

Titel:

Optionsverschonung Begriff der Veräußerung

Normenketten:

ErbStG § 13a Abs. 1

ErbStG § 13a Abs. 5 S. 1 Nr. 2

ErbStG § 13a Abs. 8

ErbStG § 1 Abs. 1 Nr. 2

ErbStG § 7 Abs. 1 Nr. 1

Leitsätze:

Der Tatbestand der Nachversteuerung nach § 13a Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 ErbStG alte Fassung (= § 13a Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 ErbStG in der Fassung vom 02.12.2024) ist erfüllt, wenn vor Ablauf der Behaltensfrist das wirtschaftliche Eigentum am steuerbegünstigten Grundstück an den Erwerber übertragen worden ist. (redaktioneller Leitsatz)

Mangels Entscheidungserheblichkeit im Streitfall konnte die Frage offenbleiben, ob bei der Beurteilung der Einhaltung der Behaltensfrist und der damit verbundenen Nachversteuerung (im Sinne des § 13 a Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 ErbStG) allein auf das obligatorische Rechtsgeschäft abzustellen ist. (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Der Tatbestand der Nachversteuerung nach § 13a Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 ErbStG a.F. (=§ 13a Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 ErbStG in der Fassung vom 2.12.2024) ist erfüllt, wenn vor Ablauf der Behaltensfrist das wirtschaftliche Eigentum am steuerbegünstigten Grundstück an den Erwerber übertragen worden ist., GSW, Nachversteuerung, Verschonungsabschlag, Behaltensfrist, wirtschaftliches Eigentum, Veräußerung, Betriebsfortführung, Schenkungsteuerbescheid, steuerschädlicher Vorgang

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.
3. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

I.

1

Zwischen den Beteiligten ist die Rechtmäßigkeit eines Schenkungsteuerbescheides streitig; hierbei ist insbesondere streitig, ob der volle Verschonungsabschlag nach § 13a Abs. 1 des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes (ErbStG) fortbesteht oder eine Nachversteuerung nach § 13a Abs. 5 i.V.m. § 13a Abs. 8 ErbStG a.F. erfolgt, weil die (im Streitfall: siebenjährige) Haltefrist nicht eingehalten ist.

2

Frau A (im Folgenden: Schenkerin) überlies mit Überlassungsvertrag vom 03.07.2015 (URNr./2015, Notar B in C), auf den wegen der näheren Einzelheiten verwiesen wird, diversen Grundbesitz der Gemarkung X (FINr. ...) sowie der Gemarkung Y (FINr. ...) ... unentgeltlich an die DEF GbR (im Folgenden: GbR) zu deren Gesamthandseigentum; als Zeitpunkt der Übergabe (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten) war gemäß § 5 des o.g. Notarvertrags der Tag des Abschlusses des Notarvertrags (03.07.2015) vereinbart. Ferner wurde die Auflassung erklärt und die Eigentumsumschreibung bewilligt und beantragt (§ 8 des o.g. Notarvertrags). An der GbR ist der Kläger zu 1/3 beteiligt. Mit Ausnahme des Wohnteils (§ 160 Abs. 9 des Bewertungsgesetzes – BewG –) am Grundbesitz FINr. ... der Gemarkung X (Wert am 03.07.2015: 189.686 EUR, anteilig 1/3 = 63.229 EUR) waren die von der Schenkerin übertragenen Grundstücke landwirtschaftliches Vermögen i.S.d. § 13b Abs. 1 Nr. 1 ErbStG a.F.; am 03.07.2015 waren die auf dem streitgegenständlichen Grundstück FINr. ... der Gemarkung X befindlichen acht ehemaligen

Wirtschaftsgebäude (u.a. Scheune, ehemaliger Kuhstall, Werkstatt und Holzlege) baufällig, zum Teil verfallen und (teils seit Jahrzehnten) ungenutzt, das ehemals von der Schenkerin bewohnte Wohnhaus war unbewohnt; die Schenkerin wohnte am 03.07.2015 bereits in einem Altenheim.

3

Ausgehend von der vom Kläger beim beklagten Finanzamt (im Folgenden: FA) eingereichten Schenkungsteuererklärung (Eingang beim FA am 04.09.2017), der eine vom Kläger unterschriebene Erklärung zur Optionsverschonung nach § 13a Abs. 8 ErbStG (in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung, im Folgenden: a.F.) für den erworbenen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft beigefügt war, setzte das FA mit Schenkungsteuerbescheid vom 02.11.2017 (Steuernummer xxx/xxx/xxx) Schenkungsteuer gegen den Kläger i.H. von 11.430 EUR fest; diesem Schenkungsteuerbescheid legte das FA einen Wert des Erwerbs i.H.v. 77.504 EUR abzüglich eines Verschonungsabschlag (§ 13a Abs. 1 und Abs. 8 ErbStG a.F.) i.H.v. 19.371 EUR, abzüglich eines Freibetrags nach § 16 Abs. 1 Nr. 7 ErbStG (20.000 EUR) sowie die Steuerklasse III und einen Steuersatz von 30% (§ 19 Abs. 1 ErbStG) zugrunde.

4

Unter Berufung auf § 175 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Abgabenordnung (AO) erließ das FA (ausgehend vom Grundbesitzwertfeststellungsbescheid des FA R vom 24.01.2019) am 15.02.2019 einen geänderten Schenkungsteuerbescheid und setzte die Schenkungsteuer unverändert i.H.v. 11.430 EUR fest.

5

Mit Vertrag vom 04.05.2022 (UVZ-Nr. xxx/2022 des Notars S in R; bezeichnet als „Grundstückskauf mit Altbestand“), auf den wegen der näheren Einzelheiten verwiesen wird, verkaufte die GbR das streitgegenständliche (unbewohnte und ungenutzte) Grundstück der Gemarkung X FINr. ... (Gebäude- und Freifläche zu ... ha) an die U GmbH (im Folgenden: Erwerberin), die die auf dem streitgegenständlichen Grundstück vorhandenen Gebäude (Altbestand) abbrechen und das Grundstück neu bebauen wollte (vgl. Seite 3 des o.g. Notarvertrags unter „I. Sachverhalt“). In Abschnitt II § 3 des o.g. Notarvertrags (bezeichnet als „Besitz, Nutzen und Lasten“) war u.a. Folgendes geregelt: „Der Veräußerer verpflichtet sich, den Vertragsgrundbesitz unverzüglich nach Zahlung des Basiskaufpreises zu übergeben, nicht jedoch vor dem 10.07.2022. Mit der Übergabe gehen der Besitz und die Nutzungen, die Steuern, Abgaben und Lasten aller Art sowie das allgemeine Haftpflichtrisiko auf den Erwerber über. Die Gefahr einer unverschuldeten Verschlechterung oder eines unverschuldeten Untergangs des Vertragsobjekts gehen ab heute auf den Erwerber über.“ Weiterhin hatte die Erwerberin nach Abschnitt II § 4 des o.g. Notarvertrags ab dem 04.05.2022 alle Erschließungskosten und Anliegerbeiträge zu übernehmen. In Abschnitt II § 8 des o.g. Notarvertrags (bezeichnet als „Baureifmachung“) war u.a. Folgendes geregelt: „Der Erwerber ist ab heute berechtigt, zum Zwecke seiner geplanten Baumaßnahme auf dem Vertragsgrundbesitz, auf eigene Kosten und Gefahr ab sofort Bodenuntersuchungen vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen, Bautafeln aufzustellen, Vereinbarungen mit Ver- und Entsorgungsunternehmen zu treffen...“ In Abschnitt III Nr. 2 des o.g. Notarvertrags ist geregelt, dass der Erwerber bei Kaufpreiszahlung (vor Fälligkeit am 10.07.2022, vgl. Abschnitt II § 2 Nr. 2 des o.g. Notarvertrags) den Eintragungsantrag im Grundbuch und damit den Eintrag der Rechtsänderung in das Grundbuch bewirken kann. In Abschnitt III Nr. 3 des o.g. Notarvertrags ist geregelt, dass im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Erwerberin eingetragen wird.

6

Die Auflassungsvormerkung zugunsten der Erwerberin wurde am 09.05.2022 im Grundbuch eingetragen. Der (anteilige) Kaufpreis ging am 08.07.2022 auf dem Konto des Klägers ein. Die Erwerberin wurde am 11.08.2022 im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen.

