

# Vorzeitige Rückübertragung eines Erbbaurechts gegen Entschädigung | BFH-



## **Vorzeitige Rückübertragung eines Erbbaurechts gegen Entschädigung | BFH-Urteil vom 04.12.2025, IX R 9/24**

Mit Urteil vom 04.12.2025, IX R 9/24 hat der IX. Senat des BFH eine wichtige Entscheidung zur steuerlichen Behandlung von Entschädigungszahlungen im Zusammenhang mit der vorzeitigen Rückübertragung eines Erbbaurechts getroffen. Im Mittelpunkt steht die Abgrenzung zwischen (1) steuerbaren Entschädigungen i. S. d. § 24 Nr. 1 a) EStG und (2) nicht steuerbaren Vermögensumschichtungen (insbesondere die Veräußerung eines Wirtschaftsguts außerhalb des § 23 EStG). Die Entscheidung ist insbesondere für vermögensverwaltende Personengesellschaften sowie für Gestaltungen im Bereich von Erbbaurechten und langfristigen Mietverhältnissen von erheblicher Bedeutung.

---

Florian Solich - Steuerberater, Master of Arts (Taxation), M.A., Fachberater für Unternehmensnachfolge (DStV e.V.)

### **Leitsätze**

1. NV: Wird im Zuge einer vorzeitigen Rückübertragung eines Erbbaurechts nach den tatrichterlichen Feststellungen eine Entschädigung dafür gezahlt, dass der Erbbauberechtigte dieses Recht nicht mehr zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nutzen kann, kann eine nach § 24 Nr. 1 a) EStG steuerbare Entschädigung vorliegen.

2. NV: Der Tatbestand des § 24 Nr. 1 a) EStG setzt nicht voraus, dass der Steuerpflichtige, dem eine Entschädigung als Ersatz für entgangene oder entgehende Einnahmen zufließt, bei Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung unter rechtlichem, wirtschaftlichem oder tatsächlichem Druck stand (Anschluss an Senatsurteil vom 10.10.2025, IX R 4/24, zur amtl. Veröffentlichung bestimmt, Rz. 30 ff.)

### **Tenor**

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des Hessischen Finanzgerichts vom 22.02.2024, 10 K 436/22 wird als unbegründet zurückgewiesen.

(...)

### **Tatbestand**

Streitpunkt dieses BFH-Urteils ist, ob eine gezahlte Entschädigung anlässlich einer vorzeitigen Rückübertragung eines Erbbaurechts zu steuerbaren Einkünften beim Erbbauberechtigten führt.

Die Klägerin und Revisionsklägerin ist eine vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft (A-GmbH & Co. KG). Im Jahr 01 wurde der KG ein Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 33 Jahren an einem bebauten Grundstück bestellt. Die Grundstückseigentümerin (B) könnte in 2016 die vorzeitige Rückübertragung des Erbbaurechts verlangen. Für die Rückübertragung war eine Entschädigung für die A-GmbH & Co. KG i. H. v. 1 € vertraglich festgelegt. Die A-GmbH & Co. KG vermietete die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude an B. Das Mietverhältnis sollte 2016 bzw. mit der Rückübertragung des Erbbaurechts enden.

In 2014 schlossen die A-GmbH & Co. KG und B einen Vertrag, in dem sie die vorzeitige Rückübertragung des Erbbaurechts mit Durchführung im Jahr 2014 festlegten. Aufgrund dessen zahlte die Grundstückseigentümerin der Klägerin eine Entschädigung. Die Zahlung erfolgte monatlich für den Zeitraum von 2014 – 2016. Zugleich wurde der bestehende Mietvertrag in 2014 aufgehoben. Die A-GmbH & Co. KG verpflichtete sich zudem die Instandhaltungskosten des Gebäudes bis 2016 zu übernehmen.

Die A-GmbH & Co. KG erklärte für 2014 – 2016 hinsichtlich der Entschädigungszahlungen keine Einkünfte. Es wurde die Auffassung vertreten, dass lediglich das Erbbaurecht veräußert wurde.

Das für die A-GmbH & Co. KG zuständige Finanzamt qualifizierte die Zahlungen als Entschädigungen i. S. d. § 24 Nr. 1 a), § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG. Das Finanzamt erhöhte daher aufgrund des Zuflusses der Zahlungen die Einkünfte der Klägerin aus Vermietung und Verpachtung für die Streitjahre und erließ gleichzeitig geänderte Steuerbescheide für die gesonderte und einheitliche Feststellung sowie über die gesonderte Feststellung des verrechenbaren Verlusts gem. § 15a EStG (Bescheiddatum jeweils: 16.05.2018).

Der Einspruch hatte insoweit Erfolg, als das zwischenzeitlich zuständige Finanzamt den Einkünftefeststellungsbescheid 2016 aufgrund eines die Klägerin belastenden Rechenfehlers zu deren Gunsten änderte (Bescheiddatum: 10.09.2021). Im Übrigen wurde der Einspruch mit Entscheidung vom 23.03.2022 zurückgewiesen.

Das Finanzgericht wies die Klage mit in Entscheidungen der Finanzgerichte 2024, S. 1137 veröffentlichtem Urteil vom 22.02.2024, 10 K 426/22 ab.

Mit Revision rügte die A-GmbH & Co. KG die Verletzung von Bundesrecht. Die Entschädigung sei als Ausgleich für die Rückübertragung des Erbbaurechts vereinbart worden.

Die A-GmbH & Co. KG beantragte, das angefochtene Urteil vom 22.02.2024, 10 K 436/22 sowie die geänderten Steuerbescheide über die gesonderte und einheitliche Feststellung und des verrechenbaren Verlusts i. S. d. § 15a EStG für 2014 – 2016, alle in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 23.03.2022, aufzuheben.

Das im Revisionsverfahren zuständige Finanzamt beantragt die Zurückweisung.

## Entscheidungsgründe

Die Revision ist unbegründet und wird zurückgewiesen (§ 126 Abs. 2 FGO).

Das Finanzgericht hat für die strittigen Zahlungen richtigerweise eine steuerbare Entschädigung angenommen. Nach § 24 Nr. 1 a) EStG gehören zu den Einkünften i. S. d. § 2 Abs. 1 EStG auch Entschädigungen, die als Ersatz für entgangene oder entgehende Einnahmen gewährt werden.

Eine Entschädigung setzt voraus, dass die an die Stelle der bisherigen Einnahmen tretende Ersatzleistung auf einer neuen Rechts- oder Billigkeitsgrundlage gründet (BFH-Urteil vom 01.07.2004, IV R 23/02, BFHE 206, 287, BStBl. II 2004, 876, unter 1; BFH-Urteil vom 27.10.2025, X R 12/13, Rz. 32).

Es ist zu berücksichtigen, dass § 24 EStG keine die Einkünfte erweiternde, sondern lediglich eine die Reichweite der einzelnen Einkunftsarten klarstellende Bedeutung hat. Diese Klarstellung hat eine Doppelwirkung.

Zunächst ist positiv zu entnehmen, zu welcher Einkunftsart eine Entschädigung gehört. Zugleich hat die Vorschrift aber auch eine negative Rechtsfolge. In § 24 Nr. 1 a) EStG stellt sie klar, dass alle diejenigen Entschädigungen aus dem Regelungsbereich des § 2 Abs. 1 EStG ausgenommen sind, die für entgangene oder entgehende Einnahmen gewährt werden, die ihrerseits nicht unter die Einkünfte i. S. d. § 2 Abs. 1 EStG fallen. Die Entschädigung soll also nicht unter weitergehende Voraussetzungen den Einkünften zugerechnet werden als die entgangene oder entgehende Einnahme an deren Stelle sie tritt.

Es muss daher eine Kausalität zwischen der Entschädigung und den entgangenen bzw. entgehenden Einnahmen bestehen. Dagegen ist die Entschädigung für den Vermögensverlust an einem Wirtschaftsgut nicht tatbestandsmäßig. Wird das Entgelt für die Aufgabe eines Wirtschaftsguts gezahlt und nicht dafür, dass dem Steuerpflichtigen aufgrund der Aufgabe Einnahmen entgehen, sind nicht

die Einkünfte aus diesem Wirtschaftsgut, sondern das Wirtschaftsgut selbst betroffen (BFH-Urteil vom 10.10.2025, IX R 4/24, zur amtl. Veröffentlichung bestimmt, Rz. 17 f., m. w. N.).

Nach rechtlicher Würdigung lässt die Entscheidung des Finanzgerichts, die Zahlungen der Grundstückseigentümerin an die A-GmbH & Co. KG dem Tatbestand des § 24 Nr. 1 a), § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG zuzuweisen, keinen Rechtsfehler erkennen.

Die A-GmbH & Co. KG hat bis zur Aufhebung des Mietvertrags in 2014 aufgrund der entgeltlichen Nutzungsüberlassung der Gebäude Einkünfte i. S. d. § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG erzielt. Das Finanzgericht ist mit revisionsrechtlich nicht zu beanstandenden Erwägungen zu der Erkenntnis gelangt, dass die Grundstückseigentümerin die Entschädigung für die durch die Aufhebung des Mietvertrags bereits entgangenen und künftig entgehenden Mieteinnahmen und nicht für die Aufgabe einer Vermögensposition (Erbbaurecht) gezahlt hat.

Für den Einwand der A-GmbH & Co. KG, sie haben von der Grundstückseigentümerin für die vorzeitige Rückübertragung des Gebäudes einen Kaufpreis gezahlt bekommen und damit eine Vermögensposition nicht steuerbar außerhalb der Frist des § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG veräußert, besteht nach Vertragsauslegung durch das Finanzgericht kein Raum.

Für die Zuweisung der Entschädigung zum Tatbestand des § 24 Nr. 1 a) EStG spielt es keine Rolle, ob sich die A-GmbH & Co. KG bei Abschluss der Vereinbarung in 2014 in einer rechtlichen, wirtschaftlichen oder tatsächlichen Drucksituation befand. Die Auffassung, wonach dieses zusätzliche Erfordernis für Einkünfte aus § 24 Nr. 1 a) EStG vorliegen müsse, wird von der höchstrichterlichen Rechtsprechung inzwischen nicht mehr vertreten (BFH-Urteil vom 10.10.2025, IX R 4/24, zur amtl. Veröffentlichung bestimmt, dort Rz. 30 ff.).

## Fazit

Soweit sich die A-GmbH & Co. KG gegen die gesonderte Feststellung des verrechenbaren Verlusts gem. § 21 Abs. 1 S. 2, § 15a Abs. 4 S. 1 EStG wendet, hat die Revision keinen Erfolg, weil sie keine Verletzung von Bundesrecht darlegt.

Quelle: BFH-Urteil vom 04.12.2025, IX R 9/24

<https://www.steuerkurse.de>

Stand: 11.04.2026