

Artikel in der

# Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 20.02.2004

Diplom-Finanzwirt  
**Werner F. Korte**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR  
**Gregor-B. Sprißler**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann  
**Michael S. Korte**  
Steuerberater

## Neues Urteil zu Erbbauzinsen

Einmalzahlung laut Bundesfinanzhof sofort abzugsfähig

---

Der Bundesfinanzminister hat sich im Jahr 1996 in einem Erlass mit der Frage beschäftigt, wie Erbbauzinsen einerseits beim Erbbauverpflichteten und andererseits beim Erbbauberechtigten steuerlich zu behandeln sind.

Nach Auffassung des Finanzministers sind die Einnahmen im Jahr des Zahlungszuflusses sofort voll zu versteuern, wobei bei vorausgezählten Erbbauzinsen zugestanden wurde, diese Einnahmen auf einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren zu verteilen. Andererseits sollten die Vorauszahlungen beim Zahlungsverpflichteten (= Erbbauberechtigter) auch für die gesamte Laufzeit jährlich nur mit 1/99 steuerlich abzugsfähig sein.

### Bei Zahlung sofort abzugsfähig

Diese Behandlung stuft jetzt der Bundesfinanzhof als rechtswidrig ein. Im Urteilsfall hatte der Erbbauberechtigte für die gesamte Vertragsdauer von 99 Jahren den Erbbauzins in Höhe von 568.000,00 DM im Voraus gezahlt. Das Finanzamt akzeptierte im Jahr der Zahlung nur anteilige Kosten in Höhe von  $1/99 = 5.737,00$  DM. Bei einem angenommenen Steuersatz von 50 % machte der steuerliche Unterschied immerhin mehr als eine Viertelmillion aus.

Das Steuergericht widersprach der Auffassung des Finanzamtes. Nach Auffassung der Finanzrichter macht es keinen Unterschied, ob der Erbbauzins jeweils nur für ein Jahr gezahlt wird oder, ob für die gesamte Laufzeit von 99 Jahren der Betrag in einem Jahr auf einen Schlag vorausgezahlt wird. In beiden Fällen stellen die tatsächlich gezahlten Erbbauzinsen im Jahr der Zahlung sofort voll abzugsfähige Werbungskosten dar. Ein konsequentes und wahrlich steuerzahlerfreundliches Urteil, dass in Zukunft gutes Potential bietet, sich ein eigenes, sehr wirksames Steuersparmodell zu stricken.

Diplom-Finanzwirt  
**Werner F. Korte**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR  
**Gregor-B. Spießler**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann  
**Michael S. Korte**  
Steuerberater

### Wirtschaftliche Erwägungen

Letztlich sollte aber darauf geachtet werden, dass die Vertragsgestaltung keinen Gestaltungsmissbrauch darstellt. Ein solcher kann dadurch vermieden werden, dass wegen sinnvoller wirtschaftlicher Erwägungen eine Einmalzahlung vereinbart wurde. Dieses kann insbesondere dann der Fall sein, wenn die Vorauszahlung in einer Summe deutlich niedriger ist als die Summe aller jährlichen Erbbauzinsen.

Auch hier gilt die Empfehlung, gegen anders lautende Entscheidungen des Finanzamtes Rechtsbehelf einzulegen unter Hinweis auf dieses neue Urteil des Bundesfinanzhofes.

*Alle Angaben ohne Gewähr*  
Copyright © 2004 Korte & Partner