7

Mit (weiterem, nicht streitgegenständlichen) Kaufvertrag vom 29.07.2022 (UVZ-Nr. xxx/2022, Notar S in R) verkaufte die GbR den übrigen (aufgrund des Vertrags vom 03.07.2015 von der Schenkerin erworbenen) Grundbesitz an die Stadt V.

8

Unter Berufung auf § 173 Abs. 1 Nr. 1 AO erließ das FA R am 13.07.2023 einen geänderten Grundbesitzwertfeststellungsbescheid, in dem (unter Anwendung des § 162 Abs. 3 Satz 1 BewG; Veräußerung des landwirtschaftlichen Betriebs innerhalb von 15 Jahren) der am 03.07.2015 erworbene Grundbesitz rückwirkend mit dem Liquidationswert bewertet wurde; der Grundbesitzwert (für alle, von der Schenkerin mit Vertrag vom 03.07.2015 übertragenen Grundstücke) wurde i.H.v. 2.491.103 EUR (davon:

Wohnteil i.H. von 189.686 EUR und Wirtschaftsteil i. H. von 2.301.417 EUR, der sich wiederum aus dem streitgegenständlichen Grundstück xxx mit einem Wert i.H. von 1.005.966 EUR sowie den übrigen Grundstücken mit einem Wert i.H. von 1.295.451 EUR zusammensetzt) festgestellt; hiervon entfallen auf den Kläger (entsprechend seiner 1/3 GbR-Beteiligung) 830.367 EUR (davon Wohnteil 63.229 EUR und Wirtschaftsteil 767.138 EUR – streitgegenständliches Grundstück xxx: 335.322 EUR sowie übrige Grundstücke: 431.817 EUR).

9

Am 12.12.2023 erließ das beklagte FA (unter Berufung auf § 175 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 AO) den streitgegenständlichen Schenkungsteuerbescheid und setzte Schenkungsteuer i.H. von 25.800 EUR fest. Diesem Schenkungsteuerbescheid vom 12.12.2023, auf den wegen der näheren Einzelheiten verwiesen wird, legte das FA einen Wert des Erwerbs i.H.v. 825.272 EUR sowie einen Verschonungsabschlag (i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 ErbStG a.F.) i.H.v. 719.235,86 EUR (davon 287.418,86 EUR bzgl. des streitgegenständlichen Grundstücks und 431.817 EUR bzgl. der übrigen Grundstücke) zugrunde.

10

Den gegen den Schenkungsteuerbescheid vom 12.12.2023 mit Schriftsatz vom 15.12.2023 eingelegten Einspruch wies das FA mit Einspruchsentscheidung vom 23.08.2024 zurück; hierbei ließ das FA den (zwischenzeitlich bestandskräftigen) geänderten Grundbesitzwertfeststellungsbescheid des FA R vom 18.07.2024 (mangels steuerlicher Auswirkung) unberücksichtigt (vgl. Seite 2 des Schriftsatzes des FA vom 20.11.2024).

11

Gegen den Schenkungsteuerbescheid vom 12.12.2023 in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 23.08.2024 richtet sich die am 20.09.2024 bei Gericht eingegangene Klage, zu deren Begründung der Kläger im Wesentlichen Folgendes vorträgt: Für die Frage, ob die 7-jährige Behaltensfrist des § 13a Abs. 10 i. V. m. Abs. 6 Nr. 2 ErbStG eingehalten worden ist, komme es auf das wirtschaftliche Eigentum, mithin auf den Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten an. Die Behaltensfrist habe mit Ablauf des 03.07.2022 geendet. Zwar sei der (streitgegenständliche) notarielle Kaufvertrag bereits am 04.05.2022 abgeschlossen worden, der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten und damit der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums sei jedoch erst am 10.07.2022 erfolgt. Damit sei die maßgebliche Veräußerung aber erst nach dem Ablauf der siebenjährigen Behaltensfrist erfolgt und ein Verstoß i.S.v. § 13a Abs. 10 i. V. m. Abs. 6 Nr. 2 ErbStG liege nicht vor.

