

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

„Die Grundschild/Verbindlichkeit in der Immobilienschenkung“
Schenkungssteuerliche Konsequenzen

von

Agnes Fischl-Obermayer
Rechtsanwältin Steuerberaterin
Fachanwältin für Erbrecht



Acconsis München
www.acconsis.de
www.convocat.de

Die Begleitung vieler Immobilienschenkungen führt immer wieder zur Behauptung, auf dem Grundstück laste eine Grundschild, die könne man doch im Rahmen der schenkungssteuerlichen Bewertung mindernd gelten machen. Auch die Frage der Minderung durch bestehende Verbindlichkeiten wird immer wieder falsch eingeschätzt. Es soll heute kein universitärer Beitrag über die Behandlung von Grundschilden und Verbindlichkeiten erfolgen. Wir wollen mit diesem Beitrag über einige Irrtümer in diesem Zusammenhang aufmerksam machen.

Ausgangsfall:

Die Mutter M ist Alleineigentümerin eines vermieteten Einfamilienhauses und hat dieses im Oktober 2021 an ihr einziges Kind T übertragen. Der steuerliche Wert beträgt € 800.000. Auf dem Einfamilienhaus lasten noch Verbindlichkeiten. Diese valutieren zum Stichtag der Überlassung mit € 400.000 und sind mit einer Grundschild (Wert € 500.000) am Grundstück – eingetragen im Grundbuch – gesichert. Die Verbindlichkeiten sind im Jahre 2014 zur Anschaffung dieser Immobilie aufgenommen worden und betragen damals noch € 500.000. Bei der Übergabe behält sich M den Nießbrauch vor und verpflichtet T, die Grundschild zu übernehmen, nicht aber die Verbindlichkeit.

M verstirbt am 01.01.2022. Es wird unterstellt, dass T als einziges Kind von M auch zur Alleinerbin eingesetzt werden wird.

Eben dieser Ausgangsfall wurde durch das Finanzgericht Köln entschieden (FG Köln, 27.01.2016, 7 K 2894/14): *„Verbindlichkeiten, die durch Grundschulden an Grundvermögen gesichert waren, das der Erblasser dem Erben zu Lebzeiten geschenkt hat, sind nicht als Gegenleistung vom Wert der Schenkung, sondern erst beim Erwerb von Todes wegen in Abzug zu bringen.“*

Auch in unserem Fall hat M „nur“ die Immobilie geschenkt. Die Übernahme der Grundschuld ist die Beschreibung der sogenannten „dinglichen Haftung“. Das Grundstück haftet über die Grundschuld für die damals aufgenommene Verbindlichkeit. Mit der Schenkung dieser Immobilie ändert sich zwar der Eigentümer, die dingliche Haftung muss aber weiter bestehen bleiben – das finanzierende Kreditinstitut würde einer Löschung der Grundschuld grundsätzlich nicht zustimmen, insbesondere wenn nicht andere Sicherheiten angeboten werden könnten. Aus diesem Grund wird der Erwerber der Schenkung – also T – verpflichtet, die Grundschuld, genauer gesagt die dingliche Haftung der Grundschuld, zu übernehmen. M hat im Zeitpunkt der Übergabe auch die Verbindlichkeiten nicht „mitübertragen“. In diesem Fall wäre das auch schädlich gewesen, weil M die Immobilie erst 2014 angeschafft hat. Mit der Übernahme von Verbindlichkeiten würde T eine Gegenleistung zahlen. In Höhe dieser Gegenleistung entstünde bei M ein Veräußerungsgewinn aus privaten Veräußerungsgeschäften besser unter Spekulationsgewinn bekannt (§ 23 EStG). T würde in Höhe der Gegenleistung eigene Anschaffungskosten generieren (die 10-Jahresfrist würde auch für diese Anschaffung neu berechnet werden müssen) und damit auch in Höhe dieses Anteils eine eigene Abschreibung erhalten.

Hätte man dennoch die Verbindlichkeiten mit übertragen, dann hätte dies einerseits zur vorgenannten schädlichen Veräußerung gemäß § 23 EStG geführt. Dazu hätte man den aktuellen Verkehrswert zum Zeitpunkt der teilentgeltlichen Überlassung ermitteln müssen. Die Besteuerungsgrundlagen (Veräußerungsgewinn) würde daraus berechnet.

