

Examenstermin 2024/I: Privates Veräußerungsgeschäft- Teilentgeltlichkeit

Sachverhaltsauszug: Privates Veräußerungsgeschäft (§ 23 EStG) bei teilentgeltlicher Übertragung

- **Anschaffung:** Christoph Feuerstein hat mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 1. Januar 2020 ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück in Erlangen erworben. Der Übergang von Nutzungen und Lasten fand ebenfalls am 1. Januar 2020 statt. Der Gesamtkaufpreis inklusive Nebenkosten betrug im Jahr 2020 500.000,- €, wovon 250.000,- € auf den Grund und Boden entfielen.
- **Übertragung (Veräußerung):** Im Jahr 2022 entschied sich Christoph Feuerstein, das Hausgrundstück im Wege der vorweggenommenen Erbfolge seiner Tochter Fiona Feuerstein zu übertragen. In dem notariell beurkundeten Überlassungsvertrag vom 15. Dezember 2022 ist ein Übergang von Nutzungen und Lasten zum 1. Januar 2023 vereinbart.
- **Maßgebliche Werte zur Veräußerung:** Der Verkehrswert des Hausgrundstücks betrug im Dezember 2022 und im Januar 2023 insgesamt 600.000,- €. Davon entfielen 300.000,- € auf den Grund- und Bodenanteil.
- **Teilentgeltlichkeit:** Fiona Feuerstein verpflichtete sich im Vertrag vom 15. Dezember 2022 gegenüber ihrem Vater, an ihre Schwester Lara Feuerstein eine Ausgleichszahlung in Höhe von 300.000,- € zu leisten. Dabei waren Leistung und Gegenleistung weder objektiv noch subjektiv nach kaufmännischen Gesichtspunkten gegeneinander abgewogen.
- **Nutzung:** Christoph Feuerstein hat das Einfamilienhaus seit dem 1. Januar 2020 durchgängig an seine Schwester Petra vermietet. Er hat für die Jahre 2020, 2021 und 2022 Vermietungseinkünfte versteuert und hierbei die zulässigen planmäßigen Abschreibungen (AfA) steuermindernd geltend gemacht.

I. Vorprüfung: Tatbestand des § 23 EStG

Zunächst ist zu prüfen, ob die Übertragung des Hausgrundstücks von Christoph auf Fiona Feuerstein ein steuerbares privates Veräußerungsgeschäft (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG) darstellt.

1. Anschaffung und Veräußerung

- **Anschaffung:** Christoph Feuerstein hat das Grundstück am 1. Januar 2020 erworben.
- **Veräußerung:** Die Übertragung an Fiona Feuerstein erfolgte durch den notariell beurkundeten Überlassungsvertrag vom 15. Dezember 2022.

- Für die Fristberechnung ist auf den Abschluss des **Verpflichtungsgeschäfts** abzustellen, hier der 15. Dezember 2022.
- **Frist:** Der Zeitraum zwischen Anschaffung (1. Januar 2020) und Veräußerung (15. Dezember 2022) beträgt **weniger als zehn Jahre** (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG).
- Nutzung zu eigenen Wohnzwecken: Die Besteuerung wäre nur dann ausgeschlossen, wenn das Grundstück im Jahr der Veräußerung (2022) und den beiden vorangegangenen Jahren (2021, 2020) zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden wäre (§23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG). Das Grundstück war jedoch seit dem 1. Januar 2020 durchgängig an die Schwester von Christoph, Petra Feuerstein, vermietet.

→ Der Tatbestand ist dem Grunde nach erfüllt.

2. Teilentgeltlichkeit der Übertragung

Die Übertragung erfolgte im Wege der vorweggenommenen Erbfolge, wobei Fiona Feuerstein zur Leistung einer **Ausgleichszahlung in Höhe von 300.000,- €** an ihre Schwester Lara verpflichtet wurde.

Da Leistung und Gegenleistung ("*weder objektiv noch subjektiv nach kaufmännischen Gesichtspunkten gegeneinander abgewogen*") wurden, liegt ein **teilentgeltlicher Vorgang** vor. Dies ist steuerlich in einen entgeltlichen (steuerbaren) und einen unentgeltlichen (nicht steuerbaren) Teil aufzuteilen.

Daten	Wert
Verkehrswert (Gesamtwert) im Dez. 2022/Jan. 2023	600.000,- €
Gegenleistung (Ausgleichszahlung) von Fiona an Lara	300.000,- €

⇒ **50 % Teilentgeltlich**

II. Berechnung des Veräußerungsgewinns

1. Ermittlung des (fiktiven) Veräußerungspreises

Der Veräußerungspreis im Rahmen der Teilentgeltlichkeit entspricht dem **entgeltlich übertragenen Teil** des Verkehrswerts.

Der Veräußerungspreis beträgt somit 50% des Verkehrswerts des gesamten Grundstücks (Grund und Boden & Gebäude):

2. Ermittlung der anzusetzenden Anschaffungskosten und Werbungskosten

Die Anschaffungskosten sind ebenfalls nur in Höhe des entgeltlichen Anteils (50%) anzusetzen.

a) Ursprüngliche Anschaffungskosten (Gesamt)

- Gesamtkaufpreis (2020): **500.000,- €**
 - Anteil Grund und Boden (2020): 250.000,- €

- Anteil Gebäude (2020): 250.000,- €
- Werbungskosten (Nebenkosten der Anschaffung, im Sachverhalt nicht gesondert genannt, daher auf 0 € gesetzt, da im Kaufpreis enthalten.

b) Abschreibungen (AfA) auf das Gebäude

Der Gewinn ist nach § 23 Abs. 3 Satz 4 EStG um die **Absetzungen für Abnutzung (AfA)** zu mindern. Die AfA kann für vermietete Immobilien mit 2% des Gebäudewerts angesetzt werden (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG).

- **AfA-Basis (Gebäude):** 250.000,- €
- **Jährliche AfA (2%):** von 250.000 € = 5.000,- €
- **Nutzungsdauer:** Das Haus war vermietet von der Anschaffung am 1. Januar 2020 bis zum Übergang der Lasten und Nutzungen auf Fiona am 31. Dezember 2022 = **3 volle Jahre** (2020, 2021, 2022).
- **Gesamt-AfA (2020-2022):** 3 * 5.000 € = 15.000,- €.

c) Bereinigte Anschaffungskosten (AK)

Position	Berechnung	Betrag
	Ursprüngliche AK Gesamt ¹⁹	500.000 €
./. AfA (Gebäude)	15.000,- €	15.000,- €
Bereinigte AK Gesamt	500.000 € - 15.000 €	485.000,- €
Entgeltlicher Anteil der AK	485.000 € * 50\%	242.500,- €

3. Berechnung des Veräußerungsgewinns

$$300.000 \text{ €} - 242.500 \text{ €} = \{57.500,- \text{ €}\}$$

III. Ergebnis für Christoph Feuerstein

Christoph Feuerstein hat im Veranlagungszeitraum **2022** (Zeitpunkt des Verpflichtungsgeschäfts am 15.12.2022) einen steuerpflichtigen **Veräußerungsgewinn** in Höhe von **57.500,- €** erzielt.

Dieser Gewinn gehört zu den **Sonstigen Einkünften** (§ 22 Nr. 2 i.V.m. § 23 EStG).