

### Mittelbare Grundstücksschenkung

*Wer Bargeld schenkt, dass für den Immobilienkauf verwendet werden soll, kann Steuern sparen*

-Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig, Rechtsanwalt und Notar in Berlin-

Was steht ins Haus?

Wir wollen unserem Sohn das Geld zum Erwerb einer Immobilie zur Verfügung stellen. Wir haben gehört, dass wir mit dieser Gestaltungsvariante die steuerlichen Vorteile einer Immobilienübertragung (Grundbesitz wird noch mit einem Bruchteil seines tatsächlichen Wertes besteuert - nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts muss der Gesetzgeber diese Ungleichbehandlung der Besteuerung von Bargeld im Verhältnis zu Immobilien bis Ende 2008 beseitigen) nutzen können, obwohl wir beide keine Immobilie besitzen. Ist dies zutreffend? Was gilt es hier zu beachten? (560 Zeichen)

Was steht im Gesetz?

Vor dem Hintergrund der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Verfassungswidrigkeit der Immobilienbesteuerung suchen viele nach steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten. Die mittelbare Grundstücksschenkung ist eine Variante. Auch wer keine Immobilie zu verschenken hat, kann die Steuervorteile der Grundstücksschenkung nutzen. Wollen Eltern ihr Kind beim Kauf einer Immobilie finanziell unterstützen, ist auch die Geldschenkung privilegiert. Gleiches gilt für die Überlassung von Barmitteln zum Bau, Ausbau oder der Renovierung eines Gebäudes. Hier ist allerdings höchste Vorsicht geboten. Die Vorteile erhalten Sie nur, wenn bestimmte Regeln eingehalten werden: Das Geld muss für eine vorher genau bestimmte Immobilie geschenkt werden. Der Schenker muss Grundstück, Haus oder Wohnung exakt bezeichnen. Es genügt nicht, dass der Beschenkte nur irgendeine Immobilie mit dem Geld erwerben soll. Der Geldbetrag darf kein unbedeutender Teil des Kaufpreises sein (mind. 10 % der Anschaffungskosten). Schon vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages über die Immobilie muss die Schenkung zugesagt sein. Die Zahlung kann dann nach der Beurkundung erfolgen. Nicht ausreichend ist es allerdings, wenn der Kaufpreis später erstattet wird oder der Bedachte verpflichtet wird, das zugewandte Grundstück weiter zu veräußern. In Hinblick auf die Nachweispflicht gegenüber dem Finanzamt sollte die Schenkung beurkundet werden. (1.418 Zeichen)

Und wie stehen Sie dazu?

Die mittelbare Grundstücksschenkung ist noch eine Gestaltungsvariante, bei der Steuern gespart werden können. Um wirklich in den Genuss der Steuervorteile zu gelangen, sollten Sie sich dringend von einem Notar und einem Steuerberater unterstützen lassen. Bei jeder Schenkungsart lauern Fallstricke! Hierzu verweist der Steuerberater Ronald Köbe auf folgenden Fall, den der Bundesfinanzhof zu entscheiden hatte (BFH II R 52/03). Die Eltern hatten dem Kind das Geld zur Anschaffung der Immobilie nicht geschenkt, sondern als zinsloses Darlehen gewährt. Hier sind immerhin die ersparten Zinsen nach den Grundsätzen der mittelbaren Grundstücksschenkung steuerlich privilegiert. Die Eltern verzichteten jedoch später auf die Rückzahlung des Darlehens. Die Steuerfalle schnappte zu. Der Betrag war voll zu besteuern. (809 Zeichen)