

Erbschaftsteuergesetz – Reduzierung der Schenkungsteuer durch eine mittelbare Grundstücksschenkung

Bei Grundstücksschenkungen fällt im Regelfall eine wesentlich niedrigeren Schenkungsteuer an als bei der Schenkung der zum Grundstückserwerb erforderlichen Geldmittel. Diese steuerliche Begünstigung wird auch dann gewährt, wenn der Schenker dem Bedachten das Grundstück lediglich dadurch – mittelbar – schenkt, daß er ihm die zum Erwerb des **bestimmten Grundstücks** erforderlichen Geldmittel überläßt.

Der Bundesfinanzhof hat nunmehr in einem Urteil vom 10. November 2004 entschieden, daß der Schenker bei einer mittelbaren Grundstücksschenkung dem Bedachten die für den Kauf eines bestimmten Grundstückes vorgesehenen **Geldmittel vor dem Erwerb des Grundstückes zusagen und ihm den Betrag bis spätestens zur Tilgung der Kaufpreisschuld zur Verfügung stellen muß**. Andernfalls liegt eine Geldschenkung vor. Der Annahme einer mittelbaren Grundstücksschenkung steht es nach dem Urteil des Bundesfinanzhofs nicht entgegen, wenn der Bedachte bereits vor der Überlassung der Geldmittel Eigentümer des Grundstückes war.

Eine mittelbare Grundstücksschenkung ist auch dann anzunehmen, wenn der Schenker dem Bedachten einen ihm zustehenden **Anspruch auf Übereignung eines bestimmten Grundstückes unentgeltlich abtritt** oder ihm die Geldmittel für den Kauf eines solchen Anspruchs vor dessen Erwerb zusagt und bis spätestens zur Tilgung der Kaufpreisschuld zur Verfügung stellt. Die schenkungsteuerlichen Vorteile der mittelbaren Grundstücksschenkung werden in solchen Fällen allerdings nur dann gewährt, wenn der Bedachte die Übereignung des Grundstückes an sich selbst verlangt.

In den vorgenannten Fällen bedarf die Zusage der zum Erwerb bestimmten Geldmittel keiner bestimmten Form, sie muß lediglich **nachweisbar** sein.

Ihr MAW-Team