgut übertragen und werden zugleich damit zusammenhängende Verbindlichkeiten übernommen, liegt regelmäßig ein teilentgeltlicher Vorgang vor. In diesem Fall erfolgt eine Aufteilung in einen entgeltlichen und in einen unentgeltlichen Teil. Wird das Grundstück innerhalb von zehn Jahren nach der Anschaffung übertragen, unterfällt der Vorgang hinsichtlich des entgeltlichen Teils als privates Veräußerungsgeschäft der Einkommensteuer (Az. IX R 17/24).

Dieser Beitrag gibt den Stand zum Zeitpunkt der Ausgabe (Juli 2025) wieder und ersetzt keine individuelle Beratung. Sprechen Sie uns an: +49 8122 228850 · renate.orthuber@stb-orthuber.de