Andererseits hätte die Übernahme der Verbindlichkeit zu einer Reduzierung des schenkungsteuerlichen Werts, also in diesem Fall € 800.000 abzüglich € 400.000 (Restschuld) geführt. Die Schenkung wäre dann innerhalb des Freibetrags von € 400.000 gewesen, eine Schenkungsteuer wäre nicht ausgelöst worden.

Soweit M die Immobilie schon länger als 10 Jahre im Eigentum hat, hätte man natürlich darüber nachdenken können, ob T anlässlich der Übergabe die Verbindlichkeiten übernimmt. Diese Übernahme führt zu einem teilentgeltlichen Erwerb und damit zur Reduzierung des unentgeltlichen Erwerbs und bei Überschreiten des Freibetrags zur Reduzierung der Schenkungsteuerbelastung.

Dann muss sich aber der Erwerber T auch im Klaren sein, wie er diese Verbindlichkeiten (Annuitäten) weiter bedient. Soweit sich der Veräußerer weiterhin den Nießbrauch vorbehält, ergeben sich zwei Konsequenzen: T wird die Annuitäten wirtschaftlich nicht aus den Mieteinnahmen leisten können, da diese bei M verbleiben. Er muss sie aus eigenem

Vermögen/Einnahmen bezahlen. Eine weitere Konsequenz ist, dass er die Zinszahlungen nicht als Werbungskosten abziehen kann. Denn nur derjenige ist zum Abzug der Werbungskosten (Ausgaben) berechtigt, der auch die Einnahmen versteuert. Diese verbleiben aber bei M. In Zeiten der niedrigen Zinsen mag dieser Abzug zu vernachlässigen sein.

Sollte M in Höhe des teilentgeltlichen Erwerbs auch auf den Nießbrauch verzichten (sogenannter Quotennießbrauch), so könnte T mit den ihm nun zustehenden Mieteinnahmen die Annuitäten bezahlen. Aber auch hier muss eine wirtschaftliche Berechnung erfolgen, ob die Höhe der Mieteinnahmen geeignet ist, die Annuitätenbelastung zu decken. In Höhe des teilentgeltlichen Erwerbs beginnt für T eine neue Abschreibung.

In diesem Zusammenhang sei noch auf folgendes hingewiesen: Nicht nur Anschaffungen im klassischen Sinne – also der Kauf einer Immobilie – sind bei der Frage, ob ein Spekulationsgewinn gemäß § 23 EStG vorliegt, zu berücksichtigen. Die Autorin hatte folgenden Sachverhalt mitgeteilt bekommen: Die Ehefrau war bis vor kurzem Alleineigentümerin des nicht unbeträchtlichen Immobilienvermögens. Sie hatte mit ihrem Ehemann anlässlich der Aufhebung des Güterstands der Zugewinnngemeinschaft den Zugewinnausgleich nicht durch Geld ausgeglichen, sondern stattdessen Immobilienvermögen übertragen. Man hatte nun vor, dass der Ehemann den Kindern weiteres Immobilienvermögen unter Übernahme von Verbindlichkeiten übertragen sollte. Dieser Vorgang führt zu einer Anschaffung beim Ehemann mit der Konsequenz einer neuen Abschreibung aber auch des Anlaufs der 10-Jahresfrist für den Spekulationsgewinn. Aus diesem Grund ist die Beteiligung eines Steuerberaters in jedem Fall anzuraten.

Nun noch einmal zurück zu unserem Ausgangsfall: M überträgt Immobilie gegen Nießbrauch und behält sich die Verbindlichkeit vor, „überträgt“ sie also nicht. Mit dieser Entscheidung, die Verbindlichkeit nicht mit zu übertragen, ergeben sich zweierlei ebenfalls ganz unterschiedliche Konsequenzen:

