

By PwC Deutschland | 01 June 2026

# Private Veräußerungsgeschäfte: Grundstücksübertragung unter Anrechnung auf eine zukünftige Zugewinnausgleichsforderung als Anschaffung

**Das Niedersächsische Finanzgericht hat in einem aktuellen Urteil entschieden, dass eine Anschaffung i.S.d. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG auch dann vorliegt, wenn es im laufenden Scheidungsverfahren und gleichzeitigem gerichtlichen Verfahren über einen vorzeitigen Zugewinnausgleich zu Übertragungen von Grundstücken unter Anrechnung auf die zukünftige Zugewinnausgleichsforderung kommt und die Ehegatten in der Folgezeit das Scheidungsverfahren nicht weiterbetreiben mit der Folge, dass die Zugewinnausgleichsforderung erst nach mehreren Jahren mit dem Tod des einen Ehegatten entsteht.**

## Sachverhalt

Im Streitfall hatte die Klägerin, die von ihrem Ehemann seit mehreren Jahren getrennt lebte, die Scheidung beantragt. Aus Sorge, dass ihr Ehemann seinen erheblichen Grundbesitz veräußert und sich ggf. ins Ausland absetzt, beantragte sie ferner beim zuständigen Amtsgericht die Durchführung eines vorzeitigen Zugewinnausgleichs nach §§ 1385, 1386 BGB. Schließlich verpflichtete sich der Ehemann im Rahmen eines gerichtlich protokollierten Teilvergleichs zur Übertragung von zwei größeren Grundstücken auf die Klägerin.

In der Folgezeit kam es weder zu weiteren Vermögensauseinandersetzungen noch wurde das Scheidungsverfahren fortgeführt. Vielmehr lebten die Ehegatten weitere fast 15 Jahre getrennt voneinander bis zum Tod des Ehemannes. Die Klägerin war nicht gesetzliche Erbin und machte gegenüber ihren Kindern und dem Stiefkind eine Zugewinnausgleichsforderung nicht geltend.

Innerhalb der 10jährigen Veräußerungsfrist teilte die Klägerin die Grundstücke auf und veräußerte die Teilflächen. Sie realisierte dabei erhebliche Wertsteigerungen seit den Übertragungen. In den Einkommensteuererklärungen der Streitjahre 2000 und 2001 erklärte sie keine Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften, weil sie die Übertragungen als unentgeltlich ansah.

Im Nachgang zu einer Betriebsprüfung ging das FA jedoch davon aus, dass der Tatbestand des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG erfüllt sei und setzte jeweils eine entsprechend höhere Einkommensteuer fest. Das hiergegen gerichtete Einspruchsverfahren hatte keinen Erfolg.

Mit der Klage machte die Klägerin insbesondere geltend, dass es – anders als in den bisher entschiedenen Fällen – gar nicht zu einer Scheidung und einem (vorzeitigen) Zugewinnausgleich gekommen sei. Vielmehr hätte die Ehe noch viele Jahre fortbestanden. Damit sei auch eine Zugewinnausgleichsforderung bis zum Tod des Ehemanns nicht entstanden. Es handele sich daher um eine unentgeltliche Übertragung unter Ehegatten.

## Richterliche Entscheidung

Das Niedersächsische Finanzgericht überzeugte dieses Argument nicht.

Die Grundsätze der BFH-Rechtsprechung zur Entgeltlichkeit der Übertragung von Grundbesitz „im Rahmen des Zugewinnausgleichs“ (BFH, Urteile vom 31. Juli 2002 X R 48/99, DStR 2003, 457; vom 15. Februar 1977 VIII R 175/74, BStBl. II 1977, 389) gelten nach Ansicht des 9. Senats 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 sei, dass die Übertragung – wie im Streitfall - zur Abgeltung oder Anrechnung eines (gegenwärtigen oder künftigen) Zugewinnausgleichsanspruchs vereinbart werde.

## Fundstelle

Niedersächsisches Finanzgericht, Urteil vom 16. März 2026 (9 K 170/24); siehe den Newsletter 6/2026 des Finanzgerichts, die Revision ist beim BFH unter dem Az. IX R 4/26 anhängig.

### **Keywords**

Einkommensteuerrecht, Privates Veräußerungsgeschäft