

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

Der Schenkungsteuerbescheid

von

Agnes Fischl-Obermayer



www.convocat.de

www.acconsis.de

In der letzten Zeit mehren sich die Beratungen zur Abwicklung von Immobilienschenkungen. Dies nehmen wir zum Anlass, mit diesem Beitrag einen kleinen Überblick über die Abläufe zu geben.

In einem ersten Schritt wird man nach erfolgter Beratung einen Notar mit der Beurkundung der Immobilienschenkung beauftragen. Gemäß § 34 Absatz 2 Nummer 3 ErbStG sind u.a. die Notare bei zu beurkundenden Schenkungen verpflichtet, *„dem für die Verwaltung der Erbschaftsteuer zuständigem Finanzamt schriftlich Anzeige zu erstatten über die diejenigen Beurkundungen, , die für die Festsetzung einer Erbschaftsteuer von Bedeutung sein können.“*

An folgendem Beispiel soll aufgezeigt werden, wie wichtig es sein kann, dass Sie diese Anzeigepflicht „begleiten“.

Beispiel:

Vater V möchte an den Sohn S eine Immobilie veräußern. Ein fremder Dritter würde hier einen Kaufpreis von € 500.000 bezahlen. V vereinbart mit S einen Kaufpreis von € 400.000.

Auf den ersten Blick fällt sofort auf, dass Leistung und Gegenleistung nicht ausgewogen gegenüberstehen. Es handelt sich daher um ein „teilentgeltliches“ Geschäft. In Höhe eines Anteils von € 100.000 oder 1/5 ist es unentgeltlich, in Höhe von € 400.000 oder 4/5 entgeltlich. Dieser Umstand fällt dem Notar nicht unbedingt auf. Er wird also keinen Anlass sehen in diesem Fall die vorgenannte Anzeige zu erstatten. Er ist auch nicht verpflichtet, detektivische Nachforschungen anzustellen.

Es kann aber durchaus Gründe geben, die in dem vorgenannten Fall zu einem voll entgeltlichen Geschäft führen – beispielsweise ergeben sich bei der Ermittlung des Verkehrswertes Umstände, die zu diesem Kaufpreis führen. Um festzustellen, ob das Erbschaftsteuer(-Schenkungsteuer)-Finanzamt ebenfalls zu diesem Ergebnis (eines vollentgeltlichen Geschäfts) kommt, wäre es geschickt, die Anzeige erstatten zu lassen, um damit Gewissheit seiner eigenen Einschätzung zu erhalten.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Beurkundung sämtliche Vereinbarungen umfassen muss, aus denen sich der Vertrag nach dem Willen der Parteien zusammensetzt, § 311 b BGB. Fehlen diese Vereinbarungen, ist der Vertrag formnichtig. Soweit also in unserem Beispiel die Differenz des zu zahlenden Kaufpreises deswegen entsteht, weil S dem V vor einiger Zeit ein Darlehen in Höhe von € 100.000 gewährt hat und die Tilgung nun als ein Teil der Kaufpreiszahlung herangezogen wird, muss dieser Sachverhalt ebenfalls beurkundet werden. Die Formnichtigkeit wird dann problematisch, wenn andere Geschwister nach Jahren oder beim Tod des V diese fehlende Beurkundung feststellen und damit den gesamten Vertrag rückgängig machen können.

Soweit sich das Immobilienvermögen in der Gesamthand einer Gesellschaft des Bürgerlichen Rechts befindet, ist die Abtretung von Gesellschaftsanteil grundsätzlich nicht zu beurkunden. Es wird also keine Anzeige durch den Notar erfolgen.