1. Solange M am Leben ist, kann sie die Zinsen im Rahmen der Werbungskosten in Abzug bringen. Mit dem Tod der M ergibt sich folgende Situation: Das Eigentum ist bei T, mit dem Wegfall des Nießbrauchs sind auch die Erträge bei T. Nachdem die Verbindlichkeit jedoch nicht mitübertragen worden ist, fällt diese in den verbliebenen Nachlass der M. Dieser Vorgang führt dazu, dass der sogenannte Finanzierungszusammenhang zur Immobilie wegfällt. Das hat die ertragsteuerliche Konsequenz, dass die Zinsen nicht mehr als Werbungskosten abgezogen werden können.
2. In der vorgenannten Konsequenz haben wir unterstellt, dass T auch der Alleinerbe der M geworden ist. Etwas anderes ergibt sich, wenn nicht T nur Miterbe wird oder gar enterbt worden ist. Dann „landet“ die Verbindlichkeit bei dem oder den Erben. Es tritt im Zweifel eine Situation ein, die man bei der notariellen Beurkundung der Überlassung gar nicht überblickt. Aus diesem Grund kann nur immer geraten werden, seinen oder einen Rechtsanwalt/Steuerberater einzuschalten.

Die Übernahme der sogenannten dinglichen Haftung, also die Tatsache, dass T bei der Überlassung der Immobilie die Grundschuld „übernehmen“ muss, führt zunächst zu keiner schenkungsteuerlichen Relevanz.

Auch hier hat das vorgenannte Finanzgericht Köln in seinen Entscheidungsgründen Stellung genommen: *„Aus der Übernahme der dinglichen Haftung aus den Grundschulden resultiert (noch) keine gegenwärtige wirtschaftliche Belastung der K [Anmerkung: der dortigen Erwerberin]. Es besteht nur eine Duldungspflicht, die sich als aufschiebend bedingte Last zunächst nicht auswirken kann; sie ist daher nach § 12 Abs. 1 ErbStG, § 6 Abs. 1 BewG schenkungsteuerlich nicht zu berücksichtigen, solange die Bedingung nicht eintritt ...“.*

Erst zu dem Zeitpunkt, zu dem das Kreditinstitut die Grundschuld als Sicherheit in Anspruch nimmt, würde diese Bedingung eintreten. In diesem Fall könnte eine einmal gezahlte Schenkungsteuer entsprechend gemindert werden. Hierbei sind die gesetzlichen Fristen für den Antrag auf Berichtigung zu beachten.

Man kann den Finanzierungszusammenhang jedoch beibehalten, indem man die Immobilie und die Verbindlichkeit in einem Vertrag schenkt. In diesem Fall gilt es dann aber auch, die Entscheidung des BFH zu kennen: Der Jahreswert von Nießbrauchsrechten *„ist unter Abzug der Schuldzinsen für die zum Zeitpunkt der Zuwendung bestehenden Darlehen zu ermitteln, wenn die Schuldzinsen vom Schenker als Nießbraucher während des Bestehens des Nießbrauchsrechts aufgrund einer gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtung getragen werden.“* BFH vom 28.05.2019, II R 4/16.

Soweit M innerhalb der 10-Jahresfrist verstirbt, seitdem sie die Immobilie angeschafft hat (2014), sind die Voraussetzungen für den Spekulationsgewinn ebenfalls erfüllt.

Aus den Beispielen zeigt sich, dass die Übergabe einer Immobilie“, die man vermeintlich als leicht und problemlos einstuft, mit zahlreichen Problemen „ausgestattet“ sein kann. Die Kosten einer fachlichen Begleitung wären zusätzlich zu den in jedem Fall anfallenden Kosten des Notars und der Grundbuchstelle zu zahlen. Soweit man nicht in der Lage ist, die Probleme selbst zu sehen und zu lösen, ist in jedem Fall anzuraten, diese fachliche Unterstützung in Anspruch zu nehmen.

Am Montag, 28. Februar 2022 wird das Thema der Online-Veranstaltung sein: „Die Übergabe von Immobilienvermögen innerhalb der Familie unter besonderer Berücksichtigung der Familiengesellschaft“. Wir werden insbesondere 10 gute Gründe zur Optimierung der vorweggenommenen Erbfolge besprechen.

Die Anmeldung erfolgt ausschließlich über <https://www.convocat.de/events/>. Sie erhalten hierüber die Verlinkung zur Anmeldeseite.

Wir freuen uns wieder auf Sie.

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