12

Der Kläger beantragt,

den Schenkungssteuerbescheid vom 12.12.2023 in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 23.08.2024 (Steuernummer: xxx/xxx/xxx) aufzuheben,

hilfsweise die Revision zuzulassen.

13

Das FA beantragt,

die Klage abzuweisen, hilfsweise die Revision zuzulassen.

14

Das FA verweist zur Klageerwiderung auf die streitgegenständliche Einspruchsentscheidung und trägt sinngemäß im Wesentlichen Folgendes vor: Dem Erwerber sei die faktische Herrschaft über das Grundstück bereits am 04.05.2022 übertragen worden, so dass es dem Kläger ab 04.05.2022 auch nicht mehr möglich gewesen sei, den Vertragsbesitz zu nutzen, mithin den begünstigten Betrieb der Land- und Forstwirtschaft weiterzuführen. Da bereits ab 04.05.2022 vom Erwerber mit der Erschließung des Grundstücks als Baugrund begonnen worden sei, habe damit die notwendige Fortführung des Betriebs durch den Kläger geendet. Damit sei im Streitfall auch unerheblich, was unter „Veräußerung“ i.S.d. § 13a Abs. 6 Nr. 2 ErbStG zu verstehen sei. So entspreche das Datum des obligatorischen Rechtsgeschäfts, auf das die Finanzverwaltung abstelle (vgl. R E 13a.14 ErbStR), im Streitfall auch dem tatsächlichen Besitzübergang auf den Erwerber.

15

Wegen der weiteren Einzelheiten wird nach § 105 Abs. 3 Satz 2 der Finanzgerichtsordnung (FGO) auf die Schriftsätze der Beteiligten, die Schenkungsteuerakte des FA, die Gerichtsakte sowie die Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 04.03.2026 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

II.

16

1. Die zulässige Klage ist unbegründet.

17

a) Der Schenkungssteuerbescheid vom 12.12.2023 in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 23.08.2024 (Steuernummer: xxx/xxx/xxx) ist rechtmäßig, da das FA zu Recht eine Nachversteuerung nach § 13a Abs. 5 i.V.m. § 13a Abs. 8 ErbStG a.F. vorgenommen hat; der Kläger wird dadurch nicht in seinen Rechten i.S.d. § 100 Abs. 1 Satz 1 FGO verletzt.

18

aa) Nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 7 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG unterliegt der Schenkungsteuer jede freigebige Zuwendung unter Lebenden, soweit der Bedachte durch sie auf Kosten des Zuwendenden bereichert wird. Die Schenkungsteuer entsteht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 ErbStG mit dem Zeitpunkt der Ausführung der Zuwendung. Als steuerpflichtiger Erwerb gilt nach § 10 Abs. 1 Satz 1 ErbStG die Bereicherung des Erwerbers, soweit sie nicht steuerfrei ist.

19

bb) Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 ErbStG (in der für das Streitjahr 2015 geltenden Gesetzesfassung, im Folgenden a.F.) bleibt der Wert von Betriebsvermögen, land- und forstwirtschaftlichem Vermögen und Anteilen an Kapitalgesellschaften im Sinne des § 13b Abs. 4. ErbStG a.F. insgesamt außer Ansatz (Verschonungsabschlag). Nach § 13b Abs. 4 ErbStG a.F. sind 85 % des in § 13b Abs.1 ErbStG a.F. genannten Vermögens steuerfrei. Der Verschonungsabschlag (nach § 13a Abs. 1 Satz 1 ErbStG a.F.) fällt mit Wirkung für die Vergangenheit weg, soweit der Erwerber innerhalb von fünf Jahren (Behaltensfrist) das land- und forstwirtschaftliche Vermögen im Sinne des § 168 Abs. 1 Nr. 1 BewG und selbst bewirtschaftete Grundstücke im Sinne des § 159 BewG veräußert (§ 13a Abs. 5 Nr. 2 ErbStG a.F.) Mit der Erklärung/Antrag zur Optionsverschonung nach § 13a Abs. 8 ErbStG a.F. verlängert sich (u.a.) einerseits die Behaltensfrist auf sieben Jahre (§ 13a Abs. 8 Nr. 2 ErbStG a.F.), andererseits tritt anstelle der Regelverschonung von 85 % (§ 13b Abs. 4 ErbStG a.F.) die Vollverschonung von 100 % (§ 13a Abs. 8 Nr. 4 ErbStG a.F.). Die fünf- bzw. siebenjährige Behaltensfrist gem. § 13a Abs. 5 Satz 1 ErbStG, Abs. 8 ErbStG a.F. beginnt mit dem auf die Entstehung der Steuer folgenden Tag und endet taggenau fünf bzw. sieben Jahre später (§ 108 Abs. 1 AO i.V.m. §§ 187 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs – BGB –; vgl. Kepper in: Kapp/Ebeling, ErbStG, 104. Lieferung, 4/2025, § 13a Rn. 97).