In diesem Fall muss der Beschenkte gemäß § 30 Absatz 1 ErbStG diese Anzeige innerhalb von 3 Monaten nach erfolgter Schenkung selbständig beim zuständigen Finanzamt erstatten. Diese Anzeigepflicht trifft gemäß § 30 Absatz 2 ErbStG auch den Schenker. Diese Anzeigepflicht gilt übrigens auch für alle Schenkungen, z.B. Geldschenkungen. Sie ist unabhängig von der Höhe des Schenkungswerts. Die weit verbreitete Meinung, Schenkungen, die den persönlichen Freibetrag nicht überschreiten, seien nicht anzeigepflichtig, ist nicht richtig, da die Anzeigepflicht vom Wert unabhängig ist.

Das zuständige Finanzamt erhält über diese Anzeigen Kenntnis von den Schenkungen.

Beispiel:

Vater V schenkt seinem Sohn S eine Immobilie im steuerlichen Wert von € 250.000. Die Parteien sind beide in München wohnhaft, die Immobilie befindet sich ebenfalls in München.

Zuständig für die Anzeige und damit die Bearbeitung der Schenkungsteuererklärung ist das Finanzamt Kaufbeuren. Zuständig für die Bearbeitung der Grundbesitzfeststellung ist das Finanzamt München, Bewertungsstelle.

Soweit das Finanzamt Kaufbeuren aufgrund der Aktenlage einschätzen kann, dass in diesem Fall der persönliche Freibetrag zwischen Vater und Sohn von € 400.000 nicht überschritten worden ist und auch die Werte der gemeldeten Vorschenkungen zu keiner Überschreitung dieses Freibetrags führt, wird das Finanzamt Kaufbeuren gar keine Aufforderung zur Abgabe einer Schenkungsteuererklärung versenden.

Beispiel:

Der Wert der Immobilienschenkung wurde vom Steuerberater mit € 1,2 Mio. eingeschätzt.

In diesem Fall ist damit zu rechnen, dass das Finanzamt Kaufbeuren den Steuerpflichtigen zur Abgabe einer Schenkungsteuererklärung auffordert. Soweit sich S im Überlassungsvertrag verpflichtet hat, die Schenkungsteuer zu bezahlen, ergeht die Aufforderung an ihn.

Der Steuerberater wird beauftragt, die Schenkungsteuererklärung zu bearbeiten. Er erhält hierzu zwei Formulare – einerseits die Formulare der Schenkungsteuererklärung. Hierin sind die allgemeinen Angaben und auch die Hinweise auf die persönlichen Freibeträge einzutragen. Hierin sind aber auch die Angaben zu einer vereinbarten Gegenleistung vorzunehmen. Des Weiteren wird ein Formular zur Feststellungserklärung über den Bedarfswert der Immobilie ausgefüllt. Hierin sind neben den allgemeinen Angaben zur Immobilie auch die Informationen zur steuerlichen Bewertung einzutragen. Hier ist auch einzutragen, wenn die Immobilie zu fremden Wohnzwecken vermietet ist und daher die Befreiung nach § 13 d Absatz 1 ErbStG (Abzug von 10 %) geltend gemacht wird. Diese letzte Information verarbeitet das Finanzamt Kaufbeuren u.a. neben den allgemeinen Angaben und der Höhe der Verbindlichkeiten in den Schenkungsteuerbescheid. In dieser Verarbeitung wird der steuerliche Bedarfswert der Immobilie entsprechend der Feststellungserklärung angesetzt – in unserem Fall wird der Steuerberater den von ihm ermittelten Wert mit 1,2 Mio. angeben. Der Schenkungsteuerbescheid wird dem Steuerpflichtigen zugestellt oder dem dafür bevollmächtigten Steuerberater. Bezogen auf den in der Erklärung angesetzten Wert und den entsprechenden Gegenleistungen wird die Schenkungsteuer berechnet und in der Regel innerhalb einer Frist von 1 Monat (bis zur Bestandskraft des Bescheids) angefordert.

Das Finanzamt Kaufbeuren überprüft nicht die Richtigkeit des steuerlichen Bedarfswerts der Immobilie.

Die Feststellungserklärung wird in der Regel durch das Finanzamt Kaufbeuren dem zuständigen Finanzamt München (Bewertungsstelle) weitergeleitet.

