

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 27.04.2007

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Dr. Michael S. Korte
Steuerberater

Richter sehen kein Scheingeschäft

Finanzamt muss vertragliche Aufteilung des Kaufpreises akzeptieren/Steuerlich abzugsfähig

Wird ein Zweifamilienhaus im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge übertragen, in dem eine Wohnung vom Kind selbst bewohnt und nur die zweite Wohnung vermietet wird, so können wegen der günstigen Entwicklung der Rechtsprechung des obersten deutschen Steuergerichts bei geschickter Gestaltung spürbare Steuervorteile herauspringen. Beträgt der Wert des gesamten Hauses zum Beispiel 300.000,00 € und hat das Kind an die Eltern nur ein Teilentgelt in Höhe von 150.000,00 € zu zahlen, so müssen die Finanzämter akzeptieren, dass die Parteien in dem Grundstücksübertragungsvertrag für ein solches Haus – mit zwei gleich großen Wohnungen – vereinbaren, dass die vermietete Wohnung für 150.000,00 € an das Kind verkauft wird und die selbstgenutzte Wohnung dem Kind geschenkt wird. Wird der Kaufpreis in Höhe von 150.000,00 € z. B. in einem solchen Fall fremdfinanziert, so sind die Zinsen voll als Werbungskosten steuerlich abzugsfähig, was wohl dazu führen wird, dass es in Bezug auf die vermietete Wohnung insgesamt unter dem Strich steuerlich zu einem spürbaren Vermietungsverlust führt, der mit anderen positiven Einkünften (Gehalt o. ä.) ausgeglichen werden kann, was eine entsprechende Steuererstattung bedeutet.

Richter sehen kein Scheingeschäft

Der Bundesfinanzhof bestätigt ausdrücklich eine solche Handhabung und sieht darin auch keinen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten. Die Richter sehen es als legal an, wenn bei solchen Grundstücksübertragungen die steuergünstigste Variante gewählt wird. Dabei ist es zulässig, wenn der eine selbstgenutzte Gebäudeteil verschenkt wird und der andere verkauft wird, auch aus dem Grund, um die gesamten Schuldzinsen als abzugsfähig zu gestalten. Wichtig ist bei solchen Fallgestaltungen nur, dass der Kaufpreis für den vermieteten Gebäudeteil nicht den Verkehrswert unterschreitet.

Stand April/ 2007

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner