



## AXER PARTNERSCHAFT

Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater

Köln • Düsseldorf

Dürener Straße 295  
50935 Köln

Fon 0221/47 43 440  
Fax 0221/47 43 499  
info@axis.de

Uerdinger Str. 12  
40474 Düsseldorf

Fon 0211 / 43 83 56 0  
Fax 0211 / 43 83 56 11  
info@axis.de

Eine Einheit der axis-Beratungsgruppe

### Maßgeblicher Steuertermin bei mittelbaren Grundstücksschenkung

Stand: 04.10.2006

Wird Kapitalvermögen mit der Auflage verschenkt, hierfür ein Grundstück zu kaufen oder zu erwerben, ermittelt sich die steuerliche Bemessungsgrundlage nach dem Wert der Immobilie. Das ist schenkungsteuerlich sehr attraktiv, da die Grundstückswerte nur moderat mit rund der Hälfte des Verkehrswertes angesetzt werden. Doch insbesondere drei Maßnahmen können künftig für eine Höherbewertung sorgen:

1. Geänderte Ermittlung von Jahresrohmierten und Bodenrichtwerten durch das Jahressteuergesetz 2007.
2. Das frühestens Ende des Jahres erwartete Urteil des BVerfG zur Bewertung von Grund- und Betriebsvermögen kann dazu führen, dass diese Besitztümer auf Augenhöhe mit Wertpapieren und somit höher besteuert werden müssen.
3. Als Gegenfinanzierung der Erbschaftsteuerreform im Unternehmensbereich (Steuerfreistellung nach zehn Jahren) ist eine Anpassung der Immobilien an die Verkehrswerte nicht ausgeschlossen.

Viele Familien versuchen jetzt, das aktuell günstige Recht noch zu einer Grundstücksübertragung zu nutzen. Hierbei wird auch die mittelbare Grundstücksschenkung verwendet, indem dem Nachwuchs beispielsweise das geplante Eigenheim finanziert wird. Seit die Eigenheimzulage entfallen ist, kommt diesem Umweg noch größere Bedeutung zu.

In einem am 4.10.2006 veröffentlichten Urteil (23.8.06, II R 16/06) bremst der BFH aber Grundstücksbesitzer in ihrem Vorhaben. Denn eine mittelbare Grundstücksschenkung ist erst in dem Zeitpunkt ausgeführt, in dem erstmals

- die Fertigstellung des Gebäudes erfolgt ist und
- Auflassung und die Eintragungsbewilligung für das Grundbuch vorliegen.



In dem entschiedenen Fall hatte die Bestimmung des Zeitpunkts besonders große Bedeutung, weil im Jahr der Schenkung noch eine Bewertung mit Einheitswerten stattgefunden hätte, während die Schenkung im Zeitpunkt der Auflassung und Eintragung infolge einer Gesetzesänderung bereits mit dem in der Regel deutlich höheren so genannten Bedarfswert zu bewerten war.

Eine Schenkung ist erst dann ausgeführt, wenn der Bedachte das erhalten hat, was ihm nach dem Willen des Zuwendenden verschafft werden soll. Da die Fertigstellung erst nach Abschaffung der Einheitswerte erfolgt ist, konnte diese günstige Bemessungsgrundlage nicht mehr genutzt werden.

**Fazit:** Das Datum der vorherigen Geldübergabe ist somit unmaßgeblich. Damit rettet eine zeitige Geldschenkung nicht mehr vor den möglichen negativen Gesetzesänderungen.

Ihre Ansprechpartner bei der Axer Partnerschaft zu Fragen der Vermögensanlage:

**Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht**

**Rolfjosef Hamacher**

**Fon 0221/47 43 440**

**Fax 0221/47 43 499**

**hamacher@axis.de**

oder

**Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater**

**Dipl.-Betriebswirt Bernhard Fuchs**

**Uerdinger Strasse 12 \* 40474 Düsseldorf**

**Fon: 0211/43 83 560**

**Fax: 0211/43 83 5611**

**E-Mail: [bernhard.fuchs@rafuchs.de](mailto:bernhard.fuchs@rafuchs.de)**

**E-Mail: [fuchs@axis.de](mailto:fuchs@axis.de)**