

MANDANTEN FRAGEN

Ist mittelbare Grundstücksschenkung sinnvoll?

von StB Christoph Wenhardt

| Der vermögende Rentner R fragt Sie als seinen Anwalt, ob es steuerlich vorteilhaft sein kann, Geld zum Erwerb eines Hauses zu schenken. |

1. Vorteile einer mittelbaren Grundstücksschenkung

Schenkt man einer Person Geld, damit diese ein Haus erwerben kann, kann dies steuerlich vorteilhaft sein. Dies zeigt die folgende Beispielrechnung.

MERKE | Bei dem zu erwerbenden Grundstück kann es sich um ein Haus handeln, in das der Erwerber selbst einzieht oder auch (wie im Beispielsfall) ein Mietwohngrundstück. Aber auch eine Eigentumswohnung ist begünstigt.

Gilt für alle Arten
von Wohnimmobilien

■ Beispiel

Die Nichte N beabsichtigt ein Mietwohngrundstück zu erwerben, welches sie dann vermieten will. Tante T sagt der Nichte N zu, ihr die notwendigen Geldmittel zur Verfügung zu stellen; sie überweist deshalb der Nichte N 470.000 EUR. Drei Wochen später hat N ein geeignetes Grundstück gefunden, das sie mit dem geschenkten Geld erwirbt.

Lösung: Es liegt eine normale Geldschenkung vor. Diese unterliegt der Schenkungsteuer gem. § 7 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG. Bemessungsgrundlage ist der Nominalwert des Geldes, d. h. 470.000 EUR.

Berechnung der Schenkungsteuer für N:

Geldbetrag = Bereicherung	470.000 EUR
Persönlicher Freibetrag	./ 20.000 EUR
Steuerpflichtiger Erwerb	450.000 EUR

Der Steuersatz beträgt in der Steuerklasse II bei einem steuerpflichtigen Erwerb von 450.000 EUR = 25 Prozent (siehe § 19 Abs. 1 ErbStG). Daraus ergibt sich eine schenkungsteuerliche Belastung für N von 112.500 EUR.

Volle
Schenkungssteuer

■ Abwandlung

Nichte N beabsichtigt ein Mietwohngrundstück zu erwerben, welches sie dann vermieten will. Tante T sagt der N verbindlich zu, ihr die notwendigen Gelder zur Verfügung zu stellen. Nachdem N ein geeignetes Grundstück gefunden hat (gemeiner Wert 470.000 EUR), stellt ihr T 470.000 EUR zur Verfügung. Die steuerliche Bewertung des Grundstücks ergibt einen Wert von 430.000 EUR. Beim Finanzamt wurde die Zuwendung als Schenkung eines Grundstücks deklariert.

Lösung: Hier liegt eine mittelbare Grundstücksschenkung vor. Diese unterliegt der Schenkungsteuer gem. § 7 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG. Bemessungsgrundlage ist hier aber der niedrigere Grundstückswert, d. h. 430.000 EUR. Darüber hinaus greift nun aber die Vorschrift des § 13d ErbStG. Nach dieser wird ein Verschonungsabschlag von 10 % des steuerlichen Grundstückswerts gewährt.

Berechnung der Bereicherung

Grundstückswert	430.000 EUR
abzüglich Verschonungsabschlag 10 % von 430.000 EUR	./. 43.000 EUR
Bereicherung	387.000 EUR

Berechnung der Schenkungsteuer für N

Geldbetrag = Bereicherung	387.000 EUR
Persönlicher Freibetrag	./. 20.000 EUR
Steuerpflichtiger Erwerb	367.000 EUR

**10 Prozent
Verschonungs-
abschlag**

Der Steuersatz beträgt in der Steuerklasse II bei einem steuerpflichtigen Erwerb von 367.000 EUR = 25 Prozent (siehe § 19 Abs. 1 ErbStG). Daraus ergibt sich nun eine schenkungsteuerliche Belastung für N von 91.750 EUR.

Vergleicht man die Schenkungsteuer im Grundbeispiel und in der Abwandlung dann ergibt sich für die Nichte eine Steuerersparnis von 20.750 EUR (112.500 EUR ./. 91.750 EUR).

