

## **Zahlungen zur Ablösung eines Erbbaurechts können Werbungskosten sein**

In einem vom Bundesfinanzhof entschiedenen Fall erzielten die Steuerpflichtigen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen, das teilweise mit Erbbaurechten belastet war. Um höhere Erbbauzinsen zu erhalten, lösten die Steuerpflichtigen die Erbbaurechte vorzeitig ab, zahlten an die Erbbauberechtigten eine Abfindung in Höhe von 70.000 EUR und schlossen am gleichen Tag mit einer Immobilien-Projektentwicklungsgesellschaft einen neuen Erbbauvertrag.

Fraglich war nun, ob die Ablösungszahlung zu nachträglichen Anschaffungskosten auf den Grund und Boden oder zu sofort abzugsfähigen Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung führt. Der Bundesfinanzhof hat sich für sofort abzugsfähige Werbungskosten ausgesprochen und dabei u.a. wie folgt differenziert:

- Anschaffungskosten liegen vor, wenn der Eigentümer das Erbbaurecht ablöst, um die insoweit bestehende Beschränkung seiner Eigentümerbefugnis zu beseitigen.
- Hingegen führen die Ablösungszahlungen zu sofort abziehbaren Werbungskosten, wenn die Abstandszahlungen dem Abschluss eines neuen Erbbauvertrags mit höheren Erbbauzinsen und damit höheren Vermietungseinkünften dienen.

**Hinweis:** Entsprechendes gilt für die Abfindung, die der Eigentümer für die Räumung der Wohnung zahlt, um sie anschließend an einen anderen Mieter zu einem höheren Mietzins vermieten zu können (BFH-Urteil vom 26.1.2011, Az. IX R 24/10).