

BFH: Zahlungen zur Ablösung eines Erbbaurechts - Berücksichtigung als sofort abzugsfähige Werbungskosten

Der BFH hat jetzt entschieden, dass das FG Düsseldorf zu Recht - wie unten dargestellt - Zahlungen wegen Ablösung eines Erbbaurechts als sofort abzugsfähige Werbungskosten behandelt hat.

BFH, Urteil vom 26.01.2011, [IX R 24/10](#)

Entscheidung FG Düsseldorf

Sachverhalt

Die Kläger erzielten als Grundstückseigentümer durch die Einräumung eines Erbbaurechts Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Am 20. Dezember 2005 schlossen sie mit dem damaligen Erbbauberechtigten einen notariellen Vertrag über die Aufhebung des bis zum Ende des Jahres 2057 laufenden Erbbaurechts gegen Zahlung einer Abfindung i.H.v. 70.000 EUR. Am selben Tag bestellten die Kläger einer Immobilien-Projektentwicklungsgesellschaft ein neues Erbbaurecht an dem betreffenden Grundstück. Die Kläger begeherten im Rahmen der Veranlagung die Berücksichtigung der Abfindungszahlung als sofort abzugsfähige Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Sie argumentierten, dass die Ablösung des Erbbaurechts nicht in erster Linie zur Befreiung des Grundstücks von einer dinglichen Belastung und damit zur Erlangung der vollen Eigentümerstellung diene, sondern zu dem Zweck erfolgte, einen neuen Erbbaurechtsvertrag schließen zu können, aus dem höhere Erbbauzinsen zu erwarten waren.

Das Finanzamt hingegen erfasste hingegen die Aufwendung zur Ablösung des Erbbaurechts unter Verweis auf ein BFH-Urteil aus dem Jahre 1997 als Anschaffungskosten auf den Grund und Boden. Gegen den Bescheid erhoben die Steuerpflichtigen nach erfolglosem Einspruch Klage.

Entscheidung

Das FG Düsseldorf folgte in seinem Urteil der Argumentation der Kläger und hob die Entscheidung des Finanzamtes auf. Die Ablösezahlung stehe in einem objektiven Zusammenhang mit der Erzielung künftiger höherer Erbbauzinsen. Im Ergebnis sei die Ablösezahlung an den Erbbauberechtigten wie eine Abstandszahlung des Eigentümers an den Mieter für die vorzeitige Räumung des Gebäudes zu behandeln, die regelmäßig als Werbungskosten angesehen werde.

Dem stehe auch nicht das Urteil des BFH aus dem Jahre 1997 entgegen, da in dem dort entschiedenen Fall die Kläger die Zahlung zur Ablösung des Erbbaurechts geleistet hätten, um die Beschränkung ihrer Eigentümerbefugnisse zu beseitigen. Der Zwischenwerb des unbelasteten rechtlichen Eigentums erfolge im hier zu entscheidenden Fall lediglich für eine juristische Sekunde vor dem Notar und werde dadurch überlagert, dass wirtschaftlich betrachtet lediglich ein Austausch der Erbbauberechtigten stattgefunden hat.

Betroffene Norm

§§ 9 Abs. 1 S. 1, 21 S. 1 Nr. 1 EStG; § 255 Abs. 1 HGB

Fundstelle

[Finanzgericht Düsseldorf](#), Urteil vom 17.05.2010, 11 K 3820/09 F, EFG 2010, S. 1782

Weitere Fundstelle

BFH, Urteil vom 29.07.1997, IX R 89/94, BStBl II 1997, S. 772

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.