

## **"Die mittelbare Grundstücksschenkung - ein Beratungsfeld mit vielen Fallen"**

Die mittelbare Grundstücksschenkung gilt als beliebtes Gestaltungsmittel, Geldbeträge auf die nächste Generation zu übertragen, die letztendlich in einer Immobilienakquisition landen sollen. Allerdings ist immer wieder zu beobachten, dass die Voraussetzungen für eine mittelbare Grundstücksschenkung von den Beteiligten nicht präzise eingehalten werden und die Finanzverwaltung von einer Geldzuwendung ausgeht.

### **1. Voraussetzung einer mittelbaren Grundstücksschenkung**

Damit die Finanzverwaltung von einer mittelbaren Grundstücksschenkung ausgeht, sind die Regularien dieses Rechtsinstitutes penibel einzuhalten. Es reicht nicht aus, dass sich Schenker und Beschenkte darüber einig sind, dass der geschenkte Geldbetrag zum Erwerb einer Immobilie zu verwenden ist. Vielmehr ist vom Schenker sicherzustellen, dass der Beschenkte den Geldbetrag ausschließlich für die Immobilie verwendet. Die Immobilie muss im Vorhinein konkretisiert werden, so dass dem Bestimmtheitsgrundsatz Rechnung getragen wird.

Die zivilrechtlich wirksame unbedingte Zusage muss vor Abschluss der notariellen Urkunde für den Immobilienerwerb vorliegen, der Zahlungsfluss ist hier untergeordnet. Ferner wird zwischen Geldzusage und Verwendung der Geldmittel ein enger zeitlicher Zusammenhang gefordert. Nur wenn diese Voraussetzungen kumulativ vorliegen, kann die Besteuerung als mittelbare Grundstücksschenkung in Frage kommen. Ansonsten ist von einer Geldschenkung auszugehen.

### **2. Bemessungsgrundlage der mittelbaren Grundstücksschenkung**

Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Schenkungsteuer bei einer mittelbaren Grundstücksschenkung ist der steuerliche Bedarfswert. Die steuerliche Bedarfswertbewertung ergibt sich aus den anzuwendenden Regelungen des Bewertungsgesetzes. Je nachdem, um welche Art der Immobilieninvestition es sich handelt, kommt hier eine Bewertung nach

- der Fläche
- dem Vergleichswertverfahren
- dem Ertragswertverfahren
- oder
- dem Sachwertverfahren

in Betracht.

### **3. Mittelbare Grundstücksschenkung und ihre Ausprägungen**

Bei der Abgrenzung, ob eine mittelbare Grundstücksschenkung vorliegt, spielt die Art der Verwendung der zugesagten Geldmittel eine entscheidende Rolle. Die einfachste Form der mittelbaren Grundstücksschenkung mündet in einen notariellen Vertrag über den Erwerb einer Immobilie – sei es ein unbebautes oder ein bebautes Grundstück.

Denkbar ist aber auch, dass die zugesagten Geldmittel rein einer Gebäudeerrichtung zugeführt werden sollen. Hier ist zu unterscheiden, ob das Grundstück vom Bedachten auf eigene Kosten erworben wird oder es sich bereits in seinem Vermögen befand. Im ersten Fall ist bei der Bewertung von einem bebauten Grundstück auszugehen, welches dann quotale aufgeteilt wird. Im zweiten Fall ist die sog. Subtraktionsmethode anzuwenden, wonach der Wert des unbebauten Grundstücks vom steuerlichen Bedarfswert des bebauten Grundstück in Abzug gebracht wird.

Selbst Umbau-, Ausbau- und Anbaukosten können unter die Grundsätze der mittelbaren Grundstücksschenkung fallen. Voraussetzung ist hier in der Regel, dass die Maßnahme ertragsteuerlich als Herstellungskosten qualifiziert wird. Bemessungsgrundlage für die mittelbare Grundstücksschenkung ist die Werterhöhung nach den Grundsätzen der steuerlichen Bedarfswertbewertung, wobei hier ein besonderes Augenmerk auf die Abgrenzung einzelner Maßnahmen zu legen ist. Im Zweifelsfall wird von einer Geldschenkung ausgegangen.

Wird lediglich ein unbedeutender Anteil (weniger als 10% der aufzuwendenden Mittel) geschenkt, geht die Finanzverwaltung in der Regel immer von einer Geldschenkung aus.

Ebenfalls liegen die Voraussetzungen einer mittelbaren Grundstücksschenkung nicht vor, wenn die Überlassung der Geldmittel darlehensweise erfolgt und auf das Darlehen zu einem späteren Zeitpunkt nach dem Erwerb der Immobilie verzichtet wird. Zeitpunkt für den Erwerb der Immobilie ist der Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

### **4. Mittelbare Grundstücksschenkung im Fall des Vergleichswertverfahren**

Grundsätzlich kann eine mittelbare Grundstücksschenkung bei allen Immobilieninvestitionen vorliegen. Handelt es sich um Objekte, die nach dem Vergleichswertverfahren zu bewerten sind, kommt die Finanzverwaltung in der Regel zu einem Bewertungsmaßstab, der der Geldschenkung entspricht.

