

Praxisticker Nr. 836: Bruchteileigentum geerbt? Jetzt nichts überstürzen

Gehört eine Sache mehreren Personen und kann jeder frei über seinen Anteil (Bruchteil) an der Sache verfügen, liegt Bruchteileigentum vor. Bruchteileigentum kommt häufig bei Grundstücken vor. Die Bruchteile sind aber rein ideeller Natur, d.h., niemandem gehört ein räumlich abgegrenzter Bereich des Grundstücks, z.B. eine bestimmte Wohnung oder eine bestimmte Etage. Darin liegt der Unterschied zum Wohnungseigentum i.S.d. WEG.

Gerade das ist das Problem: Als Bruchteileigentümer kann man keinen Bereich des Grundstücks alleine für sich beanspruchen (z.B. eine Wohnung). Folglich kann man mit Bruchteileigentum – außer ggf. im Falle der Vermietung – nicht wirklich viel anfangen.

Was hat das mit Steuerrecht zu tun?

Sehr viel – nämlich dann, wenn Bruchteileigentum an einem Grundstück vererbt oder verschenkt wird:

Da der Erbe bzw. der Beschenkte – wie gezeigt – wenig mit seinem Bruchteil anfangen kann, wird der Bruchteil häufig veräußert. Dabei sind zwei Fälle zu unterscheiden:

1. Alle Bruchteileigentümer veräußern zusammen ihre jeweiligen Bruchteile (also das gesamte Grundstück) an einen fremden Dritten.
2. Ein Bruchteileigentümer veräußert seinen Bruchteil an den bzw. die weiteren Bruchteileigentümer (vor allem denkbar, wenn die Bruchteilegemeinschaft aus zwei Personen besteht, da der Erwerber dann Alleineigentümer wird).

Der erste Fall ist erbschaft- bzw. schenkungsteuerlich unproblematisch. Spannend ist hingegen der zweite Fall.

Wie wird Bruchteileigentum i.R.d. Erbschaft-/Schenkungssteuer bewertet?

Indem von dem Wert der gesamten wirtschaftlichen Einheit (Grundstück) ausgegangen wird (§ 2 Abs. 1 S. 1 und 2 BewG). Dieser Wert wird sodann auf den Anteil heruntergebrochen. Gegenstand der Bewertung ist also das gesamte Grundstück, nicht der Bruchteil.

Beispiel:

Wert Grundstück: € 500.000

Anteil am Grundstück: 50%

Ansatz Bruchteil mit € 250.000.

Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass Bruchteileigentum meistens zusammen durch alle Bruchteileigentümer verkauft wird (also wie in Fall 1).

Aber was passiert in Fall 2?

Genau das gleiche. Problematisch wird es aber, wenn der Nachweis eines geringeren gemeinen Werts nach § 198 Abs. 1 S. 1 BewG geführt werden soll.

Angenommen das Grundstück hat laut Sachwertverfahren einen Grundbesitzwert von 1 Million Euro. Der Bruchteil von 50 % (den der Veräußerer zuvor geerbt hat) wird für € 400.000 veräußert. Die Preisverhandlungen sind hart, keine Partei will der anderen etwas schenken. Der Erwerber wird durch den Erwerb des weiteren Bruchteils Alleineigentümer des Grundstücks.

Beantragt der Erbe nun den Ansatz des niedrigeren gemeinen Werts (800.000 x 50%) unter Verweis auf den Verkauf passiert folgendes:

Es wird der nach Sachwertverfahren ermittelte Grundbesitzwert herangezogen (1 Million) und der Bruchteil von 50% folglich mit € 500.000 angesetzt.

Der Ansatz des niedrigeren gemeinen Werts (€ 800.000 x 50% = € 400.000) scheidet nach Ansicht der Finanzverwaltung und der Rechtsprechung aus. Das Argument ist zunächst nachvollziehbar: Mit einem Bruchteil kann man nicht wirklich etwas anfangen (s.o.), also kann ein Bruchteil an einem Grundstück nicht dem anteiligen Wert des gesamten Grundstücks entsprechen.

Ob dieses Argument auch bei der hier beschriebenen Fallkonstellation greift, darüber kann man sicher trefflich streiten. Schließlich wird der Erwerber hier Alleineigentümer und die Preisverhandlungen waren hart.

Besser ist es aber, dieses Problem gar nicht erst entstehen zu lassen. Daher sollte aus erbschaftsteuerlicher/schenkungsteuerrechtlicher Sicht

- wenn es irgendwie geht, Bruchteilseigentum zusammen durch alle Bruchteilseigentümer verkauft werden (wie in Fall 1),
- vor jedweder Veräußerung an andere Bruchteilseigentümer (Fall 2) vorher der Grundbesitzwert nach dem BewG ermittelt werden, damit der Veräußerer weiß, welchen Kaufpreis er mindestens erzielen muss, um nachteilige erbschaftsteuerliche/schenkungsteuerliche Konsequenzen zu vermeiden.
- Im Kaufvertrag ausdrücklich festgehalten werden, von welchem Wert des gesamten Grundstücks die Parteien ausgehen (kein Garant für Nachweismöglichkeit gem. § 198 Abs. 2 S. 1 BewG, aber zumindest eine Argumentationshilfe).

In der Zeitschrift [Steueranwaltsmagazin](#) finden Sie einen ausführlicheren Beitrag vom Autor Malte Norstedt zum vertieften Einstieg in das Thema. (Malte Norstedt: Vorsicht Falle: Veräußerung von geerbtem/geschenktem Bruchteilseigentum an einem Grundstück, Steueranwaltsmagazin 3/2023 S. 74-77, [Link zum Heft 3/2023](#)).

Autoren: RA/FAStR Malte Norstedt, LL.M. Eur. und RA/FAStR Maximilian Krämer, LL.M., beide DNK Dinkgraeve Norstedt Krämer Rechtsanwälte PartGmbH, München.

**Der LSBW-Praxisticker ist ein Service des LSBW für seine Mitglieder.
LSWB, Hauptgeschäftsstelle München, Hansastraße 32, 80686 München
Tel 089 / 273 214 17, Fax 089 / 273 06 56, E-Mail: praxisticker@lswb.de**