Downloaded from Blogs on 08.10.2026 03:06h

By PwC Deutschland | 16. Mai 2022

Kein Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes aus einer Teilerbauseinandersetzung

Das Finanzgericht Düsseldorf hatte in einem Urteil zur Nachweisführung eines gemeinen Wertes zu entscheiden.

https://blogs.pwc.de/de/steuern-und-recht/article/231954/

Downloaded from Blogs on 08.10.2026 03:06h

Sachverhalt

Nach dem Ableben der Erblasserin wurden deren Bruder zu 60 % und der Kläger zu 40 % Erben des mit einem Reihenmittelhaus bebauten Grundstücks. Der Kläger stand mit der Erblasserin in keinem Verwandtschaftsverhältnis. Im Rahmen einer Teilerbauseinandersetzung erwarb der Kläger den auf den Bruder entfallenden Anteil zu einem Kaufpreis in Höhe von 48.000 Euro. Diesen Kaufpreis hätte der Kläger anhand des Wertes für ein ähnliches, vermietungsfähiges Einfamilienhaus ermittelt, welches in der Umgebung angeboten worden wäre. Daraus ergebe sich aus seiner Sicht ein Verkehrswert in Höhe von 80.000 Euro, wovon 60 % (dies entspricht 48.000 Euro) auf den Bruder entfielen.

Demgegenüber stellte das beklagte Finanzamt im Vergleichswertverfahren für Zwecke der Erbschaftsteuer einen Grundbesitzwert in Höhe von 137.592 Euro fest. Es vertrat die Ansicht, dass kein Kaufpreis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorläge, da der auf den Bruder entfallende Grundstücksanteil nur einem begrenzten Personenkreis, nämlich nur dem Kläger, angeboten worden sei.

Der Kläger trug dagegen vor, dass es sich schon deshalb um einen Verkauf im gewöhnlichen Geschäftsverkehr handele, da zwischen Kläger und dem Bruder der Erblasserin kein Näheverhältnis bestanden habe.

Richterliche Entscheidung

Das Finanzgericht Düsseldorf sah in seinem Urteil einen niedrigeren Verkehrswert nicht durch einen zeitnah erzielten Kaufpreis nachgewiesen.

Die Teilerbauseinandersetzung habe sich nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vollzogen; zudem habe sie nur einen Teil der zu bewertenden wirtschaftlichen Einheit betroffen. Verkäufe von Miteigentumsanteilen entsprächen nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr, da diese üblicherweise nicht als solche, sondern nur mit dem gesamten Grundstück veräußert würden.

Gleiches gelte nach Auffassung des Gerichts erst recht im Fall einer Teilerbauseinandersetzung, bei der in Bezug auf ein Grundstück wirtschaftlich betrachtet ebenfalls Eigentumsanteile übertragen werden. Es sei deshalb unerheblich, dass Kläger und der Veräußerer vorliegend keine nahe stehenden Personen gewesen seien. Überdies sei der Grundstücksanteil auch nur dem Kläger und keinen anderen Personen angeboten worden.

Fundstelle

Finanzgericht Düsseldorf, Urteil vom 03. September 2020 (**11 K 2359/19 BG**), die Revision ist beim BFH unter dem Az. II R 8/21 anhängig; siehe auch den Newsletter Mai 2022 des Finanzgerichts.

Schlagwörter

Erbschaftsteuerrecht, Gemeiner Wert