Die Argumentation der Finanzverwaltung läuft dahingehend, dass der Kaufpreis der zu erwerbenden Immobilie genau dem Vergleichswert entspricht, der der Bewertung zu Grunde zu legen ist. Der Finanzverwaltung genügt hier ein unter Fremden vereinbarter und abgewickelter Vergleichspreis für genau diese Immobilie. Dies hat zur Folge, dass die Wirkungen der mittelbaren Grundstücksschenkung bei Bewertungen im Vergleichswertverfahren entfallen, da der Bewertung im Ergebnis der Geldbetrag zu Grunde gelegt wird. Ob diese Vorgehensweise im Sinne einer einheitlichen Rechtsanwendung

geboten ist, ist fraglich. Eine höchstrichterliche Rechtsprechung zu dieser Thematik liegt noch nicht vor.

### **5. Zeitpunkt der Ausführung der mittelbaren Grundstücksschenkung**

Die mittelbare Grundstücksschenkung gilt dann als ausgeführt, wenn die Vertragsparteien alle erforderlichen Erklärungen in der gehörigen Form abgegeben haben, die für die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch erforderlich sind. Lediglich die Eintragung im Grundbuch darf noch fehlen.

Liegt eine mittelbare Grundstücksschenkung im Herstellungsfall vor, ist die mittelbare Grundstücksschenkung dann erfolgt, wenn die Herstellungsarbeiten abgeschlossen sind.

### **6. Verfahrensrechtliche Anforderungen der mittelbaren Grundstücksschenkung**

Liegen die Voraussetzungen der mittelbaren Grundstücksschenkung vor, ist die steuerliche Bedarfsbewertung vorzunehmen. Diese Bewertung hat verfahrensrechtlich im Rahmen der gesonderten Feststellung des Bedarfswertes nach den Regelungen des Bewertungsgesetzes zu erfolgen. Der Steuerpflichtige ist hier erklärungsspflichtig und hat dieses Erklärungsverfahren neben der Schenkungsteuererklärung zu durchlaufen. Örtlich zuständig für dieses Feststellungsverfahren ist das Finanzamt, in dessen Bezirk das Grundstück liegt.

Den obenstehenden Ausführungen ist zu entnehmen, dass die mittelbare Grundstücksschenkung zwar gerne als Gestaltungsinstrument genutzt, aber nur dann von der Finanzverwaltung anerkannt wird, wenn die einzelnen Tatbestandsmerkmale auch genau erfüllt werden. Nicht jede Geldzuwendung für den Erwerb einer Immobilie ist eine mittelbare Grundstücksschenkung. Nur wenn der Vorgang richtig durchgeführt wird, kann mit der mittelbaren Grundstücksschenkung u.U. ein Steuereffekt erreicht werden.

Der Leitsatz der exakten vertraglichen Vereinbarungen ist im Übrigen bei allen Maßnahmen einzuhalten. Der BFH – das höchste deutsche Finanzgericht – hat in zahlreichen letzten Entscheidungen Sachverhalte anders beurteilt, als es sich die Beteiligten vorgestellt haben. Zum Teil waren die vertraglichen Regelungen nicht richtig vereinbart, zum Teil wurden sie in der Folge so nicht richtig umgesetzt. Immer wieder ist auch festzustellen, dass die diesen Vorgang begleitenden Berater die rechtlichen Grundlagen und insbesondere auch die steuerlichen Konsequenzen nicht richtig beurteilen oder ihnen diese überhaupt nicht bekannt sind. Bei der Beurteilung von steuerlichen Konsequenzen wird nicht selten lediglich die Schenkungsteuer beurteilt. Gerade bei Immobilienübertragungen gibt es zahlreiche steuerliche Bestimmungen, die ebenfalls in den Fokus der Beurteilung genommen werden müssen – so beispielsweise die Frage, ob ein Spekulationsgewinn nach § 23 EstG zu versteuern ist, Auswirkungen auf die Abschreibungen zu befürchten sind oder es zu einer Grunderwerbsteuerlichen Belastung kommt.

Schließlich zeigt sich immer wieder, dass die Berater selbst die schenkungsteuerlichen Bewertungsregelungen nach dem Bewertungsgesetz nicht richtig einzuschätzen vermögen. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass diese Vorschriften auch baurechtliche Kenntnisse verlangen. Grundlage jeglicher Gestaltungsvorhaben ist der richtige steuerliche Bedarfswert einer Immobilie. Wie der vorgenannte Fall der mittelbaren Grundstücksschenkung zeigt, ist es wichtig, Kenntnis um diese Regelungen aus dem Bewertungsgesetz zu haben und den Mandanten auch auf mögliche Gefahren hinzuweisen. Dazu bedarf es der Kenntnis des Bewertungsgesetzes und der Regelungen des örtlichen Gutachterausschusses sowie der Erfahrung im Umgang mit der Finanzverwaltung.

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf:

per E-Mail: [kanzlei@convocat.de](mailto:kanzlei@convocat.de) oder telefonisch unter 089/41619335-0.

In diesem Sinne: bleiben Sie gesund!!!