20

cc) In § 13a Abs. 5 ErbStG a.F. werden steuerschädliche Veräußerungsfälle aufgezählt. Der Begriff der „Veräußerung“ ist hierbei umstritten:

21

(1) So wird einerseits in Anlehnung an die ertragsteuerliche Begriffsinterpretation (§ 16 des Einkommensteuergesetzes – EStG –) unter dem Begriff der Veräußerung die entgeltliche oder teilentgeltliche Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums verstanden (Beschluss des Bundesfinanzhofs – BFH – v. 7.7.2004 II B 32/04, BStBl. 2004 II, 747; FG Münster, Urteil vom 12.12.2025 3 K 695/24 Erb –, juris, Revision eingelegt, Az. des BFH: II R 1/26). Da auch die Erfüllungshandlung des Veräußernden erforderlich ist, soweit diese für den Übergang des wirtschaftlichen Eigentums nötig ist (vgl. BFH-Urteil v. 22.09.1992 VIII R 7/90, BStBl. 1993 II, 228), ist hiernach eine Veräußerung dann vollendet, wenn „Besitz, Gefahr, Nutzen und Lasten“ (in Erwartung des Eigentumserwerbs) auf den Käufer übergehen (vgl. BFH-Urteil v. 15.03.1973 VIII R 90/70, BStBl. 1973 II, 591; Kepper in Kapp/Ebeling, a.a.O., § 13a Rn. 99; Söffing in: Wilms/Jochum, ErbStG/BewG/GrEStG, 138. Ergänzungslieferung, Juli 2025, § 13a ErbStG Rn. 130; Trentmann in: Lippross/Seibel, Basiskommentar Steuerrecht, 149. Lieferung, 4/2025, § 13a ErbStG, Rn. 41; Jülicher in Troll/Gebel/Jülicher/Gottschalk, ErbStG, 71. EL November 2025, § 13a ErbStG Rz. 211; Korezkij, DStR 2019, 137, 144 f.).

22

(2) Diese ertragsteuerliche Sichtweise wird von einer Gegenauffassung abgelehnt, die ausschließlich auf die dingliche Erfüllungshandlung abstellen will (vgl. Urteil FG Düsseldorf v. 05.04.2006 4 K 3585/02 Erb (rkr.), EFG 2006, 991). Begründet wird dies mit dem Argument, dass der Begriff des wirtschaftlichen Eigentums dem zivilrechtlich geprägten Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht fremd sei und andernfalls der begünstigte Erwerber über die Behaltensfrist disponieren könnte.

23

(3) Schließlich will eine weitere Ansicht ausschließlich auf das obligatorische Rechtsgeschäft (Vertragsschluss) abstellen (vgl. Riedel in: Daragan et al., Praxiskommentar ErbStG und BewG, 4. Auflage, 2023, § 13a ErbStG Rn. 191; Finanzverwaltung unter Berufung auf R E 13a.14 Abs. 1 S. 2 der Erbschaftsteuerrichtlinien -ErbStR- 2019). Die Auffassung der Finanzverwaltung, die auf das obligatorische Rechtsgeschäft abstellen will (R E 13a.13 Abs. 1 Satz 2, R E 13a.14 Abs. 1 Satz 2 sowie R E 13a.16 Abs. 1 Satz 2 ErbStR 2019) ist wohl so zu verstehen, dass damit nicht nur der Veräußerungsbegriff im jeweiligen Tatbestand, sondern auch der Zeitpunkt der schädlichen Verfügung i.S.d. § 13a Abs. 6 Satz 2 ErbStG festgelegt wird (Kepper in: Kapp/Ebeling, a.a.O., § 13a ErbStG Rn. 99). Vor dem Hintergrund der Rechtsansicht der Finanzverwaltung wird im Schrifttum empfohlen, dass obligatorische Rechtsgeschäfte vor Ablauf der Nachsteuerfrist möglichst vermieden werden sollten (vgl. hierzu ausführlich Kepper in: Kapp/Ebeling, a.a.O., § 13a ErbStG Rn. 99 und 171 zur Reinvestition).

