

Grundstück dem Kind übertragen, um Steuern zu sparen?

Wie der BFH entschieden hat, stellt dies keinen Missbrauch dar.

Wenn man ein Grundstück innerhalb der sog. Spekulationsfrist von 10 Jahren verkauft, ist der Veräußerungsgewinn steuerpflichtig. Dies kann man auch nicht dadurch verhindern, dass man das Grundstück vorher an ein Kind verschenkt. Zwar hat das Kind in diesem Fall den Tatbestand des § 23 EStG nicht erfüllt, weil es das Grundstück nicht selbst angeschafft hat. Um derartige Umgehungen zu verhindern ist im Gesetz jedoch ausdrücklich geregelt, dass im Fall der Schenkung eines Grundstücks dem Beschenkten die Anschaffung durch den Schenker zuzurechnen ist (§ 23 Abs 1 Satz 3 EStG). Dies gilt sowohl für den Zeitpunkt der Anschaffung als auch für die Höhe der Anschaffungskosten: Das Kind wird so behandelt als habe es das Grundstück selbst gekauft.

Durch eine vorherige Schenkung des Grundstücks an das Kind kann man jedoch erreichen, dass der Veräußerungsgewinn mit einem niedrigeren Steuersatz besteuert wird. Entgegen einem weit verbreiteten Irrtum gibt es für die Versteuerung des sog. Spekulationsgewinns nämlich keinen besonderen Steuersatz - wie etwa bei der Besteuerung von Kapitaleinkünften. Vielmehr wird der Veräußerungsgewinn den übrigen Einkünften wie ein normales Einkommen hinzugerechnet und mit diesen zusammen dem Steuersatz unterworfen, der sich aus dem allgemeinen Steuertarif und der Steuertabelle ergibt. Man spricht von der „tariflichen Einkommensteuer“. Es gibt für den Veräußerungsgewinn auch keine Steuerermäßigung. Dies hat zwei unangenehme Konsequenzen: Durch den Veräußerungsgewinn rutscht man in eine höhere Progressionsstufe, sodass dadurch auch die übrigen Einkünfte mit einem höheren Steuersatz besteuert werden. Hat man neben dem Veräußerungsgewinn noch weitere größere Einkünfte, wird auch der Veräußerungsgewinn mit einem sehr hohen Steuersatz besteuert.

Beide Effekte kann man vermeiden, indem man das Grundstück vor der Veräußerung dem Kind schenkt und das Kind anschließend den Kaufvertrag abschließt. Insbesondere wenn das Kind noch keine oder nur geringe Einkünfte hat, ist die Steuerbelastung dadurch sehr viel niedriger, als wenn man das Grundstück selbst verkaufen würde. Allerdings muss man die wirtschaftlichen Folgen der Schenkung auch tatsächlich eintreten lassen. Wenn das Kind verpflichtet ist, den Verkaufserlös wieder auf die Schenker zurück zu übertragen, dürfte die Gestaltung nicht anzuerkennen sein. Ist das Kind noch unterhaltsberechtig, kann es den Erlös aber verwenden, um damit seinen Lebensunterhalt selbst zu finanzieren.

Mit Urteil vom 23. April 2021 (Az. IX R 8/20) hat der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden, dass eine derartige Gestaltung keinen Missbrauch darstellt. Denn mit der Regelung, dass die Anschaffung des Schenkers dem Kind zuzurechnen ist, hat der Gesetzgeber die Frage des Missbrauchs abschließend geregelt.

Natürlich muss man dabei auch die anderen Steuerarten berücksichtigen. Durch die Schenkung des Grundstücks löst man Schenkungsteuer aus, wenn der Freibetrag überschritten ist. Dieser beträgt für Kinder 400.000 EURO. Grunderwerbsteuer fällt jedoch nicht an, weil gem. § 3 Nr. 2 GrEStG Schenkungen von der Grunderwerbsteuer befreit sind. Dies gilt auch dann, wenn in Einzelfall keine Schenkungsteuer entsteht, weil der Freibetrag nicht überschritten wird.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung.