

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 08.07.2005

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR
Gregor-B. Sprißler
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann
Michael S. Korte
Steuerberater

Mittelbare Grundstücksschenkung

Sparen: Weniger Erbschaftsteuer durch Geldschenkung mit Auflage

Der Gesetzgeber ist von den höchsten deutschen Steuergerichten aufgefordert worden, die Erbschaft- und Schenkungsteuer zu reformieren. Die Steuergerichte haben nämlich verfassungsrechtliche Bedenken, weil Geldvermögen, Immobilien oder Wertpapiere bei der Erbschaftsteuer unterschiedlich hoch besteuert werden. Es wird deswegen nicht mehr lange dauern, dass der Gesetzgeber die Immobilienübertragungen höher besteuern wird. Über die Verfassungsbeschwerde ist in Karlsruhe bekanntlich immer noch nicht entschieden worden.

Durchschnittlich kann man zurzeit in Deutschland davon ausgehen, dass die Grundstückswerte bei der Erbschaftsteuer wegen der günstigeren steuerlichen Werte mit nur 50 - 60 % des tatsächlichen Werts besteuert werden. Schenken Eltern ihrem Sohn einen Geldbetrag von 600 T€, so beträgt die Schenkungsteuer 20.900,00 €. Schenken sie aber diesen Geldbetrag mit der Auflage, ein bestimmtes Grundstück zu kaufen, so wird sich ergeben, dass keine Schenkungsteuer anfällt, weil nicht der Geldbetrag der Schenkungsteuer zu unterwerfen ist, sondern nur der steuerliche Grundstückswert. Bei einem geschätzten Grundstückswert von 390.000,00 € und nach Abzug der Freibeträge ergibt sich dann eine Erbschaftsteuer von 0 €

Finanzämter verlangen geeignete Nachweise

Der Fiskus behandelt solche mittelbare Schenkungen nicht wie Geldschenkungen, sondern wie Immobilienschenkungen, dieses ergibt sich auch aus den Erbschaftsteuerrichtlinien. Weil man hiermit aber kräftig Steuern sparen kann, werden solche Gestaltungen vom Finanzamt natürlich auch sehr kritisch beäugt. Die erforderlichen Nachweise zur Verwendung des geschenkten Geldbetrages sollten deshalb schriftlich festgehalten werden. Gesetzlich ist zwar keine Schriftform für Nachweiszwecke gegenüber dem Finanzamt vorgeschrieben, dieses ist aber unbedingt zu empfehlen.

10 %-Grenze ist wichtig

Auch ist bei dieser Vereinbarung unbedingt darauf zu achten, dass die Geldschenkung mindestens 10 % des Grundstückswertes ausmacht, weil ansonsten der Betrag von untergeordneter Bedeutung ist und steuerlich keine Berücksichtigung findet. Nach der Rechtsprechung sind durch eine solche mittelbare Grundstücksschenkung nicht nur Kaufverträge für Gebäude begünstigt, das Geld kann vielmehr auch geschenkt werden für den Erwerb eines Grundstückes mit der anschließenden Errichtung eines Gebäudes. Hier sollte auch wiederum darauf geachtet werden, dass in der Auflage genau bezeichnet wird, für welche Baumaßnahmen oder für welche Reparaturen das Geld verwendet werden muss.

Eigenheimförderung retten

Ein Wermutstropfen betrifft aber die Eigenheimzulage in diesem Zusammenhang. Der Beschenkte, der mit dem geschenkten Betrag die Immobilie kauft oder baut, hat keinen Anspruch auf Eigenheimförderung. Wenn der Beschenkte eigene Aufwendungen getätigt hat, kann er nur insofern in Höhe seiner Aufwendungen eine Eigenheimzulage beanspruchen. Dabei ist es durchaus auch zulässig, dass die Eigenmittel wiederum aus einer Schenkung gebildet wurden, nur darf diese Geldschenkung nicht auch mit einer entsprechenden Auflage erfolgt sein.

Inzwischen gibt es auch zwei Finanzgerichtsentscheidungen, wonach es auch sogar zulässig ist, wenn die Schenkung des Geldbetrages erst dann erfolgt ist, wenn der Kaufvertrag für die Immobilie bereits unterzeichnet war. Diese Urteile der Finanzgerichte sind aber leider noch nicht rechtskräftig, deswegen muss man in Streitfällen Einspruch einlegen und unter Hinweis auf die anhängigen Verfahren ein Ruhen des Verfahrens beantragen.

Bundesfinanzhof urteilt großzügig

Nach einem kürzlich veröffentlichten Urteil des Bundesfinanzhofs (72 II R 44/02) wird selbst dann noch eine steuergünstige mittelbare Grundstücksschenkung akzeptiert, wenn der Bedachte schon als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wird, bevor er das Geld bekommt. Den Richtern genügte es, wenn die Geldhingabe bis zur Tilgung der Kaufpreisschuld erfolgt.

Stand Juni/ 2005

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner