

MITTELBARE GRUNDSTÜCKSSCHENKUNG

Steuerpflichtiger Erwerb: Das sollten Sie wissen

von StB Christoph Wenhardt, Brühl

| Stellt der Schenker dem Beschenkten einen Geldbetrag zur Verfügung, damit dieser den gewollten Vermögensgegenstand erwirbt, ist von einer mittelbaren Zuwendung auszugehen. Der Beitrag erläutert, was bei der mittelbaren Schenkung von Grundstücken zu beachten ist. |

1. Vorteile der mittelbaren Grundstücksschenkung

„Entreicherungsgegenstand“ und „Bereicherungsgegenstand“ brauchen nicht identisch zu sein (BFH ZEV 05, 127). Wird Geld geschenkt, um ein Grundstück zu kaufen oder ein Gebäude zu errichten, ist dies als Schenkung von Grundbesitz zu werten, wenn der Zuwendende dem Bedachten erkennbar im Zeitpunkt der Schenkung ein bestimmtes Grundstück oder Gebäude verschaffen soll (ErbSchSteuR-Richtlinien R E 7.3 Abs. 1 ErbStR; gleichlautender Ländererlass vom 19.12).

Ist eine mittelbare Grundstücksschenkung anzunehmen, wird bei der Besteuerung des Beschenkten der Steuerwert des geschenkten Grundstücks angesetzt. Da dieser i. d. R. niedriger ist, werden dadurch Steuern gespart.

Keine Identität
erforderlich

Ansatz des Steuer-
werts des geschenk-
ten Grundstücks

■ Beispiel

Der Großvater schenkt der Enkelin EN 340.000 EUR, damit sie sich ein Einfamilienhaus kaufen kann (Steuerwert 305.000 EUR). Was gilt steuerrechtlich?

Lösung: Es ist wie folgt zu differenzieren:

Ist **keine mittelbare** Grundstücksschenkung anzunehmen, weil sich EN irgendein Grundstück kaufen kann, würde sie wie folgt besteuert:

Nominalwert Geld	340.000 EUR
abzüglich persönlicher Freibetrag, § 16 Abs. 1 Nr. 3, § 15 Abs. 1 Nr. 3 ErbStG	<u>./ 200.000 EUR</u>
Steuerpflichtiger Erwerb	140.000 EUR

Für EN beträgt die Steuerlast **15.400 EUR** (11 % von 140.000 EUR, § 19 Abs. 1 ErbStG).

Liegt eine **mittelbare Grundstücksschenkung** vor, ist Bemessungsgrundlage der Steuerwert des erworbenen Grundstücks; hier 305.000 EUR:

Nominalwert Geld	305.000 EUR
abzüglich persönlicher Freibetrag, § 16 Abs. 1 Nr. 3, § 15 Abs. 1 Nr. 3 ErbStG	<u>./ 200.000 EUR</u>
Steuerpflichtiger Erwerb	105.000 EUR

Für EN ergibt sich eine Steuerlast von **11.550 EUR** (11 % von 105.000 EUR, § 19 Abs. 1 ErbStG). Der Steuervorteil beträgt **3.850 EUR** (15.400 EUR ./ 11.550 EUR).

2. Geldzuschuss

Die Finanzverwaltung stuft jedoch einen Anteil **von bis zu zehn Prozent** des im Übrigen vom Beschenkten aufgebrauchten Kaufpreises als unbedeutenden Geldzuschuss ein (vgl. Erbschaftsteuer-Richtlinien R E 7.3 Abs. 3 ErbStR). Infolgedessen wird der Nominalwert des Geldzuschusses besteuert.

Unbedeutender
Geldzuschuss

■ Beispiel

Die Nichte N will ein bestimmtes Haus erwerben (Kaufpreis 412.000 EUR, Steuerwert 390.000 EUR). Onkel O schenkt ihr dafür 32.960 EUR (8 % von 412.000 EUR). Die weiteren Voraussetzungen der mittelbaren Grundstücksschenkung sind gegeben.

Lösung: Es ergibt sich für die N die folgende Besteuerung:

Nominalwert Geld	32.960 EUR
abzüglich persönlicher Freibetrag, § 16 Abs. 1 Nr. 5, § 15 Abs. 1 StKl. II Nr. 3 ErbStG	<u>./. 20.000 EUR</u>
Steuerpflichtiger Erwerb, abgerundet, § 10 Abs. 1 S. 6 ErbStG	12.960 EUR 12.900 EUR

N hat eine Steuerlast von **1.935 EUR** (15 % von 12.900 EUR, § 19 Abs. 1 ErbStG).

