

VOLLTEXTSERVICE

Schenkung von Grundstücken unter Auflage: Probleme bei der Wertermittlung und der Grunderwerbsteuer

Oberste Finanzbehörden der Länder, Gleichlautender Erlass vom 19.08.2011

Gleichlautender Erlass betr. Zusammenrechnung mehrerer Erwerbe nach § 14 ErbStG; Anwendung auf Fälle der gemischten Schenkung und Schenkung unter Auflage

Bei Erwerben durch gemischte Schenkung und Schenkung unter Auflage, für die die Steuer nach dem 31. Dezember 2008 entstanden ist, ist die Bereicherung des Bedachten nach den gleich lautenden Erlassen der obersten Finanzbehörden der Länder vom 20. Mai 2011 (BStBl. I S. 562[1]) zu ermitteln (neue Rechtslage). Für die Zusammenrechnung solcher Erwerbe mit nachfolgenden Erwerben innerhalb von zehn Jahren gilt das Folgende:

1. Vorerwerbe, für die die Steuer nach dem 31. Dezember 2008 entstanden ist und die noch nicht bestandskräftig veranlagt worden sind

Die Steuerfestsetzung für den Vorerwerb und den nachfolgenden Erwerb erfolgt nach der neuen Rechtslage.

Beispiel:

Onkel O schenkte seiner Nichte N im Juni 2011 ein Mietwohngrundstück mit einem Grundbesitzwert von 750 000 EUR. Aus der Anschaffung resultiert noch eine Verbindlichkeit in Höhe von 150 000 EUR, die N übernommen hat. O behält sich den Nießbrauch an den Erträgen vor. Der Kapitalwert des Nießbrauchs unter Berücksichtigung der Begrenzung nach § 16 BewG betrug 100 000 EUR.

Im September 2011 schenkt er ihr ein weiteres Mietwohngrundstück mit einem Grundbesitzwert von 900 000 EUR. Aus der Anschaffung resultiert noch eine Verbindlichkeit in Höhe von 200 000 EUR, die N übernimmt. O behält sich den Nießbrauch an den Erträgen vor. Der Kapitalwert des Nießbrauchs unter Berücksichtigung der Begrenzung nach § 16 BewG beträgt 120 000 EUR.

WINHELLER
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Corneliusstr. 34, 60325 Frankfurt am Main

Tel.: +49 (0)69 76 75 77 80

Fax: +49 (0)69 76 75 77 810

E-Mail: info@winheller.com

Internet: <http://www.winheller.com>

Frankfurt | Karlsruhe | Berlin

Hamburg | München | Shanghai

Erwerb Juni 2011		
Grundbesitzwert		750 000 EUR
Befreiung § 13 c ErbStG 10 % von 750 000 EUR		./. 75 000 EUR
Verbleiben		675 000 EUR
Gegenleistung in wirtschaftlichem		
Zusammenhang mit dem Grundstück	150 000 EUR	
Nießbrauch	+ 100 000 EUR	
Summe	250 000 EUR	
Nicht abzugsfähig 10 % von 250 000 EUR	./. 25 000 EUR	
Abzugsfähig	225 000 EUR	./. 225 000 EUR
Bereicherung		450 000 EUR
Persönlicher Freibetrag Steuerklasse II		./. 20 000 EUR
Steuerpflichtiger Erwerb		430 000 EUR
Steuersatz 25 %		
Steuer		107 500 EUR
Erwerb September 2011		
Grundbesitzwert		900 000 EUR
Befreiung § 13 c ErbStG 10 % von 900 000 EUR		./. 90 000 EUR
Verbleiben		810 000 EUR
Gegenleistung in wirtschaftlichem		
Zusammenhang mit dem Grundstück	200 000 EUR	
Nießbrauch	+ 120 000 EUR	
Summe	320 000 EUR	

Nicht abzugsfähig 10 % von 320 000 EUR	./. 32 000 EUR	
Abzugsfähig	288 000 EUR	./. 288 000 EUR
Bereicherung		522 000 EUR
Vorerwerb Juni 2011		+ 450 000 EUR
Gesamterwerb		972 000 EUR
Persönlicher Freibetrag Steuerklasse II		./. 20 000 EUR
Steuerpflichtiger Erwerb		952 000 EUR
Steuersatz 30 %		
Steuer		285 600 EUR
Fiktive Abzugssteuer September 2011 auf Vorerwerb Juni 2011		
Vorerwerb	450 000 EUR	
Persönlicher Freibetrag September 2011 (20 000 EUR)		
(höchstens beim Erwerb Juni 2011 verbrauchter Freibetrag)	./. 20 000 EUR	
Steuerpflichtiger Erwerb	430 000 EUR	
Steuersatz 25 %		
Fiktive Steuer 2011	107 500 EUR	
Die fiktive Steuer entspricht der tatsächlich zu entrichtenden Steuer		./. 107 500 EUR
Steuer September 2011		178 100 EUR
Mindeststeuer nach § 14 Absatz 1 Satz 4 ErbStG Erwerb September 2011	522 000 EUR	
Persönlicher Freibetrag Steuerklasse II	./. 20 000 EUR	
Steuerpflichtiger Erwerb	502 000 EUR	
Steuersatz 25 %		
Mindeststeuer	125 500 EUR	

Festzusetzende Steuer September 2011		178 100 EUR
--------------------------------------	--	-------------

2. Vorerwerbe, für die die Steuer nach dem 31. Dezember 2008 entstanden ist und die nach früherer Rechtslage bestandskräftig veranlagt worden sind

Eine Änderung der Steuerfestsetzung für den Vorerwerb kommt nicht in Betracht. Bei der Ermittlung der Steuer für den nachfolgenden Erwerb ist im Rahmen des § 14 ErbStG der materiell zutreffende Wert des Vorerwerbs nach neuer Rechtslage und als tatsächlich zu entrichtende Steuer i. S. d. § 14 Absatz 1 Satz 3 ErbStG die für diesen Wert sich ergebende zutreffende Steuer zu berücksichtigen (vgl. BFH vom 17. 4. 1991, BStBl. II S. 522).