24

b) Ausgehend von diesen Grundsätzen ist der streitgegenständliche Schenkungsteuerbescheid vom 12.12.2023 in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 23.08.2024 (Steuernummer: xxx/xxx/xxx) rechtmäßig und vom erkennenden Gericht nicht zu beanstanden; dies ergibt sich zur Überzeugung des Gerichts aus den nachfolgenden Erwägungen:

25

aa) Der Kläger hat aufgrund des notariellen Überlassungsvertrags vom 03.07.2015 (URNr. xxx/2015, Notar B in C) aufgrund seiner Gesellschaftserstellung an der GbR Eigentum an diversen landwirtschaftlichen Grundstücken i.S.d. § 13b Abs. 1 Nr. 1 ErbStG a.F. erworben. Aufgrund des o.g. Vertrags vom 03.07.2015 ist – zwischen den Beteiligten auch unstreitig – der Besteuerungstatbestand §§ 1 Abs. 1 Nr. 2, 7 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG erfüllt. Da im Vertrag vom 03.07.2015 neben der Auflassung auch die Eigentumsumschreibung im Grundbuch beantragt worden ist (vgl. § 8 des Notarvertrags), ist am 03.07.2015 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 ErbStG Schenkungsteuer entstanden; denn eine Grundstücksschenkung ist ausgeführt, wenn die Beteiligten die Auflassung erklärt haben, der Schenker die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch bewilligt hat und die Umschreibung später auch tatsächlich erfolgt (z.B. BFH-Urteil vom 24.7.2002 II R 33/01, BFHE 199, 25, BStBl II 2002, 781). Die vom Kläger (über seine Beteiligung an der GbR) erworbenen landwirtschaftlichen Grundstücke unterfallen bis auf den Wohnteil (zwischen den Beteiligten auch unstreitig) der Vollverschonung (§ 13a Abs. 8 Nr. 4 ErbStG a.F.), da der Kläger zusammen mit seiner Erbschaftsteuererklärung eine wirksame Erklärung zur Optionsverschonung nach § 13a Abs. 8 ErbStG a.F. abgegeben hat.

26

bb) Entgegen der Auffassung des Klägers ist im Streitfall der Tatbestand der Nachversteuerung nach § 13a Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 13a Abs. 8 ErbStG a.F. erfüllt.

27

(1) So hat der Kläger vor Ablauf der siebenjährigen (mit Ablauf des 3.7.2022 endenden, vgl. § 108 Abs. 1 AO i.V.m. §§ 187 ff. BGB) Behaltensfrist (§ 13a Abs. 8 ErbStG a.F.) das steuerbegünstigte Vermögen veräußert i.S. des § 13a Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 ErbStG a.F.

28

(2) Der Kläger hatte bereits vor Ablauf der siebenjährigen Behaltensfrist das wirtschaftliche Eigentum an dem streitgegenständlichen Grundstück verloren und das wirtschaftliche Eigentum an dem streitgegenständlichen Grundstück ist vor Ablauf der siebenjährigen Behaltensfrist auf die Erwerberin übertragen; dies steht für das erkennende Gericht bei einer Gesamtwürdigung aller Umstände nach dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung aufgrund der folgenden Tatsachen fest: So war die Erwerberin bereits mit dem Zeitpunkt des Notarvertrags ab 04.05.2022 berechtigt, das streitgegenständliche Grundstück zu nutzen, insbesondere ab 04.05.2022 Bodenuntersuchungen vorzunehmen, Bautafeln