3. Weitere Fallgestaltungen

Im Folgenden werden weitere Fälle mittelbarer Grundstücksschenkung gezeigt (hierzu auch Erbschaftsteuer-Hinweise H E 7.3 ErbStH, Gleichlautender Ländererlass vom 19.12.11 (BStBl I Sondernummer 1/2011, S. 117), geändert durch gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 4.6.14 (BStBl I, 891), vom 5.6.14 (BStBl I, 893) und vom 23.3.15 (BStBl I, 258).

Fälle aus der Praxis

■ Beispiel: Grundstück im Zustand der Bebauung

Die Nichte N will ein bestimmtes Grundstück mit einem Gebäude im Zustand der Bebauung erwerben; hierfür übernimmt der Onkel O die Kosten. Die Kosten für die endgültige Fertigstellung trägt die N allein.

Lösung: Bemessungsgrundlage für die Zuwendung ist das Grundstück mit dem Grundbesitzwert für ein Grundstück im Zustand der Bebauung. Die Bewertung für ein solches Grundstück richtet sich nach § 196 BewG.

Umfasst der geschenkte Geldbetrag nur einen Teil des Kaufpreises, gilt:

■ Beispiel: Schenkung einer Teilsumme

Nichte N will ein bestimmtes Grundstück erwerben (Kaufpreis 480.000 EUR). Onkel O hat sich bereit erklärt, einen Teil des Grundstücks zu schenken und stellt ihr daher einen Teil (240.000 EUR) des Kaufpreises zur Verfügung; den anderen Teil (240.000 EUR) bringt N selbst auf. Der Grundstückswert beträgt 418.000 EUR.

Lösung: Hier gilt der Teil des Grundstücks als zugewendet, der dem Verhältnis des zugewendeten Geldbetrags zum Gesamtkaufpreis entspricht. N wird wie folgt besteuert: Da O mit dem zugewendeten Betrag von 240.000 EUR die Hälfte des Kaufpreises gezahlt hat, geht ein anteiliger Grundstückswert von 209.000 EUR in die schenkungsteuerliche Bemessungsgrundlage ein.

Zuwendung: anteiliger Grundstückswert (1/2 von 418.000 EUR)	209.000 EUR
abzüglich persönlicher Freibetrag, § 16 Abs. 1 Nr. 5, § 15 Abs. 1 StKl. II Nr. 3 ErbStG	<u>./ 20.000 EUR</u>
Steuerpflichtiger Erwerb	189.000 EUR

Die Steuerlast der N beträgt **37.800 EUR** (20 % von 189.000 EUR, § 19 Abs. 1 ErbStG).

**Ansatz: Verhältnis
des zugewendeten
Geldbetrags zum
Gesamtkaufpreis**

Schenken mehrere Personen einen Teilbetrag des Kaufpreises, gilt:

■ Beispiel: mittelbare Schenkungen durch mehrere Personen

Nichte N will ein bestimmtes Grundstück (Kaufpreis 480.000 EUR) erwerben. Onkel O schenkt ihr 160.000 EUR (1/3); der Großvater GV schenkt 320.000 EUR (2/3). Der Grundstückswert beträgt 390.000 EUR.

Lösung: Hier gilt jeweils von dem einzelnen Schenker der Teil des Grundstückswerts des Grundstücks als zugewendet, der dem Verhältnis des von ihm zugewendeten Geldbetrags zum Gesamtkaufpreis entspricht. N wird wie folgt besteuert:

Schenkung von O an N: Diesbezüglich ist ein anteiliger Grundstückswert von 130.000 EUR anzusetzen.

Zuwendung: anteiliger Grundstückswert (1/3 von 390.000 EUR)	130.000 EUR
abzüglich persönlicher Freibetrag, § 16 Abs. 1 Nr. 5, § 15 Abs. 1 StKl. II Nr. 3 ErbStG	<u>./ 20.000 EUR</u>
Steuerpflichtiger Erwerb	110.000 EUR

Für N ergibt sich somit eine Steuerlast von **22.000 EUR** (20 % von 110.000 EUR, § 19 Abs. 1 ErbStG).

Schenkung vom GV an N: Hier sind 2/3 des Grundstückswerts, also 260.000 EUR anzusetzen:

Zuwendung: anteiliger Grundstückswert (2/3 von 390.000 EUR)	260.000 EUR
abzüglich persönlicher Freibetrag, § 16 Abs. 1 Nr. 3, § 15 Abs. 1 StKl. I Nr. 3 ErbStG	<u>./ 200.000 EUR</u>
Steuerpflichtiger Erwerb	60.000 EUR

Die Steuerlast der N beträgt 4.200 EUR (7 % von 60.000 EUR, § 19 Abs. 1 ErbStG).

**Jeweils Verhältnis
zum Grundstücks-
wert maßgebend**

Oft gewähren die Schenker einen Betrag zu einem An- oder Ausbau an einer vorhandenen Immobilie, hier gilt:

■ Zuwendung für den An- oder Ausbau an einer vorhandenen Immobilie

Der Großvater übernimmt die Kosten für den Ausbau am Haus der Enkelin.

Lösung: Es gelten die Grundsätze der mittelbaren Grundstücksschenkung unabhängig davon, ob die Kosten ganz oder nur z. T. vom Schenker getragen werden. In die schenkungsteuerliche Bemessungsgrundlage geht die Werterhöhung im Grundstückswert des Grundstücks nach der Durchführung der Maßnahme ein. Das Gleiche gilt auch für die Kosten des Umbaus und von Anbauten.

Grundsätze
der mittelbaren
Schenkung gelten
auch für Ausbauten

Geben die Schenker Geld, um ein Grundstück zu kaufen und zu bebauen, gilt:

■ Beispiel: Zuwendung zum Erwerb und zur Bebauung eines Grundstücks

Der Großvater GV kauft für die Enkelin EN ein bestimmtes Grundstück (Kaufpreis 120.000 EUR) und die Kosten für die Bebauung (Herstellungskosten: 240.000 EUR; Grundstückswert des bebauten Grundstücks 310.000 EUR).

Lösung: Es liegt eine einheitliche Zuwendung eines bebauten Grundstücks vor. Folge: Es ist der Grundstückswert eines bebauten Grundstücks anzusetzen:

Zuwendung: Grundstückswert bebautes Grundstück	310.000 EUR
abzüglich persönlicher Freibetrag, § 16 Abs. 1 Nr. 3, § 15 Abs. 1 StKl. I Nr. 3 ErbStG	./ 200.000 EUR
Steuerpflichtiger Erwerb	110.000 EUR

Die Steuerlast für EN beträgt **12.100 EUR** (11 % von 110.000 EUR, § 19 Abs. 1 ErbStG).

4. Erwerb von Todes wegen

Die Grundsätze der mittelbaren Grundstücksschenkung gelten nicht für Erwerbe von Todes wegen. Erwirbt der Erbe nach Eintritt des Erbfalls unter Verwendung von ererbten Mitteln ein Grundstück, kann es nicht Gegenstand des Erwerbs von Todes wegen und somit Besteuerungsgegenstand sein. Denn das Grundstück hatte sich im Zeitpunkt des Erbfalls nicht im Vermögen des Erblassers befunden. Das gilt auch, soweit es einem gemeinsamen Plan von Erblasser und Erbe entsprach, das Grundstück zu erwerben (BFH/NV 97, 28).

Die Grundsätze
gelten aber nicht für
Erwerbe von Todes
wegen

5. Erwerbsnebenkosten

Häufig fallen für den Beschenkten auch sog. allgemeine Erwerbsnebenkosten an. Dazu zählen z. B. die Kosten für den Notar oder Grundbuchregisterkosten. Sie werden als Folgekosten der Schenkung angesehen. Diese sind bei einer mittelbaren Grundstücksschenkung voll vom Steuerwert der Zuwendung abziehbar (gleichlautende Erlasse der Länder vom 16.3.12, BStBl. I, 338).

Allgemeine Erwerbs-
nebenkosten sind
vom Steuerwert
abziehbar ...

MERKE | Wird dem Beschenkten bei einer mittelbaren Grundstücksschenkung aber nur ein – wesentlicher Teil des Kaufpreises geschenkt, der für den Erwerb des Grundstücks zu zahlen ist, ist nur der Teil der allgemeinen Erwerbsnebenkosten abzuziehen, der dem Anteil des mittelbar geschenkten Grundstücks entspricht.

... ggf. anteilig