Beispiel:

Onkel O schenkte seiner Nichte N im Juni 2010 ein Mietwohngrundstück mit einem Grundbesitzwert von 750 000 EUR. Aus der Anschaffung resultiert noch eine Verbindlichkeit in Höhe von 150 000 EUR, die N übernommen hat. O behält sich den Nießbrauch an den Erträgen vor. Der Kapitalwert des Nießbrauchs unter Berücksichtigung der Begrenzung nach § 16 BewG betrug 100 000 EUR.

Im September 2011 schenkt er ihr ein weiteres Mietwohngrundstück mit einem Grundbesitzwert von 900 000 EUR. Aus der Anschaffung resultiert noch eine Verbindlichkeit in Höhe von 200 000 EUR, die N übernimmt. O behält sich den Nießbrauch an den Erträgen vor. Der Kapitalwert des Nießbrauchs unter Berücksichtigung der Begrenzung nach § 16 BewG beträgt 120 000 EUR.

Erwerb Juni 2010			
(Besteuerung nach früherer Rechtslage)			
Steuerwert der freigebigen Zuwendung			
750 000 EUR	×	(750 000 EUR – 150 000 EUR)	
		750 000 EUR	
= 750 000 EUR × 0,8000 = Befreiung § 13 c ErbStG 10 % von			600 000 EUR
600 000 EUR			./. 60 000 EUR
Verbleiben			540 000 EUR
Steuerwert der Bereicherung Kapitalwert des Nießbrauchs			
100 000 EUR × 0,8000		80 000 EUR	
Nicht abzugsfähig 10 % von 80 000 EUR =		./. 8 000 EUR	
Abzugsfähig		72 000 EUR	./. 72 000 EUR
Bereicherung			468 000 EUR

Persönlicher Freibetrag Steuerklasse II			./. 20 000 EUR
Steuerpflichtiger Erwerb Steuersatz 25 %			448 000 EUR
Steuer			112 000 EUR
Erwerb September 2011			
Grundbesitzwert Befreiung § 13 c ErbStG			900 000 EUR
10 % von 900 000 EUR			./. 90 000 EUR
Verbleiben			810 000 EUR
Gegenleistung in wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem Grundstück		200 000 EUR	
Nießbrauch		+ 120 000 EUR	
Summe		320 000 EUR	
Nicht abzugsfähig			
10 % von 320 000 EUR		./. 32 000 EUR	
Abzugsfähig		288 000 EUR	./. 288 000 EUR
Bereicherung			522 000 EUR
Vorerwerb 2010 (nach neuer Rechtslage) Grundbesitzwert	750 000 EUR		
Befreiung § 13 c ErbStG 10 % von 750 000 EUR	./. 75 000 EUR		
Verbleiben		675 000 EUR	
Gegenleistung in wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem Grundstück	150 000 EUR		
Nießbrauch	+ 100 000 EUR		
Summe	250 000 EUR		
Nicht abzugsfähig 10 % von 250 000 EUR	./. 25 000 EUR		
Abzugsfähig	225 000 EUR	./.	

		225 000 EUR	
Bereicherung		450 000 EUR	+ 450 000 EUR
Persönlicher Freibetrag Steuerklasse II		./ 20 000 EUR	
Steuerpflichtiger Erwerb		430 000 EUR	
Steuersatz 25 %			
tatsächlich zu entrichtende Steuer		107 500 EUR	
(neue Rechtslage)			
Gesamterwerb			972 000 EUR
Persönlicher Freibetrag Steuerklasse II			./ 20 000 EUR
Steuerpflichtiger Erwerb			952 000 EUR
Steuersatz 30 %			
Steuer			285 600 EUR
Fiktive Abzugssteuer 2011 auf Vorerwerb 2010 Erwerb 2010		450 000 EUR	
Persönlicher Freibetrag 2011 (20 000 EUR) (höchstens beim Erwerb 2010 verbrauchter Freibetrag)		./ 20 000 EUR	
Steuerpflichtiger Erwerb		430 000 EUR	
Steuersatz 2011 25 %			
Fiktive Steuer 2011		107 500 EUR	
Die fiktive Steuer entspricht der tatsächlich zu entrichtenden Steuer 2010 nach neuer Rechtslage			./ 107 500 EUR
Steuer September 2011			178 100 EUR
Mindeststeuer nach § 14 Absatz 1 Satz 4 ErbStG Erwerb September 2011		522 000 EUR	
Persönlicher Freibetrag Steuerklasse II		./ 20 000 EUR	
Steuerpflichtiger Erwerb		502 000 EUR	

Steuersatz 25 %			
Mindeststeuer		125 500 EUR	
Festzusetzende Steuer			
September 2011			178 100 EUR

Dieser Erlass ist auf alle noch offenen Fälle anzuwenden