**Steuerersparnis
im Vergleich zur
reinen Schenkung**

2. Voraussetzungen

Aber um in den Genuss des Steuervorteils zu kommen, müssen von den Beteiligten unbedingt bestimmte Grundsätze eingehalten werden (siehe Moench/Hübner, Erbschaftsteuer, 3. Aufl. 2012, Rz. 564).

CHECKLISTE / Diese Grundsätze sind bei der mittelbaren Grundstücksschenkung zu beachten

- Der Zuwendende sollte in einem Schriftstück festhalten, dass der Beschenkte den erhaltenen oder zugesagten Geldbetrag nur zum Erwerb eines Grundstücks bzw. zur Finanzierung einer Baumaßnahme verwenden darf. Die Schriftform ist nicht zwingend erforderlich, erleichtert aber den Nachweis gegenüber dem Finanzamt.
- In dem Schriftstück sollte der Verwendungszweck, das zu erwerbende Grundstück oder die durchzuführende Baumaßnahme, konkret bezeichnet werden.
- Entscheidend ist die rechtzeitige Zusage des Geldbetrags; er muss dem Beschenkten vor dem Abschluss des Grundstückskaufvertrags oder vor dem Beginn der Baumaßnahme verbindlich zugesichert sein, die Zahlung selbst kann auch nach diesem Zeitpunkt erfolgen.
- Die Geldmittel sollten in einem möglichst engen zeitlichen Zusammenhang mit der Übergabe oder Überweisung bestimmungsgemäß verwendet werden.

3. Einzelfälle zur mittelbaren Grundstücksschenkung

Im Folgenden soll eine Auswahl an Einzelfällen zur mittelbaren Grundstücksschenkung aufgeführt werden:

Viele Varianten denkbar

ÜBERSICHT / Einzelfälle zur mittelbaren Grundstücksschenkung

- Der Schenker will dem Beschenkten nur einen Teil eines bestimmten Grundstücks zuwenden und daher übernimmt er nur einen Teil des im Übrigen vom Beschenkten aus eigenen Mitteln aufzubringenden Kaufpreises für dieses Grundstück. Es gilt der Teil des Grundstücks als zugewendet, der dem Verhältnis des zugewendeten Geldbetrags zum Gesamtkaufpreis entspricht.
- Der Schenker stellt dem Beschenkten für die Anschaffung eines mit Hypotheken oder Grundschulden belasteten Grundstücks den Restkaufpreis zur Verfügung, dagegen werden die Hypotheken und Grundschulden vom Beschenkten übernommen. Es gilt der dem Restkaufpreis entsprechende Teil des Grundstücks als zugewendet.
- Das vorgenannte gilt auch dann, wenn mehrere Schenker vorhanden sind, die Geld für die Anschaffung eines bestimmten Grundstücks zur Verfügung stellen.
- Der Schenker übernimmt die Kosten des Erwerbs eines bestimmten unbebauten Grundstücks und der im Anschluss daran auf diesem Grundstück erfolgenden Errichtung des Gebäudes. Es liegt eine einheitliche Zuwendung eines bebauten Grundstücks vor.

■ Beispiel

Neffe N hat sich ein bestimmtes unbebautes Grundstück ausgesucht, auf dem sein Einfamilienhaus errichtet werden soll. Onkel O kauft das Grundstück und lässt anschließend auch auf seine Kosten das Haus errichten. Für das bebaute Grundstück wird ein Steuerwert von 260.000 EUR festgestellt.

Lösung: Es ist von einer mittelbaren Grundstücksschenkung auszugehen. Diese unterliegt der Schenkungsteuer gem. § 7 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG. Bemessungsgrundlage ist hier der Grundbesitzwert (Steuerwert) des bebauten Grundstücks. Dieser beträgt 260.000 EUR.

