

MANDANTEN FRAGEN

Gemischte Schenkungen: Wie wird besteuert?

von StB Christoph Wenhardt, Brühl

| Senior S möchte von Ihnen als Rechtsanwalt wissen, wie die Besteuerung von Grundstücksschenkungen mit der Übernahme von bestimmten Gegenleistungen und Auflagen durch den Beschenkten aussieht. |

1. Definition und Besteuerung der gemischten Schenkung

Muss der Bedachte eine Gegenleistung erbringen oder werden ihm Auflagen erteilt, liegt eine gemischte Schenkung bzw. Schenkung unter Auflage vor, wobei

- Auflagen z. B. die Einräumung eines Nießbrauchsrechts oder eines Wohnrechts zugunsten des Übergebers, aber auch anderer Personen sind;
- Gegenleistungen hingegen Abstandszahlungen, Gleichstellungsgelder oder die Übernahme einer Verbindlichkeit.

Steuerpflichtig ist die Bereicherung des Bedachten. Diese wird ermittelt, indem vom Steuerwert der Leistung des Schenkers die Gegenleistungen des Beschenkten und die von ihm übernommenen Auflagen abgezogen werden.

■ Beispiel 1

S hat ein Grundstück, das Enkelin E haben möchte. Der Verkehrswert beträgt 350.000 EUR und der Steuerwert 314.000 EUR. Im Schenkungsvertrag wird vereinbart, dass E eine Verbindlichkeit des S über 63.000 EUR mit übernehmen muss.

Lösung: Da E eine Verbindlichkeit des Großvaters zu übernehmen hat, ist dies als Gegenleistung anzusehen. Damit ist von einer gemischten Schenkung auszugehen.

Berechnung der Bereicherung

Steuerwert Grundstück	314.000 EUR
abzüglich Gegenleistung (Verbindlichkeit)	<u>./ 63.000 EUR</u>
Bereicherung	251.000 EUR

Die Berechnung der Schenkungsteuer für E ist wie folgt durchzuführen:

Bereicherung	251.000 EUR
Persönlicher Freibetrag	<u>./ 200.000 EUR</u>
Steuerpflichtiger Erwerb	51.000 EUR

Nun ist der Steuersatz festzustellen. Dieser beträgt in der Steuerklasse I bei einem steuerpflichtigen Erwerb i. H. v. 51.000 EUR = 7 Prozent (siehe § 19 Abs. 1 ErbStG). Die Schenkungsteuer für E beträgt somit 3.570 EUR.

■ Beispiel 2

S hat u. a. ein Einfamilienhaus, in dem er mit seiner Ehefrau wohnt. Im Wege der vorweggenommenen Erbfolge überträgt er das Grundstück auf die Enkelin E. Der Verkehrswert des Grundstücks beträgt 650.000 EUR und der Steuerwert 565.000 EUR.

Gegenleistung oder Beschränkung der Verfügbarkeit

Wert des Geschenks abzüglich Wert der Gegenleistung

Übernahme von Schulden des Schenkers

Steuerklasse I schlägt hier mit 7 Prozent zu Buche

Im Schenkungsvertrag wird vereinbart, dass E dem S das Wohnrecht an dem Grundstück einräumen muss. Dieses hat einen Steuerwert i. H. v. 84.000 EUR.

Lösung: Hier liegt die Schenkung eines Grundstücks unter Auflage vor.

Berechnung der Bereicherung

Steuerwert Grundstück	565.000 EUR
abzüglich Auflage (Wohnrecht)	<u>./ 84.000 EUR</u>
Bereicherung	481.000 EUR

Die **Berechnung der Schenkungsteuer** für EN ist wie folgt durchzuführen:

Bereicherung	481.000 EUR
Persönlicher Freibetrag	<u>./ 200.000 EUR</u>
Steuerpflichtiger Erwerb	281.000 EUR

Nun ist der Steuersatz festzustellen. Dieser beträgt in der Steuerklasse I bei einem steuerpflichtigen Erwerb i. H. v. 281.000 EUR = 11 Prozent (siehe § 19 Abs. 1 ErbStG). Die Schenkungsteuer für E beträgt somit 30.910 EUR.

2. Besonderheiten

Erwerbsnebenkosten (z. B. Notar und Grundbuch) sind in vollem Umfang als Minderung der Bereicherung zu berücksichtigen. Der Abzug der Gegenleistungen sowie der Leistungs-, Nutzungs- oder Duldungsaufgabe ist aber beschränkt, soweit der Gegenstand befreit ist, z. B.

- Steuerbefreiungen nach § 13 ErbStG (z. B. Steuerfreiheit von Denkmälern),
- Steuerbefreiung für Unternehmensvermögen (§ 13a ErbStG)
- oder für Mietwohngrundstücke (§ 13d ErbStG).

PRAXISTIPP | Die Erwerbsnebenkosten sind in diesem Fall in vollem Umfang abzugsfähig. Eine Kürzung findet demnach nicht statt.

■ Beispiel

S hat u. a. ein Denkmal. Im Wege der vorweggenommenen Erbfolge überträgt er dieses auf die E. Der Verkehrswert des Denkmals beträgt 730.000 EUR und der Steuerwert 690.000 EUR. Im Schenkungsvertrag wird vereinbart, dass E an S eine Abstandszahlung i. H. v. 120.000 EUR zahlen muss. Es sollen die Voraussetzungen für die 60-prozentige Befreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 2a ErbStG vorliegen.

a) Denkmal: Das Denkmal ist wie folgt anzusetzen:

Grundstückswert	690.000 EUR
abzüglich Steuerbefreiung 60 % von 690.000 EUR	<u>./ 414.000 EUR</u>
Ansatz Denkmal	276.000 EUR

b) Gegenleistung: Auch die Gegenleistung ist um 60 % zu kürzen.

Abstandszahlung	120.000 EUR
Kürzung 60 % von 120.000 EUR	<u>./ 72.000 EUR</u>
Verminderter Ansatz	48.000 EUR

c) Erwerbsnebenkosten: Die Erwerbsnebenkosten mindern i. v. H. die Bereicherung.

Einräumung eines Wohnrechts

Abzug von Erwerbsnebenkosten

Steuerbefreiung für Übertragung eines Denkmals