



# *Erben planen*

*Der beste Weg zur Vermögenssicherung  
über Generationen*



*Die letzte Möglichkeit, mit Hilfe der  
„Mittelbaren Grundstücksschenkung“  
Schenkungssteuern zu sparen?*

---



## **Die mittelbare Grundstücksschenkung - ein Auslaufmodell?!**

Sie wollen Ihnen nahe stehende Personen beim Bau des neuen Eigenheimes unterstützen und ziehen dabei ein Geldgeschenk in Betracht? Dann ist für Sie die „mittelbare (Grundstücks-)Schenkung“ ein probates Mittel, die darauf lastende Schenkungssteuer zu senken.

### **Geld- und Grundstücksgeschäft koppeln**

Denn auch beim Verschenken von Geld ist unter Einbeziehung eines Grundstücksgeschäfts eine satte Steuerersparnis möglich. Der Trick: Das Geldgeschenk wird mit der Auflage verbunden, eine bestimmte Immobilie oder Grundstück zu kaufen. Wenn das Geldgeschenk den Kaufpreis nicht übersteigt, kommt es für die Schenkungssteuer auf den geringeren steuerlichen Wert der Immobilie oder des Grundstücks an.

Ein Beispiel:

Statt der Geldschenkung von 1.000.000 EUR erfolgt die Schenkung eines Grundstücks mit einem Verkehrswert von 1.000.000 EUR. Der Steuerwert beträgt zurzeit noch ca. 50-60% des Verkehrswertes. Er bildet die Bemessungsgrundlage für die Schenkungssteuer. Damit müssen nicht die 1.000.000 EUR, sondern nur rund die Hälfte davon, also 500.000 – 600.000 EUR versteuert werden.

### **Praxishinweis**

Beachten Sie: für die Zahlung der Schenkungssteuer ist grundsätzlich der Beschenkte heranzuziehen. Zahlt dieser aber aus irgendeinem Grunde nicht, so muss laut Gesetz der Schenker dafür aufkommen!

### **Zeitliche Begrenzung**

Nach der Reform des Erbschaftsteuergesetzes wird es diesen Bewertungsunterschied nicht mehr geben. Ist also im kommenden Jahr der Bau eines Eigenheimes geplant, ist Eile geboten: Die Gesetzesänderungen sollen im ersten Halbjahr 2008 verabschiedet werden! Das kann zwar erst der 30. Juni bedeuten, Experten erwarten dies aber schon zum 31. März. Insofern bietet sich die mittelbare Grundstücksschenkung nur noch kurzfristig (also bis Inkrafttreten der neuen Erbschaftsteuerreform) als Gestaltungsoption an. Aufgrund der erheblichen Steuervorteile sollte sie aber dennoch unbedingt in Betracht gezogen werden.

### **Voraussetzungen einer mittelbaren Grundstücksschenkung**

Eine mittelbare Grundstücksschenkung setzt voraus, dass der Beschenkte im Verhältnis zum Schenker nicht über das Geld, sondern erst über den Gegenstand verfügen kann. Denn in diesem Fall ist der Beschenkte nicht um die Geldsumme, sondern erst um den mit den zur Verfügung gestellten Geldmitteln erworbenen Gegenstand bereichert. Dies gilt generell bei mittelbarer Schenkung aller als Zuwendungsobjekt in Betracht kommenden Gegenstände oder Rechte.



---

## **Zeitlicher Zusammenhang zwischen Bereitstellung und Verwendung des Geldes**

Die schenkungsteuerrechtlichen Vorgaben für die Anerkennung einer mittelbaren Grundstücksschenkung sind klar umrissen: Danach muss der Geldbetrag vom Schenker grundsätzlich bereits bis zu dem Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks oder des Beginns der Baumaßnahme zugesagt sein. Kann dem FA, insbesondere durch eine frühzeitige schriftliche Erklärung des Schenkers zur Übernahme der Anschaffungs- oder Herstellungskosten, nachgewiesen werden, dass zu diesem Zeitpunkt eine Zusage bestand, kann die Zahlung des vereinbarten Geldbetrags auch nachträglich erfolgen. Zwischen der Bereitstellung des Geldes und seiner bestimmungsgemäßen Verwendung muss also ein enger zeitlicher Zusammenhang bestehen.

## **Zeitpunkt der Ausführung einer mittelbaren Grundstücksschenkung**

Im Hinblick auf die zu erwartende Erhöhung der Bemessungsgrundlage muss für die Nutzung der Steuervorteile sichergestellt sein, dass die mittelbare Grundstücksschenkung noch vor dem Inkrafttreten der Reform des BewG und des ErbStG ausgeführt wird.

Maßgebend hierfür ist nicht der Zeitpunkt der Schenkung, sondern derjenige Zeitpunkt, in dem die Auflassung erklärt und die Eintragungsbewilligung in das Grundbuch erteilt ist! Bei der Schenkung nicht nur des Grundstücks, sondern des gesamten Eigenheimes ist sogar die Fertigstellung des gesamten Gebäudes bis Inkrafttreten notwendig!

## **Anerkennung der Anschaffungskosten für die Abschreibungen**

Benötigt der Beschenkte aus irgendeinem Grund (z.B. ein im Gebäude integriertes Büro oder Betriebsstätte) die einkommensteuerrelevanten Abschreibungen, so ist zu empfehlen, dass der Schenker das Grundstück selbst anschafft und anschließend an den Beschenkten weitergibt. In diesem Fall wäre gesichert, dass der Rechtsnachfolger (Beschenkte) die AfA des Rechtsvorgängers (Schenker) fortführen kann. Als Nachteil muss allerdings in Kauf genommen werden, dass sowohl der Erwerb durch den Schenker, als auch die Schenkung an den Beschenkten der notariellen Beurkundung bedürfen und somit doppelte Kosten entstehen.

Bei vom Beschenkten ausschließlich eigen genutzten Immobilien hingegen kann diese Vorgehensweise durchaus entfallen.

## **Noch Fragen?**

Schenkungen und Erbschaften lassen sich am Besten dann in den Griff bekommen, wenn Sie sich rechtzeitig mit kompetenten Beratern zusammensetzen. Ihr Erb- und Vermögensnachfolgeberater kennt die Probleme und erstellt mit seinen Kooperationspartnern eine maßgeschneiderte und optimale Lösung für Sie.

---



## Vita

Herr **Uwe Steenbuck** hat sein Studium mit dem Schwerpunkt Wirtschafts- und Steuerrecht und seinen Abschluss zum **Diplom-Kaufmann** an der Universität Hamburg absolviert. Sein Zertifikat zum **Estate Planner (ebs)** erlangte er an der European Business School, der ältesten Privatuniversität Deutschlands.

Er ist seit 1996 selbständig tätig und betreut seine bundesweite Klientel in allen Fragen der **Erb- und Vermögensnachfolgeplanung** sowie der **Testamentsvollstreckung**.

Für spezielle Problemstellungen arbeitet er mit einem Netzwerk von Spezialisten aus Notaren, Anwälten, Steuer- und Unternehmensberatern zusammen.



**Diplom-Kaufmann**  
**Uwe Steenbuck**

Erb- und Vermögensnachfolgeberater

Alsterstieg 73  
22851 Norderstedt

Tel.: 040 / 529 85 168  
Mobil: 0171 / 467 29 64  
Fax: 040 / 529 85 178  
e-Mail: [evb@uwe-steenbuck.de](mailto:evb@uwe-steenbuck.de)

<http://www.uwe-steenbuck.de>