Downloaded from Blogs on 08.11.2026 18:17

By PwC Deutschland | 07 September 2020

Update: Erbbauzins bei unentgeltlicher Übertragung eines Erbbaurechts nicht abziehbar?

Die Zahlung des Erbbauzinses im Rahmen einer unentgeltlichen Übertragung eines Erbbaurechts kann nicht erwerbsmindernd berücksichtigt werden. Das Finanzgericht Münster hat die diesbezüglichen Schenkungsteuerbescheide des Finanzamts als rechtmäßig erachtet, die Revision zum Bundesfinanzhof jedoch zugelassen.

Downloaded from Blogs on 08.11.2026 18:17

Sachverhalt: Die Eheleute übertrugen einen unbebauten Teil des ihnen je zur Hälfte gehörenden Erbbaurechts an einem Grundstück schenkweise auf die Kläger, jeweils zur ideellen Hälfte. Mit dem Besitzübergang sind die Kläger zur Entrichtung des grundbuchrechtlich abgesicherten jährlichen Erbbauzinses, der auf den übertragenen Teil des Erbbaurechts entfällt, verpflichtet. Das Finanzamt setzte die Schenkungsteuer unter Berücksichtigung der Steuererklärungen und der Grundbesitzwertfeststellungen fest. Die Kläger sind der Auffassung, der mit der Zuwendung des bestehenden Erbbaurechts verbundene Übergang der Erbbauzinsverpflichtung sei wie eine Gegenleistung oder Auflage zu behandeln und verweisen auf einen Beschluss des BFH vom 11. Januar 2002 (II B 55/00 *NV*). Dort hatten die obersten Steuerrichter entschieden, dass die Verpflichtung zur Zahlung eines Erbbauzinses zu den Leistungen gehört, die dem Empfänger der Schenkung Aufwendungen im Sinne von Geld- oder Sachleistungen verursachen. Mit der Erbbauzinspflicht werde dem durch ein Erbbaurecht Bedachten Aufwendungen auferlegt, die er unabhängig vom Innehaben des auf ihn übergegangenen Gegenstandes oder Rechtes auch aus seinem persönlichen Vermögen erbringen kann.

Finanzgericht weist Klage zurück: Es handele sich ausdrücklich um eine unentgeltliche Zuwendung und keine gemischt freigebige Zuwendung. Zwar sei der BFH im Beschluss II B 55/00 *NV* zu einem anderen Ergebnis gelangt. Diese Entscheidung, so das Finanzgericht, sei aber auf Basis im Streitfall nicht mehr anzuwendender gesetzlicher Regelungen ergangen, nach der die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses und der Anspruch auf den Erbbauzins als gesonderte Vermögensgegenstände bzw. Schulden zu erfassen waren (§ 92 Abs. 5 Bewertungsgesetz in der bis zum 22. Dezember 2001 gültigen Fassung), und könne deshalb für den vorliegenden Fall nicht mehr herangezogen werden.

Keine Gegeleistung: Die Zinsverpflichtung bei der Übertragung eines bestehenden Erbbaurechts stelle zumindest dann, wenn sie – wie hier – als Reallast eingetragen ist, keine Gegenleistung dar; vielmehr gehe mit dem Erbbaurecht – ähnlich einem Gesellschaftsanteil an einer Personengesellschaft – ein Paket von Rechten und Pflichten über, das die Erbbauzinsverpflichtung als untrennbaren Bestandteil mit umfasse.

Keine Aufteilung in einzelne Bestandteile: Das Erbbaurecht könne zur Bestimmung des Erwerbsgegenstands und der Bereicherung nicht in einzelne Bestandteile, nämlich das Bebauungsrecht und die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses, aufgespalten werden, sondern muss als Ganzes gesehen werden. Dafür spricht aus der Sicht des Finanzgerichts einmal, dass eine Leistungsauflage dann nicht anzunehmen ist, wenn der Beschenkte bereits bestehende gesetzliche oder rechtsgeschäftliche Einschränkungen des Schenkungsgegenstandes weiterhin dulden oder übernehmen muss. Im Streitfall haftet nämlich die – auch als Reallast eingetragene – Erbbauzinsverpflichtung dem auf die Kläger schenkweise übertragenen Erbbaurecht untrennbar an. Es handele sich nicht um eine Gegenleistung für den Erwerb des Erbbaurechts, sondern um ein reines Nutzungsentgelt, das den Grundstückseigentümerinnen zusteht. Darüber hinaus entspreche diese Sichtweise dem Grundgedanken der im Streitfall anzuwendenden Bewertungsregelung des § 192 Satz 2 Bewertungsgesetz, wonach die Erbbauzinsverpflichtung mit der Bewertung des Erbbaurechts abgegolten ist.

Downloaded from Blogs on 08.11.2026 18:17

Update (04. September 2020)

Das Urteil ist rechtskräftig; die Revision wurde als unzulässig verworfen durch den BFH Beschluss **II R 33/18** vom 28. April 2020.

Fundstelle

Finanzgericht Münster, Urteil vom 21. Juni 2018 (3 K 621/16 Erb); rkr.

Keywords

Erbbaurecht, Erbbauzinsen, Erbschaftsteuerrecht, Gegenleistung, Private Wealth