aufzustellen, Vereinbarungen mit Ver- und Entsorgungsunternehmen zu treffen, Bauanträge zu stellen und ähnliches (vgl. Abschnitt II § 8 des o.g. Notarvertrags vom 04.05.2022). Auch lag ab 04.05.2022 die Gefahr einer unverschuldeten Verschlechterung oder eines Untergangs des streitgegenständlichen Grundstücks beim Erwerber (Abschnitt II § 3, 2. Absatz des o.g. Notarvertrags vom 04.05.2022). Weiterhin hatte die Erwerberin ab dem 04.05.2022 alle Erschließungskosten und Anliegerbeiträge zu übernehmen (Abschnitt II § 4 des o.g. Notarvertrags vom 04.05.2022). Mit Abschluss des o.g. Notarvertrags vom 04.05.2022 wurde zwar noch keine Eintragungsbewilligung erteilt, durch die dem Notar vom Kläger erteilte Vollmacht wäre es dem Erwerber jedoch bei Kaufpreiszahlung (vor Fälligkeit am 10.07.2022) jederzeit möglich gewesen, den sofortigen Eintrag der Rechtsänderung in das Grundbuch (Eigentumsumschreibung) zu bewirken. Der Erwerber hatte damit bereits mit Abschluss des o.g. Notarvertrags vom 04.05.2022 eine gesicherte Rechtsposition inne. Damit steht für das erkennende Gericht bei einer Gesamtwürdigung aller Umstände nach dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung fest, dass die Erwerberin bereits vor Ablauf der siebenjährigen Behaltensfrist die faktische Herrschaft über das streitgegenständliche Grundstück erlangt hat und der Kläger aufgrund der der Erwerberin vertraglich eingeräumten umfassenden Rechte (s.o.) auch keinerlei Interesse hatte, das streitgegenständliche (wirtschaftlich verbrauchte und ohne Abriss der aufstehenden Gebäuden sinnvoll nicht nutzbare) Abbruchgrundstück in irgendeiner Weise zu nutzen. Daher ist es für das erkennende Gericht bei einer Gesamtwürdigung aller Umstände nach dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung unerheblich, dass in Abschnitt II § 3 des Notarvertrags vom 04.05.2022 vereinbart wurde, dass der Vertragsbesitz des streitgegenständliche Grundstücks „nicht vor dem 10. Juli 2022“ auf die Erwerberin übergeben solle; entscheidend ist für das erkennende Gericht vielmehr, dass der Kläger mit Abschluss des Kaufvertrags am 04.05.2022 die (rechtliche und tatsächliche) Verantwortung über das streitgegenständliche – zum Abbruch durch die Erwerberin vorgesehene – Grundstück unwiederbringlich an die Erwerberin übertragen hat und eine tatsächliche Betriebsfortführung bzw. Nutzung des streitgegenständlichen Grundstücks (infolge des desolaten Zustands der vorhandenen Gebäude) durch den Kläger ab dem 04.05.2022 weder gewollt noch möglich gewesen war.

29

(3) Damit konnte das erkennende Gericht die (im Streitfall nicht entscheidungserhebliche) Frage offenlassen, ob bei der Beurteilung der Einhaltung der Behaltensfrist und der damit verbundenen Nachversteuerung (i.S. des § 13 a Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 ErbStG) allein auf das obligatorische Rechtsgeschäft (im Streitfall: den schuldrechtlichen Notarvertrag am 04.05.2022) abzustellen ist.

30

c) Sonstige auf eine Rechtswidrigkeit des streitgegenständlichen Schenkungsteuerbescheids vom 12.12.2023 in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 23.08.2024 (Steuernummer: xxx/xxx/xxx) hindeutende Anhaltspunkte sind weder vorgetragen worden noch nach Aktenlage ersichtlich.

31

2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 135 Abs. 1 FGO.

32

3. Die Revision wird nicht zugelassen, da kein Zulassungsgrund i.S. des § 115 Abs. 2 FGO vorliegt. Insbesondere ist die Frage, ob bei der Beurteilung der Einhaltung der Behaltensfrist und einer evtl. Nachversteuerung allein auf das obligatorische Rechtsgeschäft abzustellen ist, im Streitfall nicht entscheidungserheblich (s.o.), so dass eine Revisionszulassung (auch im Hinblick auf das im Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung beim BFH anhängige Revisionsverfahren II R 1/26) ausscheidet.