

Beck-Rechtsberater im dtv 5614

Richtig schenken und vererben

Steuertipps und Gestaltungshinweise

von

Dr. Rüdiger Fromm, Dr. Hans Vogt

7., neubearbeitete Auflage

Richtig schenken und vererben – Fromm / Vogt

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Bewertung, Erbschaft-/Schenkungssteuer, Grundsteuer



Verlag C.H. Beck München 2012

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 62640 1

ßerungsgewinns, wenn die Abschreibung zuvor tatsächlich steuerlich geltend gemacht worden ist. Stand also das Wochenendhaus entgegen der letzten Beispielsvariante leer und konnte demnach keine Abschreibung erfolgen, so sind die ungeminderten Anschaffungskosten dem Veräußerungspreis gegenüberzustellen. Dass im praktischen Fall auch noch Anschaffungsnebenkosten (Grundsteuer, Notargebühren etc.) und Veräußerungskosten (z. B. Maklergebühren) in die Berechnung einzubeziehen sind, sei erwähnt, bedarf aber zum Verständnis der vorstehenden Ausführungen keiner Detaildarstellung.

Auch bei anderen Wirtschaftsgütern, insbesondere bei **Aktien**, ist Vorsicht geboten: Kaufte jemand am 10. 10. 2008 50 Aktien zum Kurs von 200 € (Anschaffungskosten somit 10.000 €) und veräußert er diese Aktien bei einem Kursstand von 237 €, so erzielt er einen Gewinn von $50 \times 37 \text{ €} = 1.850 \text{ €}$. Dieser Gewinn ist steuerpflichtig, wenn die Veräußerung erfolgt beispielsweise am 29. 9. 2009 (nicht mehr als ein Jahr). Der Gewinn ist steuerfrei, wenn die Veräußerung erfolgte am 11. 10. 2009 oder zu einem späteren Zeitpunkt.

Mit Wirkung **ab dem 1.1. 2009** gilt hier allerdings eine wichtige Änderung: Die **Veräußerung von Aktien**, sofern diese nach dem 31. 12. 2008 angeschafft wurden, ist, wenn der Veräußerungspreis über den Anschaffungskosten liegt, stets einkommensteuerpflichtig. Dies also auch dann, wenn seit der Anschaffung mehr als ein Jahr vergangen ist. Steuerpflichtig ist in diesen Fällen beispielsweise also auch die Veräußerung eines Aktienpaketes im Jahre 2030, wenn dies nach dem 31. 12. 2008 angeschafft wurde, unterstellt, die dann gegebene Rechtslage entspricht noch der heutigen. War aber das Aktienpaket vor dem 1. 1. 2009 angeschafft worden, so bleibt, auch hier das Weiterbestehen der heutigen Rechtslage unterstellt, ein im Jahre 2010 oder auch 2030 bei einem Verkauf des Aktienpaketes erzielter Gewinn einkommensteuerfrei. 179

Zurück zum „Immobilienfall“ (Rz. 175): Auf eine wichtige Ausnahme zugunsten des Steuerpflichtigen ist hinzuweisen: Von der Spekulationsbesteuerung ausgenommen sind nämlich solche Grundstücke (Häuser, Eigentumswohnungen), die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung **ausschließlich zu** 180

eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden sind. Steht also der Verkauf einer noch nicht zehn Jahre im Eigentum des Steuerpflichtigen stehenden Eigentumswohnung an, so kann es sich empfehlen, diese in den letzten zwei Jahren vor der Veräußerung selbst zu beziehen. Hat der Steuerpflichtige allerdings hierfür keine außersteuerlichen Gründe, so wird das Finanzamt einen etwaigen Veräußerungsgewinn möglicherweise unter Hinweis darauf, es liege ein „Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten“ im Sinne von § 42 der Abgabenordnung vor, gleichwohl besteuern wollen. Die neben der erheblichen Verlängerung der Spekulationsfristen weitere Änderung **zu Ungunsten** des Steuerpflichtigen ist folgende: Ursprünglich war nur eine Veräußerung steuerpflichtig, der innerhalb des Spekulationszeitraums die Anschaffung eines Gebäudes vorausging. Dies ist erheblich erweitert worden: Auch innerhalb des Spekulationszeitraums **hergestellte (fertiggestellte) Gebäude** sind einzubeziehen.

