108

ErbSt

Entmüllungskosten bei der Erbschaftsteuer

ErbStG § 10 Abs. 5 Nr. 3

Gelegentlich wird bei einem Erwerb von Todes wegen Grundbesitz vererbt, der vom Erwerber nicht sofort genutzt werden kann, weil aufgrund einer Vermüllung erst ein vermietungs- bzw. nutzungsfähiger Zustand hergestellt werden muss. In diesem Zusammenhang stellt sich dann die Frage, ob die Kosten hierfür Nachlassverbindlichkeiten darstellen oder im Rahmen der Erbschaftsteuerfestsetzung sonst berücksichtigt werden können.

Sachverhalt

X ist Erbe seines verstorbenen Bruders. Er erwirbt u. a. das Einfamilienhausgrundstück, das der Bruder seit vielen Jahren allein bewohnt hatte. Das Grundstück mit alter Gebäudesubstanz ist von dem weitgehend kontaktlosen Verstorbenen im Laufe der Jahre vernachlässigt worden, insbesondere ist das Gebäude „zugemüllt". X beabsichtigt, das Grundstück zu verkaufen, lässt es aber vorher entrümpeln und reinigen. Die Kosten hierfür betragen 20.000 Euro.

Frage

1. Kann X die Kosten als Nachlassverbindlichkeiten berücksichtigen?
2. Gäbe es eine andere Möglichkeit, die Kosten zu berücksichtigen?

Antwort

1. Die Kosten stellen keine Nachlassverbindlichkeiten dar.
2. Es kommt die Berücksichtigung im Rahmen der Grundstücksbewertung in Betracht.

Begründung

Zu 1: Im Rahmen der Erbschaftsteuerfestsetzung sind nach § 10 Abs. 5 Nr. 3 ErbStG die Kosten als Nachlassverbindlichkeit abziehbar, die unmittelbar mit der Abwicklung, Regelung und Verteilung bzw. der Erlangung des Nachlasses zusammenhängen. Kosten der Verwal-

Keine Nachlassverbindlichkeit ...

tung des Nachlasses hingegen gehören nicht zu den abziehbaren Nachlassverbindlichkeiten (§ 10 Abs. 5 Nr. 3 Satz 3 ErbStG).

Inhaltlich werden die Nachlassabwicklungskosten durchaus weit ausgelegt,[1] die Kosten der Testamentseröffnung, der Erteilung des Erbscheins, die Kosten der Auflösung der Erbengemeinschaft, Erbenermittlungskosten und Ähnliches sind abziehbar. Es handelt sich hierbei aber um Kosten zur Erlangung des Nachlasses.

... da kein unmittelbarer Zusammenhang mit Erwerb

Die geforderte Unmittelbarkeit der Kosten mit der Erlangung des Nachlasses führt dazu, dass die Abzugsfähigkeit endet, wenn es sich um Kosten der Verwaltung und der konkreten Nutzbarmachung nach dem Erwerb handelt. Die Kosten müssen unmittelbar mit dem Erwerbsvorgang zusammenhängen, um berücksichtigt werden zu können. Das setzt einen zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Erwerb voraus.[2] Dieser ist bei den Kosten der Entmüllung und Herrichtung des Gebäudes zum Zwecke des Verkaufs nicht mehr gegeben, denn X hat vorher die rechtliche und tatsächliche Herrschaft über das Grundstück erlangt, sodass die vom Gesetz geforderte Unmittelbarkeit nicht mehr vorliegt.

Zu 2: Es ist allerdings möglich, dass die Kosten im Rahmen der Bewertung des Grundstücks berücksichtigt werden. Wird ein niedrigerer gemeiner Wert nach § 198 BewG nachgewiesen, ist für die Wertermittlung § 199 Abs. 1 Baugesetzbuch nebst der zugehörigen Regelungen zu beachten. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung besteht die Möglichkeit, sämtliche wertbeeinflussenden Umstände zur Ermittlung des Verkehrswerts des Grundstücks zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch Belastungen privatrechtlicher Art wie z. B. Entmüllungskosten.[3] Bei der Bewertung eines Grundstücks im Vergleichswertverfahren, was bei Einfamilienhausgrundstücken nach § 182 Abs. 2 BewG vorrangig anzuwenden ist, kann ein Betrag, der den Entmüllungskosten entspricht, vom Grundstückswert abgezogen werden.[4]

Verfasser: Senatsrat Horst Haar, Bremen

1 Z. B. BFH vom 19.06.2013 (BStBl 2013 II S. 738).
2 FG Baden-Württemberg vom 18.12.2014 7 K 1377/14 (EFG 2015 S. 658).
3 Anmerkungen zum Urteil des FG Baden-Württemberg von Fumi (EFG 2015 S. 660).
4 So im Fall des FG Baden-Württemberg vom 18.12.2014 (Fußnote 2).