Die Berechnung der Schenkungsteuer für N ist wie folgt durchzuführen:

Geldbetrag = Bereicherung	260.000 EUR
Persönlicher Freibetrag	./ 20.000 EUR
Steuerpflichtiger Erwerb	240.000 EUR

Der Steuersatz beträgt in der Steuerklasse II bei einem steuerpflichtigen Erwerb von 240.000 EUR = 20 Prozent (siehe § 19 Abs. 1 ErbStG). Daraus ergibt sich nun eine schenkungsteuerliche Belastung für N von 48.000 EUR.

Die Grundsätze der mittelbaren Grundstücksschenkung können auch auf Herstellungskosten für Um-, Aus- oder Anbauten an einem Grundstück bzw. einem Gebäude angewendet werden, wenn der Schenker solche Kosten ganz oder teilweise trägt.

Mittelbare Grundstücksschenkungen auch für Um-, Aus- oder Anbauten

4. Ergänzende Hinweise

Nicht jeder Geldzuschuss führt zu den Vorteilen einer mittelbaren Grundstücksschenkung.

a) Unbedeutender Geldzuschuss

Wird vom Schenker ein **unbedeutender** Teilbetrag des Kaufpreises zur Verfügung gestellt, nimmt die Finanzverwaltung eine Geldschenkung an (vgl. R 7.3 Abs. 3 ErbStR 2011). Dabei wird ein Anteil bis etwa 10 Prozent des im Übrigen vom Beschenkten aufgetragenen Kaufpreises als unbedeutend angesehen.

Unter 10 Prozent des Kaufpreises liegt nur normale Geldschenkung vor

■ Beispiel

Die Nichte N will ein bestimmtes Einfamilienhaus erwerben, in welches sie dann einziehen will. Da ihr die Geldmittel nicht ausreichen, sagt Tante T der N zu, ihr einen Geldbetrag von 28.000 EUR zum Kauf dieses Hauses zu schenken. Der Kaufpreis für das Einfamilienhaus beträgt 380.000 EUR. Die steuerliche Bewertung des Grundstücks ergibt einen Wert von 320.000 EUR.

Lösung: Es liegt ein Geldzuschuss vor (da nur 8 % des Kaufpreises). Dieser unterliegt der Schenkungsteuer gem. § 7 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG. Bemessungsgrundlage ist der Nominalwert des Geldzuschusses, d. h. 28.000 EUR.

Die Berechnung der Schenkungsteuer für N ist wie folgt durchzuführen:

Geldbetrag = Bereicherung	28.000 EUR
Persönlicher Freibetrag	./. 20.000 EUR
Steuerpflichtiger Erwerb	8.000 EUR

Der Steuersatz beträgt in der Steuerklasse II bei einem steuerpflichtigen Erwerb von 8.000 EUR = 15 Prozent (siehe § 19 Abs. 1 ErbStG). Daraus ergibt sich nun eine schenkungsteuerliche Belastung für N von 12.000 EUR.

b) Anwendung auf Erwerbe von Todes wegen

Nach der Rechtsprechung des BFH (Beschluss vom 3.7.03 - II B 90/02, BFH/NV 2003, 1583) hat das Rechtsinstitut der mittelbaren Grundstücksschenkung beim Erwerb von Todes wegen durch Erbanfall keine Entsprechung.

Erwirbt ein Erbe mit geerbten Mitteln ein Grundstück, kann dieses nicht Gegenstand des Erwerbs von Todes wegen und somit Besteuerungsgegenstand sein. Grund: Das Grundstück befand sich im Zeitpunkt des Erbfalls nicht im Vermögen des Erblassers. Dies gilt auch, soweit es einem gemeinsamen Plan von Erblasser und Erbe entsprach, das Grundstück zu erwerben (vgl. auch BFH 10.7.96, II R 32/94, BFH/NV 97, 28).

Erwerb mit geerbten Mitteln ist keine mittelbare Grundstücksschenkung

c) Ergänzender Hinweis

Es gibt keine gesetzliche Regelung für die mittelbare Grundstücksschenkung. Aber es können hierzu die Erbschaftsteuerrichtlinien und Erbschaftsteuerhinweise heranangezogen werden (R E 7.3 und H E 7.3 ErbStR 2011).