- 181 Besondere Vorsicht ist stets geboten, wenn Sie (bebaute oder unbebaute) Grundstücke verschenken wollen, die zu Ihrem **Betriebsvermögen** gehören. Beachten Sie dazu folgenden

Gestaltungshinweis:

Verschenken Sie Grundstücke, die zu Ihrem Betriebsvermögen gehören, nie ohne vorherige fachkundige Beratung!

Wie oben dargestellt, kann bei der Veräußerung von Grundstücken (gemeint sind hier mit diesem Ausdruck sowohl unbebaute als auch bebaute Grundstücke), die im Privatvermögen stehen, nur dann Einkommensteuer entstehen, wenn zwischen der Anschaffung (gegebenenfalls: der Anschaffung durch den Schenker) und der Veräußerung zehn Jahre oder weniger als zehn Jahre liegen. Bei **Betriebsgrundstücken** gibt es, wie oben schon kurz angesprochen, keine derartige Spekulationsfrist.

Dies bedeutet aber nicht, dass etwaige Veräußerungsgewinne steuerfrei sind, sondern bedeutet im Gegenteil, dass solche **Veräußerungsgewinne** bei Betriebsgrundstücken **stets steuerpflichtig** sind.

Betriebsgrundstück im vorstehenden Sinne ist etwa das Grundstück (steuerlich: Grund und Boden sowie Gebäude), auf dem der Einzelunternehmer (Fabrikant, Einzelhändler, Handwerker) sein Handelsgewerbe betreibt. Betriebsgrundstück (sog. „Sonderbetriebsvermögen“) ist aber auch dasjenige Grundstück, welches dem Gesellschafter einer offenen Handelsgesellschaft (OHG) oder Kommanditgesellschaft (KG) gehört und welches er der entsprechenden Gesellschaft zur Nutzung zur Verfügung stellt. Betriebsgrundstück ist schließlich das Grundstück, welches dem Ein-Mann-Gesellschafter oder Mehrheitsgesellschafter einer GmbH gehört, und welches er als sogenannte wesentliche Betriebsgrundlage an die GmbH vermietet hat. Es liegt dann nämlich eine **Betriebsaufspaltung** vor. Betriebsgrundstück ist letztlich auch ein fremdvermietetes Wohngrundstück, welches ein Unternehmer durch Einbuchung in die Bilanz als sogenanntes „gewillkürtes Betriebsvermögen“ in seinen Betrieb eingebracht hat. Allen diesen Grundstücken ist gemeinsam, dass sie unabhängig von dem Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung oder auch Verschenkung in der Einkommensteuer „steuerverhaftet“ sind. Dies gilt auch – und wird oft dann besonders schmerzhaft deutlich – wenn zwischen der Anschaffung und der Veräußerung oder Verschenkung des Grundstücks beispielsweise dreißig Jahre und mehr liegen. Das entsprechende Gebäude, seinerzeit in der Bilanz angesetzt mit den beim Erwerb naturgemäß relativ niedrigen Anschaffungs- oder auch Herstellungskosten, ist dann weitgehend abgeschrieben. Demgemäß klafft eine große Differenz zwischen dem Wertansatz in der Bilanz einerseits und dem tatsächlichen aktuellen Wert andererseits.

Man wird nun bereits erahnen oder jedenfalls nachvollziehen können, dass im Falle der Veräußerung von derartigen Betriebsgrundstücken ganz **erhebliche Veräußerungsgewinne** entstehen können. Beabsichtigt man demgegenüber, ein entsprechendes Grundstück **zu verschenken**, so ist die Gefahr deshalb sehr viel größer, weil man hier erfahrungsgemäß nur an eine mögliche Schenkungsteuer denkt, nicht aber auch an die sehr viel „gefährlichere“, weil in aller Regel sehr viel höhere, Einkommensteuer. Dies wird das nachfolgende Beispiel verdeutlichen:

BEISPIEL: Möbelhändler Obermeier hatte die Erträge seines gutgehenden Groß- und Einzelhandelsgeschäfts weitgehend in Immobilien angelegt. Ein Mietshaus, welches er vor etwa zwanzig Jahren angeschafft hatte, hatte er, weil es ihm damals steuerlich günstiger erschien, als sogenanntes „gewillkürtes Betriebsvermögen“ in seine Firma eingebracht. Es stand dort in der Bilanz mit insgesamt (Grund und Boden sowie Gebäude) noch 300.000 €.

