

Erwerbskosten bei Erbauseinandersetzung

Einkommensteuergesetz: Steuerliche Berücksichtigung

Von Rudolf Schollmaier

Wer eine vermietete Immobilie erbt, tritt steuerlich in die Rechtsposition des Erblassers ein. Diese auch als Fußstapfen-Theorie bekannte Folge bedeutet, dass der Erbe steuerlich exakt so behandelt wird, wie zuvor der Erblasser.

Beispiel: Hänchen erbt von seinem Vater Hans im Jahr 2013 ein vermietetes Mehrfamilienhaus. Der Vater hatte das Objekt 1970 für umgerechnet eine Million Euro angeschafft. Ein Fünftel des Kaufpreises entfiel auf den nicht abschreibbaren Grund und Boden. Hans hatte bislang im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung eine jährliche Abschreibung in Höhe von zwei Prozent aus 800.000 Euro = 16.000 Euro als Werbungskosten bei seinen Einkünften aus Vermietung geltend gemacht. Nun stieg in den Jahren ab 1970 der Wert des Grund und Bodens kontinuierlich an. Würde das Objekt, das mittlerweile stark renovierungsbedürftig ist, heute erworben, wäre der auf das Gebäude entfallende Teil des Kaufpreises erheblich geringer. Dieser Umstand spielt jedoch keine Rolle. Hans setzt als Erbe und damit als unentgeltlicher Erwerber exakt die Abschreibung seines Vaters Hans mit jährlich 16.000 Euro fort.

Wenn die Erbschaft nicht einer Person alleine, sondern mehreren Erben gemeinsam zufällt, entsteht eine Erbengemeinschaft. Aus steuerlicher Sicht gilt für diese Erbengemeinschaft das Gleiche wie für einen Alleinerben. Auch hier gilt die steuerliche Fußstapfen-Theorie. Allerdings entsteht für die Erbengemeinschaft ein neuer Steuerfall, sofern die Erben keine gemeinsame Einkommensteuererklärung, wie das bei Ehegatten der Fall ist, abgeben können. Die Erbengemeinschaft muss für das von ihr geerbte Vermögen die erzielten



Einkünfte separat, das heisst losgelöst von den Einkommensteuerklärungen der Erben, ermitteln. Man spricht hier von einer Erklärung zur einheitlichen und gesonderten Feststellung der Einkünfte. "Einheitlich", weil die Steuerklärung von allen Erben zusammen abgegeben wird und "gesondert", weil die Einkunftsermittlung eben nicht im Rahmen der Einkommensteuerklärungen der Erben erfolgt.

Eine Erbengemeinschaft ist, auf längere Sicht betrachtet, eine durchaus problembehaftete Konstellation. Man denke nur daran, dass die Beteiligten irgendwann auch beerbt werden und sich damit die Erbengemeinschaft latent erweitert. Neben dieser Atomisierung der Anteile werden dann auch Entscheidungen über die laufende Verwaltung durch die Vielzahl der Beteiligten erschwert. Aus diesen Gründen ist es nur zu verständlich, dass Erbengemeinschaften im Regelfall bald auseinandergesetzt werden (sollten). Besteht das gemeinschaftliche Eigentum aus Grundstücken, muss hierzu ein Notar eingeschaltet werden. Der

Erbengemeinschaft entstehen dadurch neben den Notarkosten auch noch Kosten des Grundbuchamts für die Eintragung der Eigentumsänderung. Und hier kommt wieder das Steuerrecht auf den Plan. Denn nach Ansicht der Finanzverwaltung handelt es sich bei den Kosten für die Auseinandersetzung einer Erbengemeinschaft um reines Privatvergnügen. Diese Kosten sollen weder zu abschreibungsfähigen Anschaffungskosten und schon gar nicht zu sofort abzugsfähigen Werbungskosten führen. Nachzulesen im Erlass des Bundesfinanzministers vom 13.01.1993 (Az. IV B 3-S 2190-37/92). Dem ist nun der Bundesfinanzhof entgegen getreten. Das höchste Steuergericht entschied mit Urteil vom 09.07.2013 (Az. IX R 43/11), dass die bei einer Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft anfallenden Notar- und Gerichtskosten Anschaffungsnebenkosten sind und die vom Rechtsvorgänger übernommenen Anschaffungskosten erhöhen, also künftig abgeschrieben werden können. Allerdings nur hinsichtlich der auf den erworbenen Gebäudeanteil entfallenden Teilbeträge der Kosten. Der BFH führt dazu aus, dass es sich bei diesen Erwerbskosten nicht um Kosten des Erbfalles handelt, sondern um Kosten der Übertragung des Eigentums auf einen der Erben. Wenn sich auch die damit verbundene Erhöhung der Abschreibung in Grenzen hält, den künftigen Alleineigentümer wird es trotzdem freuen.

Der Autor ist Steuerberater und Rechtsbeistand, Bürstädter Str. 48, 68623 Lampertheim, Telefon: 06206 / 94000, Email schollmaier@schollmaier.de, Internet www.schollmaier.de