

By PwC Deutschland | 05. November 2020

# Grunderwerbsteuer als Werbungskosten bei Bestellung eines Nießbrauchs

**Bei einer schenkweisen Übertragung einer vermieteten Immobilie unter Nießbrauchsvorbehalt gehört die hierdurch ausgelöste Grunderwerbsteuer nicht zu den Werbungskosten des Vorbehaltsnießbrauchers aus Vermietung und Verpachtung. Dies hat das Finanzgericht Baden-Württemberg entschieden.**

## Sachverhalt

Die Kläger, ein Ehepaar, sind hälftige Miteigentümer eines vermieteten Hausgrundstücks, das sie mit Übergabevertrag vom 16. Juni 2015 gegen Nießbrauchsvorbehalt an sechs Personen übertragen. Bei den Übernehmern handelt es sich um die Neffen und Nichten des Klägers. Das Grundstück war bisher und wird weiterhin an eine der Übernehmerinnen vermietet. Die gegen die Übernehmer festgesetzte Grunderwerbsteuer wurde von den Klägern übernommen, die sie als Werbungskosten bei ihren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend machten.

Das beklagte Finanzamt ließ die Grunderwerbsteuer in Höhe von insgesamt 6.066 € nicht zum Werbungskostenabzug zu, da es sich bei den Kosten im Zusammenhang mit der Übergabe des Grundstücks um Aufwendungen auf der Vermögensebene und nicht um Werbungskosten handele.

## Richterliche Entscheidung

Die Klage vor dem Finanzgericht Baden-Württemberg hatte keinen Erfolg.

Die infolge der Übertragung des Vermietungsobjektes entstandene Grunderwerbsteuer in Höhe von 6.066 € seien keine Werbungskosten im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes (EStG). Das die Entstehung der Grunderwerbsteuer auslösende Moment sei nämlich in dem privaten Entschluss der Kläger zu sehen, das Grundstück im Wege der vorweggenommenen Erbfolge auf die Neffen und Nichten des Klägers zu übertragen. Bei dieser Übertragung handele es sich --einkommensteuerlich betrachtet-- um die Zuwendung des mit dem Nutzungsrecht der Kläger belasteten (Mit-)Eigentums. Solche freiwilligen, unentgeltlichen Zuwendungen würden durch § 12 Nr. 2 EStG der einkommensteuerlich irrelevanten Privatsphäre zugeordnet.

Sei aber die Zuwendung wegen § 12 Nr. 2 EStG in einkommensteuerrechtlicher Sicht notwendig ein privater Vorgang, so könnten die Kosten, die im Zusammenhang mit einer solchen Vermögensübertragung anfallen, grundsätzlich ebenfalls nicht der Erwerbssphäre des Steuerpflichtigen zugeordnet werden. Dies gelte auch, wenn und soweit --wie im Streitfall-- die Kosten deshalb angefallen seien, weil sich die Übergeber die weitere Nutzung des zugewendeten Vermögens zur Einkunftserzielung vorbehalten haben. Insofern bestehe zwar durchaus auch ein wirtschaftlicher Zusammenhang der gezahlten Grunderwerbsteuer mit künftigen Vermietungseinkünften der Kläger. Diese Aufwendungen seien bei wertender Betrachtung aber nicht durch die Absicht, steuerpflichtige Einnahmen zu erzielen, verursacht (die Absicht und tatsächliche Möglichkeit hierzu hätten die Kläger uneingeschränkt bereits vor der Übertragung der Einkunftsquelle gehabt), sondern fänden ihre Veranlassung unmittelbar in der unentgeltlichen Zuwendung der Immobilie. Dieser Vorgang sei wegen § 12 Nr. 2 EStG dem privaten Bereich zuzuordnen und überlagere andere Veranlassungszusammenhänge vollständig.

## Fundstelle

Finanzgericht Baden-Württemberg, Urteil vom 15. November 2019 (11 K 322/18); siehe den Newsletter 3/2020 des Finanzgerichts; rkr.

## Schlagwörter

Grunderwerbsteuerrecht, Immobilienbesteuerung, Vorbehaltsnießbrauch