Der wirkliche Wert betrug demgegenüber etwa 2 Mio. €. Ein Sohn von Obermeier war bereits seit längerer Zeit in der elterlichen Firma tätig; eine Tochter war bereits Kinderärztin. Um den Sohn an das Unternehmen zu binden und ihn als Nachfolger zu gewinnen, nahm er ihn per 1. 1. 2009 als Mitgesellschafter in seine Firma auf.

Da sein Steuerberater ihm ausgerechnet hatte, dass seine Firma (ohne das Mietshaus) einen Gesamtwert von etwa 6 Mio. € repräsentiere, beschloss er, den Sohn mit einer Beteiligungsquote von $\frac{1}{3}$ schenkweise als Kommanditist in die Firma, die damit Kommanditgesellschaft wurde, aufzunehmen. Zum „Ausgleich“ dafür und weil er seine Kinder stets gleich behandeln wollte, schenkte er seiner Tochter gleichzeitig das Mietshaus. Dabei rechnete er zwar mit einem Schenkungsteuerbescheid, basierend auf dem Grundbesitzwert des Grundstücks.

Allerdings ging er davon aus, dass weitere Steuern, insbesondere Einkommensteuer, nicht anfielen, da er ja keinen Veräußerungspreis erhalte und demgemäß auch keinen Veräußerungsgewinn erzielt haben könne.

Hier hatte er sich allerdings grundlegend vertan: Sein Anwalt, den er zuvor nicht konsultiert hatte und dem er später vom „Vollzug“ der Grundstücksschenkung berichtete, sah die Gestaltung mit Entsetzen und erläuterte ihm, da seine Tochter keine Unternehmerin sei und demgemäß kein Betriebsvermögen, sondern nur Privatvermögen halten könne, habe er durch die Schenkung das Grundstück zwangsläufig aus dem Betriebsvermögen **„entnommen“**.

Dies aber bedeute, dass die Differenz zwischen dem Bilanzansatz (Buchwert) und dem wirklichen Wert im Zeitpunkt der Entnahme als laufender steuerpflichtiger Gewinn in der Einkommensteuer (für Einkommen ab 250.000 € gilt ab VZ 2007 ein von 42 % auf 45 % erhöhter Steuersatz – sog. „Reichensteuer“) zu behandeln sei. Überschlägig rechnet ihm der Anwalt Folgendes vor:

Entnahmewert	2.000.000 €
Buchwert	./.. 300.000 €
steuerpflichtiger Gewinn	1.700.000 €
hierauf Einkommensteuer, 45 % (2009)	765.000 €
darauf Kirchensteuer, 8 %	61.500 €
sowie Solidaritätszuschlag, 5,5 %	42.075 €
Gewerbesteuer außer Betracht gelassen, da auf Einkommensteuer pauschal anrechenbar	
Gesamtbetrag	868.575 €

Die Steuerbelastung ist also ganz erheblich und macht im konkreten Fall fast die Hälfte des Wertes des Grundstückes aus. Dabei muss man sich Folgendes deutlich vor Augen führen: Hätte Herr Obermeier das Grundstück für 2 Mio. € veräußert, so hätte er aus dem Verkaufserlös Steuern zahlen können und immerhin noch einen Betrag von rund 1,13 Mio. € übrigbehalten.

Dies wäre zwar auch schmerzhaft gewesen, immerhin aber wäre die notwendige Liquidität ohne weiteres vorhanden. Im Falle der „Entnahme“, wie im letzten Beispielsfall geschildert, ist das fatale aber, dass dem Unternehmer keine einzige Mark zufließt. Das Grundstück hat lediglich seine „**steuerliche Eigenschaft**“ gewechselt, es ist vom „Betriebsvermögen“ zum „Privatvermögen“ geworden, und dies hat Herrn Obermeier knapp 1 Mio. € an Steuern gekostet. Freuen kann sich allerdings die Tochter: Bei dieser ist das Grundstück fortan Privatvermögen. Steigt das Grundstück weiter im Wert und verkauft sie das Grundstück beispielsweise nach neun Jahren für 2,4 Mio. €, so hat sie nur einen Veräußerungsgewinn von 40.000 € zu versteuern, verkauft sie es erst nach elf Jahren zum gleichen Preis, so verbleibt ihr dieser Kaufpreis „netto“, das heißt, es geht vom Kaufpreis und auch vom zwischenzeitlichen Wertzuwachs keine einzige Mark an das Finanzamt. Der eigentliche „Gewinner“ der Transaktion ist somit tatsächlich die Tochter, die der Vater also reichlicher beschenkt hat, als er dies an und für sich wollte. Allerdings wird der Vater, wenn er richtig beraten ist und eine gerechte Verteilung seines Vermögens unter seinen Kindern weiterhin an-

