



**Eine gemischte Liegenschaftsschenkung kann der Immobilienertragsteuer unterliegen.
Verbindlichkeiten bzw. Ausgleichszahlungen beachten.**

Seit dem Jahr 2012 unterliegen private Grundstücksveräußerungen grundsätzlich der Immobilienertragsteuer in Höhe von 30 %. Steuerfrei ist nach wie vor die Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen samt Grund und Boden, wenn es sich dabei um den Hauptwohnsitz des Steuerpflichtigen handelt. Ebenfalls nicht der Immobilienertragsteuer (ImmoEST) unterliegt die Veräußerung eines selbst hergestellten Gebäudes (der Grund und Boden ist hier jedoch steuerpflichtig).

Auch unentgeltliche Vorgänge (z.B. Schenkungen) lösen keine Immobilienertragsteuer aus. Gehen jedoch mit der unentgeltlichen Übertragung der Liegenschaft auch Verbindlichkeiten über oder müssen für die Schenkung des Grundstückes Ausgleichszahlungen geleistet werden, ist zu prüfen, ob eine sogenannte gemischte Schenkung vorliegt, die der Immobilienertragsteuer unterliegt.

Bei einer gemischten Schenkung liegt entweder zur Gänze ein entgeltlicher Vorgang welcher Immobilienertragsteuer auslöst, oder ein unentgeltlicher Vorgang vor. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes setzt die Annahme einer als unentgeltlich einzustufenden, gemischten Schenkung neben

- einem offenbaren Wertmissverhältnis zwischen Leistung (Grundstück) und Gegenleistung (Übernahme von Verbindlichkeiten, Leistung von Ausgleichszahlungen) (objektives Element)
- ein zumindest teilweises "Bereichernwollen" (subjektives Element) voraus.

Ein offenes Wertmissverhältnis wird von der herrschenden Meinung dann angenommen, wenn die Gegenleistungen weniger als 50 % des gemeinen Wertes der Liegenschaft betragen. Hierbei sind Leistung und Gegenleistung nach ihrem gemeinen Wert zum Zeitpunkt der Vereinbarung zu vergleichen.

Beispiel: Der Vater überträgt seinem Sohn eine Liegenschaft mit einem Wert in Höhe von € 100.000. Zugleich wird der Sohn verpflichtet, an seine Schwester eine Ausgleichszahlung in Höhe von € 60.000 zu leisten. Die Ausgleichszahlung beträgt mehr als 50 % des gemeinen Wertes des Grundstückes.

Betragen die übernommenen Ausgleichszahlungen weniger als 50 % des gemeinen Wertes der übertragenen Liegenschaft, liegt ein unentgeltlicher Erwerb vor, der nicht der ImmoEST unterliegt.

Liegt hingegen ein entgeltlicher Übertragungsvorgang vor, fällt beim Übertragenden der Liegenschaft nicht nur Immobilienertragsteuer an, sondern es kommt zum Verlust der sogenannten Altvermögenseigenschaft für den Übernehmenden. Dies bewirkt, dass bei einem zukünftigen Verkauf der Liegenschaft nicht die pauschalen Anschaffungskosten von bis zu 86% des Veräußerungserlöses geltend gemacht werden können, sondern die tatsächlichen Anschaffungskosten für die Berechnung der Immobilienertragsteuer heranzuziehen sind, sodass für künftige Veräußerungen eventuell mit einer erhöhten Immobilienertragsteuer-Belastung zu rechnen ist.

LBG-Empfehlung: Bei der Übertragung von Liegenschaften, die dem Grunde nach Schenkungen darstellen sollten, ist zu prüfen, ob dies auch aus ertragsteuerlicher Sicht gilt. Andernfalls können nachteilige steuerliche Konsequenzen drohen. Eine sorgfältige Prüfung im Vorfeld ist daher dringend zu empfehlen.

Stichwörter: Schenkung, Immobilien, Steuerberater, Übertragung, Grundstück, Liegenschaft

Stand: Oktober 2020 | LBG