

Verwaltungsvermögenseigenschaft von am Bewertungsstichtag nicht vermieteten Grundstücken

Gericht/Az:	FG Münster, Urteile vom 14.11.2024 3 K 906/23 F; 3 K 908/23 F (Rev. eingelegt, Az. des BFH: II R 37/24; II R 38/24)
Fundstelle:	EFG 2025 S. 329
Gesetz:	§ 13b Abs. 4 Nr. 1 Satz 1 ErbStG
Streitfrage:	Stellen am Bewertungsstichtag nicht vermietete Grundstücke, die sich noch im Zustand der Bebauung befinden, Verwaltungsvermögen dar?

Dritten zur Nutzung überlassene Grundstücke, Grundstücksteile, grundstücksgleiche Rechte und Bauten gehören zum Verwaltungsvermögen (§ 13b Abs. 4 Nr. 1 Satz 1 ErbStG). Dabei ist nicht entscheidend, ob die Überlassung entgeltlich oder ganz bzw. teilweise unentgeltlich erfolgt¹. Gehört nur ein Grundstücksteil zum Verwaltungsvermögen, ist der gemeine Wert des Grundstücks regelmäßig nach der Wohn- und Nutzfläche aufzuteilen².

**Grundstücke als
Verwaltungsvermögen**

Bei der Beurteilung, ob Verwaltungsvermögen vorliegt, sind die Verhältnisse im Besteuerungszeitpunkt maßgebend³. Aufgrund dieses Stichtagsprinzips kommt es bei Verwaltungsvermögen i. S. des § 13b Abs. 4 Nr. 1 Satz 1 ErbStG darauf an, ob das Grundstück konkret zu diesem Zeitpunkt an Dritte zur Nutzung überlassen ist. Nach Ansicht des FG Münster kann dann kein Verwaltungsvermögen vorliegen, wenn ein Grundstück sich am Bewertungsstichtag im Zustand der Bebauung (§ 196 BewG) befindet. Es ist nicht möglich, auf eine zukünftige Nutzung (z. B. aufgrund der Eigenart des Objekts oder eines etwaigen Gesellschaftszwecks) zulasten des Steuerpflichtigen abzustellen.

Stichtagsprinzip

Weil die Verhältnisse bei dem Schenker maßgeblich sind, verbleibt kein Raum für eine Anknüpfung an zukünftige Verhältnisse beim Erwerber.

¹ R E 13b.13 Satz 2 ErbStR.

² R E 13b.13 Satz 4 ErbStR.

³ R E 13b.12 Abs. 2 Satz 1 ErbStR.

Kein Fall des § 42 AO

Praxishinweise

1. Das FG Münster sieht durch die Wahl des Übertragungszeitpunktes zum Jahreswechsel, aber noch vor Fertigstellung des Gebäudes keinen Fall des § 42 AO. Die Wahl des Übertragungszeitpunkts steht in der freien Entscheidung von Schenker und Beschenktem. Zudem ist es praktikabel, die Übertragung von Gesellschaftsanteilen auf den Jahreswechsel zu legen, weil es damit nur einer einmaligen Aufstellung der Vermögenswerte bedarf. Zudem liegt im Urteilsfall keine „gezielte Entmietung“ zum Stichtag vor, sondern ein Grundstück im Zustand der Bebauung.
2. Die Revision wurde vom FG zugelassen und von der Finanzverwaltung eingelegt (Az. II R 37/24; II R 38/24).
3. Bis zur Entscheidung durch den BFH sind Grundstücke bei der Übertragung von Betriebsvermögen daraufhin zu untersuchen, ob am Stichtag tatsächlich eine Nutzungsüberlassung an Dritte stattfindet.
4. Befinden sich bei nicht abgeschlossenen Bauprojekten wie im Urteilsfall finanzielle Mittel im Betriebsvermögen, die zur Tragung der Baukosten vorgesehen sind, können diese jedoch Verwaltungsvermögen nach § 13b Abs. 4 Nr. 5 ErbStG darstellen.

Impressum

www.neufang-akademie.de

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie), der Veröffentlichung im Internet sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.
Neufang Akademie, Leibnizstr. 5, 75365 Calw, Tel. 07051/931160, Telefax 07051/9311699, E Mail info@neufang-akademie.de, www.neufang-akademie.de