183

strebt, im Wege seiner weiteren Vermögensaufteilung (etwa bei entsprechenden testamentarischen Anordnungen) sehr wohl zugunsten des Sohnes berücksichtigen müssen, dass dessen Gesellschaftsanteil, im Unterschied zu dem Mietwohngrundstück bei der Tochter, nach wie vor „steuerverhaftet“ ist, das heißt, der Sohn würde bei Veräußerung des entsprechenden Geschäftsanteils im Unterschied zu seiner Schwester sehr wohl einen (wenn auch gegebenenfalls tarifbegünstigten) Veräußerungsgewinn versteuern müssen.

Wie sich der geschilderte steuerliche „Unglücksfall“ hätte vermeiden lassen, soll hier nicht näher dargelegt werden. Jedenfalls wird der vorliegende Beispielfall deutlich gemacht haben, dass bei der – entgeltlichen sowie auch schenkweisen – Übertragung von Betriebsgrundstücken heimtückische „**Steuerfallen**“ lauern. An die schwierige Aufgabe, hier unnötige Steuerabflüsse zu vermeiden, sollte sich der Steuerpflichtige daher in aller Regel nicht selbst heranwagen, sondern zuvor sachverständigen Rat durch seinen Steuerberater, seinen Wirtschaftsprüfer oder seinen in Steuerfragen erfahrenen Rechtsanwalt einholen.

- 184 Dem aufmerksamen Leser wird aufgefallen sein, dass im Beispielfall die Grundstücksveräußerung neun bzw. elf Jahre nach der *Entnahme* angesiedelt wurde, dies als Hinweis auf eine Änderung (Verschärfung) der Spekulationsgewinnbesteuerung mit Wirkung ab dem 1. 1. 1999: In die Neuregelung ist nämlich aufgenommen worden, dass als **Anschaffung** auch gilt die **Überführung eines Wirtschaftsgutes in das Privatvermögen** des Steuerpflichtigen durch Entnahme oder durch Betriebsaufgabe. Gerade eine solche Entnahme aber war im vorliegenden Beispielfall erfolgt, verbunden mit der Ingangsetzung einer neuen Spekulationsfrist. Diese muss man, wenn eine Veräußerung ansteht, im Auge behalten.

b) Geldschenkungen zwecks Grundstückserwerb

- 185 Dass es im Hinblick auf die Schenkungsteuer oftmals günstiger ist, Grundbesitz zu schenken statt gleich wertvolles sonstiges Vermögen (etwa Bargeld oder Sparguthaben), ist oben dargestellt worden. Allerdings lagen den entsprechenden Beispielen immer Fälle zugrunde, in denen der Schenker (beispielsweise: die Eltern oder der

Onkel oder die Tante) sowohl über Geldvermögen als auch Grundvermögen verfügten. Es ging also dort praktisch um die Frage, welcher von mehreren zur Verfügung stehenden Vermögensgegenständen (zum Beispiel Geld *oder* Grundstück) dem Kind oder auch dem Neffen geschenkt werden sollten.

Anders ist die Situation jedoch in folgenden Fällen: Die Tochter oder der Sohn, einige Jahre verheiratet, möchte zusammen mit dem Ehepartner ein Einfamilienhaus kaufen oder bauen oder eine Eigentumswohnung erwerben. 186

Die Eltern haben durchaus auch namhafte Geldbeträge angespart und möchten ihrem Kind bei der Finanzierung maßgeblich unter die Arme greifen. Indessen erfahren sie, dass die Schenkung von Geldbeträgen schenkungsteuerlich ungünstig wäre. Sie überlegen daher, ob es nicht zweckmäßiger wäre, wenn sie selbst beispielsweise die Eigentumswohnung kaufen und diese dann dem Kind schenken. Theoretisch ist dies natürlich ohne Weiteres machbar und bietet auch in der Praxis keine allzu großen Schwierigkeiten in den Fällen, in denen beispielsweise die Eltern tatsächlich so vermögend und so großzügig sind, dass sie den Gesamtkaufpreis auf der hohen Kante liegen haben und diesen Gesamtkaufpreis auch den Kindern zuwenden möchten. Erwerben sie für diesen Kaufpreis die Eigentumswohnung und schenken sie die Eigentumswohnung dann dem Sohn oder der Tochter, so ist als Steuerwert der Schenkung anzusetzen, wie oben (Rz. 106) bereits dargestellt, lediglich der zu diesem Zwecke zu ermittelnde Grundbesitzwert (Schenkungen oder Erbfälle vor 2009) bzw. der nach obigen Vorschriften ermittelte „gemeine Wert“ (Schenkungen oder Erbfälle nach 2008).

Indessen ist dieser Fall in der Praxis eher selten. Sehr oft greifen die Eltern den Kindern zwar anlässlich des Erwerbs eines Hauses oder einer Eigentumswohnung finanziell nicht unerheblich unter die Arme. Allerdings wird meistens gleichwohl nur ein **Teil des Kaufpreises** oder der Baukosten geschenkt und der andere Teil wird zu einem – meist geringeren – Anteil aus Eigenkapital der Kinder gespeist und zu einem anderen – meist größeren – Anteil über Bank- und Bausparkassenkredite finanziert. In diesen Fällen ist es zumeist nicht im Sinne der Eltern und auch von den Kindern nicht gewollt, 187

dass die Eltern (oder ein Elternteil) den Kauf des Hauses oder der Eigentumswohnung im eigenen Namen tätigen und auch insoweit in die Finanzierung eingebunden werden; dies schon wegen der damit entstehenden Haftung. Außerdem ergeben sich in der praktischen Durchführung oft Schwierigkeiten oder zumindest kompliziert sich die Gestaltung nicht unerheblich. Dies erst recht, wenn ein Finanzierungskonzept unter Beteiligung von Hypothekenbanken, Lebensversicherungen und Bausparkassen aufzustellen ist. Der Erwerb durch die Eltern und die anschließende Schenkung des Grundstücks, gegebenenfalls unter „Weitergabe“ kurzfristig übernommener Finanzierungslasten durch die Eltern, ist daher im Allgemeinen keine empfehlenswerte Gestaltung.

- 188 Empfehlenswert kann es demgegenüber sein, dass Eltern einem Kind den zugeachten Betrag zweckgebunden „zum Erwerb eines Grundstücks oder zur Errichtung eines Gebäudes“ schenken. Dies leitet über zu dem nachfolgenden

Gestaltungshinweis:

Wenn Sie Ihren Kindern einen Geldbetrag zum Erwerb eines Grundstücks oder zur Errichtung eines Gebäudes schenken wollen, schenken Sie es zweckgebunden zum Erwerb eines ganz bestimmten Grundstücks! Bevor Sie dies tun, lesen Sie allerdings auch noch die nachfolgenden Gestaltungshinweise!

Im Hinblick auf die steuerliche Beurteilung von Sachverhalten gibt es – unter anderem! – einen bedeutsamen Unterschied zwischen dem Einkommensteuerrecht und dem Schenkungsteuerrecht: Im **Einkommensteuerrecht** kommt es grundsätzlich auf den **wirtschaftlichen Hintergrund** des Sachverhaltes an und nicht auf die formale juristische Ausgestaltung: Insbesondere sind Wirtschaftsgüter im Bereich der Einkommensteuer keinesfalls immer und zwingend demjenigen zuzuordnen, der im juristischen Sinne Eigentümer ist. Übt vielmehr ein anderer als dieser Eigentümer die tatsächliche Herrschaft über ein Wirtschaftsgut in der Weise aus, dass er den Eigentümer im Regelfall für die gewöhnliche Nutzungsdauer von der Einwirkung auf das Wirtschaftsgut ausschließen kann, so ist