

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 21.07.2006

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Dr. Michael S. Korte
Steuerberater

Fingierte Immobilienschenkung

Steuerrecht: Finanzamt erkennt rückabgewickelten Hauskauf oft nicht an

Bei einem Immobilienverkauf an Angehörige kann man nicht immer sicher sein, dass das Finanzamt diesen Übertrag auch steuerlich als Verkauf behandelt. Dem Bundesfinanzhof wurde jetzt ein Fall vorgetragen, bei dem ein Immobilienverkauf an Angehörige vorlag, aber mit der Besonderheit, dass der gezahlte Kaufpreis später wieder zurückgeschenkt wurde. Das Gericht nahm in diesem Fall eine unentgeltliche Zuwendung an trotz vorliegendem vorherigen Kaufvertrag. Die Richter des Bundesfinanzhofes urteilten, dass in einem solchen Fall ohne wirtschaftlich nachvollziehbarer Argumente ein Gestaltungsmissbrauch vorliegen würde.

Schenkung nach 10 Monaten trotz Kaufvertrag

Im Urteilsfall wurde der gezahlte Kaufpreis dem Sohn nach 10 Monaten geschenkt, damit dieser die Kredite ablösen konnte. Die Richter des Bundesfinanzhofes nahmen hier einen Gesamtplan an. Nach diesem Gesamtplan wurde letzten Endes doch kein Kaufpreis gezahlt und es lag insgesamt eine Schenkung vor. Steuerlich hatte man versucht, die Schenkung als Immobilienverkauf aber zu „deklarieren“, weil man eben die Eigenheimzulage haben wollte. Dieses wurde von den Richtern des Bundesfinanzhofes aber wohl durchschaut, so dass sie die Gewährung einer Eigenheimzulage ablehnten.

Keine Erhöhung der Abschreibung

In der Praxis kommen solche ähnlichen Fälle häufiger vor. Wenn der Fall insgesamt beleuchtet wird, kommt die Finanzverwaltung zu dem Ergebnis, dass trotz Kaufvertrag letztlich doch eine Schenkung vorliegt. Steuerlich möchte man lieber einen Verkauf haben, um z. B. eine entsprechend höhere Abschreibung auf Grund des Kaufvertrages in Anspruch zu nehmen. So wird dann auch ein Kaufpreis vereinbart, der auch gezahlt wird und aber nach kurzer Zeit wieder zurückgezahlt wird. Immer wenn hier ein enger zeitlicher Zusammenhang gegeben ist zwischen Verkauf der Immobilie und Rückschenkung des Kaufpreises, sind die Finanzämter natürlich verständlicherweise geneigt, steuerlich dieses zu einem einzigen wirtschaftlichen Vorgang zusammenzufassen. Das führt dann dazu, dass trotz Kaufvertrag eine Schenkung angenommen wird und nicht die gewünschte höhere Abschreibung steuerlich erreicht wird, sondern wegen der Unentgeltlichkeit die geringere Abschreibung des Schenkers fortzuführen ist.

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Dr. Michael S. Korte
Steuerberater

Man wird die Annahme eines Gesamtplanes nur dann entkräften können, wenn die Parteien ausreichend Argumente gegen eine beabsichtigte Schenkung und für einen neu gefassten späteren Entschluss zur Rückschenkung vortragen können. Je enger der zeitliche Zusammenhang zwischen Veräußerung, Zahlung des Kaufpreises und Rückschenkung ist, umso gewichtiger werden aber dafür die Gründe sein müssen.

(Bundesfinanzhof, 27.10.2005, IX R 76/03)

Stand Juli/ 2006

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner