

**Erbschaftsteuer: Geerbte Verpflichtungen nicht dem Fiskus vorenthalten**

Hat sich der Besitzer mehrerer Gewerbe- und Wohnimmobilien vor seinem Tod verpflichtet, für einen gewerblichen Mieter Umbaumaßnahmen vorzunehmen, so kann der Erbe den Aufwand für die Arbeiten (hier rund 250.000 €) nicht vom Wert des gesamten Nachlasses abziehen und somit Erbschaftsteuer sparen. Diese Möglichkeit würde nur dann bestehen, wenn die Maßnahmen zum Zeitpunkt des Todes bereits abgeschlossen und nur noch die Rechnungen zu zahlen gewesen wären.

Quelle: Wolfgang Büser

**Bestimmung der Nachlassverbindlichkeiten bei der Festsetzung der Erbschaftssteuer;  
Unbegründetheit der Beschwerde trotz Vorliegens eines Fehlers mangels Rüge desselben**

**Gericht:** BFH

**Entscheidungsform:** Beschluss

**Datum:** 18.05.2006

**Referenz:** JurionRS 2006, 18899

**Aktenzeichen:** II B 150/05

**ECLI:** [keine Angabe]

**Verfahrensgang:**

vorgehend:

FG Düsseldorf - 21.09.2005 - AZ: 4 K 298/04 Erb

**Rechtsgrundlagen:**

§ 126 Abs. 4 FGO

§ 10 Abs. 5 Nr. 1 ErbStG

**Fundstellen:**

BFH/NV 2006, 1666-1667 (Volltext mit amtl. LS)

Jurion-Abstract 2006, 219416 (Zusammenfassung)

---

**BFH, 18.05.2006 - II B 150/05**

**Gründe**

**1 I.**

Die Klägerin und Beschwerdeführerin (Klägerin) ist Alleinerbin ihres im Februar 1999 verstorbenen Ehemannes (E). Dieser war Eigentümer mehrerer bebauter Grundstücke. Als solcher hatte er am 21. September 1998 mit dem Mieter T einen Mietvertrag über die gewerbliche Nutzung eines Teils der auf den Grundstücken befindlichen Räumlichkeiten abgeschlossen. Nach dem Mietvertrag hatte E die Räumlichkeiten in einem noch herzustellenen und auf die gewerbliche Nutzung durch T abgestimmten Zustand zu überlassen. Hinsichtlich des "zur Verfügung zu stellenden" Zustands einschließlich der technischen Einrichtungen wurde auf eine Baubeschreibung im Anhang zum Mietvertrag hingewiesen. Der Vertrag sollte eine Dauer von zehn Jahren --berechnet ab der Übergabe der Räumlichkeiten-- haben. Beim Tode des E waren die erforderlichen Baumaßnahmen noch nicht beendet und die Räumlichkeiten noch nicht übergeben. Die Kosten für die Baumaßnahmen beliefen sich auf 625 380,70 DM. Davon entfielen 126 407,44 DM auf

Bauleistungen, die noch zu Lebzeiten des E erbracht worden waren.

- 2 Mit letztmaligem Bescheid vom 21. August 2003 setzte der Beklagte und Beschwerdegegner (das Finanzamt --FA--) gegen die Klägerin eine Erbschaftsteuer von 898 886 EUR fest. Dabei ließ er eine Nachlassverbindlichkeit in Höhe jener oben genannten 126 407,44 DM zum Abzug zu. Einspruch und Klage, mit denen die Klägerin den Abzug einer Nachlassverbindlichkeit in Höhe der gesamten Baukosten beantragt hatte, blieben erfolglos. Das Finanzgericht (FG) war der Ansicht, die Klägerin sei zwar verpflichtet gewesen, die Vergütung aus den von E abgeschlossenen Werkverträgen zu zahlen; dem hätte jedoch der Anspruch auf die beim Tode des E noch nicht erbrachten Bauleistungen gegenübergestanden. Ebenso sei auch die mietvertragliche Verpflichtung gegenüber T, die Räumlichkeiten in den vereinbarten Zustand zu versetzen, durch den Anspruch auf die künftigen Mieten ausgeglichen worden. Es könne nämlich nicht angenommen werden, die Baukosten wären durch die erwarteten Mieten nicht gedeckt. Dabei ging es von einer Monatsmiete von 30 000 DM aus, obwohl T diesen Betrag für die Nutzung nicht allein der streitbefangenen, sondern weiterer Räumlichkeiten zu zahlen hat.
- 3 Mit der Beschwerde wegen Nichtzulassung der Revision rügt die Klägerin eine Verletzung ihres Rechts auf Gehör, mangelnde Sachaufklärung sowie einen Verstoß gegen die Denkgesetze. Das FG habe die Baukosten fälschlich einer monatlichen Miete von 30 000 DM gegenübergestellt, obwohl davon monatlich lediglich ein Teilbetrag von 7 762,40 DM --also nur ein gutes Viertel-- auf die Nutzung der streitbefangenen Räumlichkeiten entfalle.
- 4 **II.**  
  
Die Beschwerde hat keinen Erfolg.
- 5 Die Tatsache, dass das FG die vereinbarte monatliche Miete von 30 000 DM fälschlich allein auf die Überlassung der streitbefangenen Räumlichkeiten bezogen hat, beruht weder auf einer mangelnden Sachaufklärung noch auf einer Verletzung des Rechts auf Gehör. Vielmehr liegt darin --von der materiellen Rechtsauffassung des FG her gesehen-- ein Verstoß gegen das Gebot des § 96 Abs. 1 Satz 1 der Finanzgerichtsordnung (FGO), nach der aus dem Gesamtergebnis des Verfahrens gewonnenen freien Überzeugung zu entscheiden (vgl. dazu von Groll in Gräber, Finanzgerichtsordnung, 6. Aufl. 2006, § 96 Anm. 8 und Ruban in Gräber, a.a.O., § 115 Anm. 80 zu dem Stichwort "Verstoß gegen den klaren Inhalt der Akten"). Dieser Verfahrensmangel ist jedoch nicht gerügt worden.
- 6 Er ist allerdings allein vom materiellen Rechtsstandpunkt des FG aus erheblich (vgl. dazu Ruban in Gräber, a.a.O., § 115 Anm. 96), da hinsichtlich der restlichen Baukosten bereits aus anderen Gründen keine Nachlassverbindlichkeit i.S. des § 10 Abs. 5 Nr. 1 des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes vorgelegen hat. Die Höhe der Miete ist dabei ohne Bedeutung. Der Mietvertrag begründete lediglich eine Verpflichtung des E gegenüber T, die Räumlichkeiten in einem bestimmten Zustand zur Nutzung zu überlassen. Dieser Verpflichtung zur Nutzungsüberlassung stand ein Anspruch auf die Miete gegenüber. Eine darüber hinausgehende Verpflichtung des E gegenüber T bestand nicht; vielmehr war es ausschließlich Sache des E, wie er sich in die Lage versetzte, seiner Verpflichtung zur Nutzungsüberlassung nachzukommen. Dementsprechend ist in § 2 Abs. 2 des Mietvertrages zutreffend von dem seitens des Vermieters zur Verfügung zu stellenden Zustand der Räumlichkeiten die Rede. Daher erweist sich die Entscheidung des FG ungeachtet des Verfahrensmangels im Ergebnis als richtig. Auch dies steht in analoger Anwendung des § 126 Abs. 4 FGO einer Zulassung der Revision entgegen (vgl. Ruban in Gräber, a.a.O., § 115 Anm. 98).

---

Hinweis: Das Dokument wurde redaktionell aufgearbeitet und unterliegt in dieser Form einem besonderen urheberrechtlichen Schutz. Eine Nutzung über die Vertragsbedingungen der Nutzungsvereinbarung hinaus - insbesondere eine gewerbliche Weiterverarbeitung außerhalb der Grenzen der Vertragsbedingungen - ist nicht gestattet.