Der Schenkungsteuerbescheid geht in diesem Fall dem Steuerberater zu. Im Rahmen seiner Prüfung stellt er fest, dass der Wert der Immobilie in der von ihm erklärten Höhe ohne Beanstandung übernommen worden ist. Dies teilt er seinem Mandanten mit und fordert diesen auf, die berechnete Schenkungsteuer rechtzeitig auf eines der Konten beim Finanzamt zu überweisen. Im Begleitbrief zum Versand des von ihm geprüften Schenkungsteuerbescheids weist er noch ausdrücklich darauf hin, dass dem von ihm erklärten steuerlichen Bedarfswert ohne weiteres entsprochen worden ist.

Der Mandant freut sich, zahlt den Betrag und ist der Ansicht, dass diese Immobilienschenkung gut abgeschlossen werden konnte.

Nach drei Jahren erhält in unserem Fall der Steuerberater den Feststellungsbescheid für den Immobilienwert. Dieser weist statt des erklärten Werts von € 1,2 Mio. einen Betrag von 2,4 Mio. aus. Jetzt herrscht rege Betriebsamkeit. Der Steuerberater rät in vielen Fällen dazu, einen Sachverständigen für Grundstücksbewertung mit der Bewertung des Verkehrswerts zu beauftragen. Bei einer der letzten Beratungen der Verfasserin wurde dem Mandanten mitgeteilt, er könne sich freuen, dass er damals übertragen habe. Jetzt wäre der Wert sicherlich viel höher.

In den seltensten Fällen erkennt der Steuerberater, dass er die steuerliche Bewertung nicht nach den Regeln des Bewertungsgesetzes vorgenommen hat.

Dieser Feststellungsbescheid (richtig: Bescheid über die gesonderte und einheitliche Feststellung des Grundbesitzwerts auf einen bestimmten Stichtag für Zwecke der Schenkungsteuer) ist gleichzeitig Grundlagenbescheid für den Schenkungsteuerbescheid. Aus diesem Grund kann der Schenkungsteuerbescheid auch dann geändert werden, wenn die Rechtsbehelfsfrist hierfür schon abgelaufen ist.

Dieser Sachverhalt wird in der Beratung sehr oft mitgeteilt. Aus diesem Grund kann man nur dazu raten, den steuerlichen Bedarfswert einer Immobilie im Vorfeld einer Immobilienschenkung valide zu ermitteln. Damit können unliebsame Schenkungsteuerzahlungen ausgeschlossen werden. Auch ist der Steuerpflichtige dadurch in der Lage, sich bereits im Vorfeld mit der Finanzierung für die künftige Schenkungsteuererklärung auseinander zu setzen und bei Fälligkeit der Schenkungsteuer den Kredit abrufen zu können.

Am 22. Juni 2021 werden wir die Durchführung der Online-Veranstaltung fortsetzen. In einem ersten Teil werden wir in die Systematik der steuerlichen Bewertung einführen, beispielhaft mit einer Bewertung im Ertragswertverfahren (Mehrfamilienhaus). Im Anschluss werden wir zusammen mit einem Immobilien- und Finanzierungsexperten des Hauses Acconsis, Herrn Klaus Nützl, über die Möglichkeiten einer Finanzierung der zu erwartenden Schenkungsteuer sprechen. Die Anmeldung erfolgt ausschließlich über <https://www.convocat.de/events/>. Sie erhalten hierüber die Verlinkung zur Anmeldeseite.

Für alle anderen Beratungen nehmen Sie Kontakt mit uns auf.

Per E-Mail a.fischl@acconsis.de oder vereinbaren Sie mit uns einen Termin, +49 89 54 714 3.

In diesem Sinne: bleiben Sie gesund!

Agnes Fischl-Obermayer
Rechtsanwältin/Steuerberaterin
Fachanwältin für Erbrecht

www.convocat.de
www.acconsis.de