

DER PRAKTISCHE FALL

Grunderwerbsteuer: „Achtung Falle“ bei Schenkungen unter einer Auflage

| Wird ein Grundstück verschenkt und behält sich der bisherige Eigentümer ein Wohnrecht auf Lebenszeit vor, kann dies Grunderwerbsteuer auslösen. Ob dies der Fall ist, hängt davon ab, in welchem rechtlichen Verhältnis Schenker und Beschenkte zueinander stehen. |

1. Sachverhalt

Zum 1.2.15 schenkt **Vater V** seiner Tochter Carolin ein bebautes Grundstück. Der Übertragungsvertrag enthält eine Nebenabrede, wonach V ein lebenslangliches Wohnrecht eingeräumt wird.

Abwandlung: Nicht Vater V, sondern **Onkel O** schenkt Carolin (= Nichte) das Grundstück.

Frage: Wie sind die Übertragungen grunderwerbsteuerlich zu beurteilen?

2. Lösung Grundfall

Nach § 3 Nr. 4 bis 6 GrEStG sind z. B. Erwerbe zwischen Ehegatten und Verwandten in gerader Linie von der Grunderwerbsteuer befreit. Damit führt die Grundstücksübertragung im Grundfall (Vater auf Tochter) zu keiner grunderwerbsteuerlichen Belastung.

3. Lösung Abwandlung

§ 3 Nr. 4 bis 6 GrEStG ist bei der Grundstücksschenkung an die Nichte nicht anzuwenden. Allerdings ist hier § 3 Nr. 2 S. 1 GrEStG zu beachten, wonach Grundstücksschenkungen i. S. des ErbStG von der Besteuerung ausgenommen sind. Soweit die Schenkung aber unter einer Auflage erfolgt, die bei der Schenkungsteuer abziehbar ist, unterliegt der Vorgang hinsichtlich des Werts der Auflage der Grunderwerbsteuer (§ 3 Nr. 2 S. 2 GrEStG).

Bei Ermittlung der Schenkungsteuer ist der Wert des Wohnrechts vom Grundstückswert abzuziehen. Insoweit vermindert sich die festzusetzende Schenkungsteuer. Der Wert des Wohnrechts hängt dabei vom Jahreswert des Wohnrechts und der Lebenserwartung des Schenkers ab. Der Jahreswert des Wohnrechts ist nach § 16 BewG auf höchstens den Betrag begrenzt, der sich ergibt, wenn man den Grundstückswert durch 18,6 teilt.

Beachten Sie | Dagegen gilt für die Grunderwerbsteuer keine entsprechende Begrenzung des Jahreswerts (§ 17 Abs. 3 S. 2 BewG). Hierdurch kann es dazu kommen, dass der Wert der Auflage für die Grunderwerbsteuer höher ist, als der abziehbare Wert bei der Schenkungsteuer. § 3 Nr. 2 GrEStG gebietet es nicht, die Auflage bei der Schenkungsteuer und bei der Grunderwerbsteuer nach übereinstimmenden Maßstäben zu bewerten (BFH 20.11.13, II R 38/12).

Schenkung gegen Einräumung eines Wohnrechts

Erwerbe zwischen Verwandten in gerader Linie sind von der GrESt befreit

Verschiedene Bewertungsmaßstäbe bei Berechnung der Auflage