



„Schenkung von Grundstücken: Bewertung, Besteuerung und Gestaltung“

Ihre Referentin:

Dipl.-Kffr. Gisa Voßeler-König, Steuerberaterin



Schenkung von Grundstücken: Bewertung, Besteuerung und Gestaltung





Schenkung von Grundstücken: Bewertung, Besteuerung und Gestaltung

Gliederung

1. Familienwohnheim
2. Mittelbare Grundstücksschenkung
3. Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt bei vermieteten Objekten
4. Eigenfinanzierter Umbau vor Erwerb der Immobilie
5. Bewertung der geschenkten Immobilie
6. Empfehlung, was zu tun ist...
7. Das passiert nach der Schenkung/Unterschrift beim Notar



Schenkung von Grundstücken: Bewertung, Besteuerung und Gestaltung

1. Familienwohnheim

- Steuerbefreiung nach §13 Abs. 1 Nr. 4a, b und c ErbStG

Voraussetzung dafür:

- Übertragung im Wege der Erbschaft auf Ehepartner bzw. Kinder
- Selbstnutzung für die Dauer von 10 Jahren
- Wenn geschenkt wird, dann nur auf den Ehegatten!!!
- Eigenheimschaukel: „Sylter Modell“



Schenkung von Grundstücken: Bewertung, Besteuerung und Gestaltung

2. Mittelbare Grundstücksschenkung

- Was ist eine mittelbare Grundstücksschenkung?
- Ausnutzung von Bewertungsdifferenzen
- Entwicklung der Grundstückswerte
- Umsetzung im Schenkungsvertrag
- Nicht bei Erbschaft möglich



Schenkung von Grundstücken: Bewertung, Besteuerung und Gestaltung

HNA

Montag, 30. Juli 2018

Bodenpreise in Kassel steigen stark

Quadratmeterpreis in fünf Jahren um 60 Euro verteuert

Von Christina Hein

KASSEL. Bauland wird in der Stadt Kassel immer knapper und damit auch teurer. Die Grundstückspreise sind in den vergangenen fünf Jahren um durchschnittlich 60 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Kostete ein Quadratmeter baureifes Wohnbauland im Jahr 2013 im Durchschnitt 133 Euro, so waren es 2017 bereits 193 Euro.

„Das ist dramatisch, weil damit auch die Preise für Wohnraum ansteigen“, sagt Hochschulprofessor Stefan Rettich vom Fachbereich Architektur, Stadt- und Landschaftsplanung der Uni Kassel. Da der Grundstückspreis den Löwenanteil der Baukosten-

steigerung ausmache, werde es schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Seit sechs Jahren gehen die Kaufpreise in Kassel nach oben. Besonders extrem ist dies im Markt der freistehenden Einfamilienhäuser. Für solch ein Haus waren 2017 durchschnittlich 358 000 Euro fällig. 2011 lag der Wert noch bei 200 000 Euro. Damit sind die Preise für das klassische Eigenheim in sechs Jahren um 79 Prozent geklettert.

Rettich schlägt Alarm: Die Kommunen müssten eingreifen, damit Bodenspekulationen nicht aus dem Ruder laufen. Er weist darauf hin, dass in Großstädten wie Kassel die Grundstückspreise in den Jahren 2011 bis 2014 im Bundes-

durchschnitt um 16 Prozent gestiegen seien. In Städten mit mehr als 500 000 Einwohnern sogar um 31 Prozent. Auch in Kassel sei deshalb die Kommunalpolitik gefragt, um mit Instrumenten wie dem Erbbaurecht dämpfend auf die explodierenden Immobilienpreise einzuwirken.

Kassels Stadtbaurat Christof Nolda (Grüne) spricht von „im Bundesvergleich moderaten Wohnkosten“ in Kassel. Dies sei ein Standortvorteil. Um diesen auf Dauer zu gewährleisten, sei es wichtig, neue Wohnungen zu bauen. Der Wohnungsbau werde in Kassel „intensiv durch aktive Projektbegleitung gefördert und selbst initiiert.“

ZUM TAGE, SEITE 2



Schenkung von Grundstücken: Bewertung, Besteuerung und Gestaltung

Grundbesitzwert

Bodenwert			171.000
+ Gebäudewert			171.904
			<hr/>
Vorläufiger Sachwert			342.904
x Wertzahl (aus Anlage 25 zum BewG)			1,10
		342.904	
Vorläufiger Sachwert nach § 189 Abs. 3 BewG			
Aktueller Bodenrichtwert	2.850,00 pro m ²		
			<hr/>
Sachwert			377.194
Grundbesitzwert			377.194

Anteil am Grundbesitzwert

Anteil des Beschenkten am Grundstück (Bruchteil)	1/1
Anteil des Beschenkten am Grundbesitzwert	377.194

Wert der mittelbaren Grundstücksschenkung

$$\text{Anteil am Grundbesitzwert} \times \frac{\text{Zuwendung des Schenkers}}{\text{Kaufpreis und Kosten der Errichtung}} = 377.194 \times \frac{100.000}{736.800} = 51.193$$

Wert der mittelbaren Grundstücksschenkung	51.193
--	---------------



Schenkung von Grundstücken: Bewertung, Besteuerung und Gestaltung

3. Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt bei vermieteten Objekten

- Was passiert hier eigentlich?
- Steuerliche Konsequenzen: Einkommensteuer und Schenkungsteuer
- Wert der Nutzungsaufgabe
- Berechnung des Werts der Bereicherung
- Späterer Verzicht auf den Nießbrauch
- Ausnutzung von 10-Jahreszeiträumen für die Zusammenrechnung von Schenkungen



Schenkung von Grundstücken: Bewertung, Besteuerung und Gestaltung

Ermittlung des Kapitalwerts zu Z. 35-52 Anl. Gegenl. u. Aufl.: Nutzungs- und Duldungsauflagen Nießbrauchsrecht

Last aus wiederkehrenden Nutzungen auf Lebenszeit

Angaben zur Person, von deren Lebenszeit die Dauer der Last abhängt:

Name	Muster, Max (Schenker)
Lebensalter	67
Geschlecht	männlich
Jahreswert	20.000

Begrenzung des Jahreswerts gem. § 16 BewG nach dem Wert des genutzten Wirtschaftsguts:

Bezeichnung	Zweifamilienhaus
Wert nach BewG	750.000
(entspricht bereits dem anteiligen Wert des genutzten Wirtschaftsguts)	
Höchstbetrag für den Jahreswert	750.000 / 18,6

Anzusetzender Jahreswert 20.000

Vervielfältiger nach § 14 Abs. 1 BewG *) 10,860

Kapitalwert 20.000 x 10,860 217.200

*) Vervielfältiger auf Basis der Sterbetafel 2013/2015 des Statistischen Bundesamtes.
Die Vervielfältiger zur Berechnung des Kapitalwerts lebenslänglicher Nutzungen oder Leistungen sind in der Anlage des BMF-Schreibens vom 4.11.2016 zu § 14 Abs. 1 BewG enthalten und für Bewertungsstichtage ab dem 1.1.2017 anzuwenden.
Gemäß BMF-Schreiben vom 28.11.2017 sind diese Vervielfältiger auch für Bewertungsstichtage ab dem 1.1.2018 anzuwenden.



Schenkung von Grundstücken: Bewertung, Besteuerung und Gestaltung

Ermittlung des Werts der Bereicherung

Steuerklasse I: Sohn

Wert der zugewendeten Vermögensgegenstände

Grundvermögen (Inland oder EU-/ EWR-Staat)	Steuerwert 750.000
Wert der zugewendeten Vermögensgegenstände	750.000

Wert der Gegenleistungen und Auflagen

(gemischte Schenkung und Schenkung unter Auflagen)

Nutzungs- und Duldungsauflagen	Steuerwert 217.200
Wert der Gegenleistungen und Auflagen	217.200
Wert der Gegenleistungen und Auflagen	217.200
davon in wirtschaftlichem Zusammenhang mit einzelnen Gegenständen	217.200
unbegrenzt abzugsfähig	0
nach § 10 Abs. 6 S. 5 ErbStG abzugsfähiger Betrag (§ 13d ErbStG)	195.480
Nach § 10 Abs. 6 ErbStG abzugsfähiger Betrag	195.480

Wert der Bereicherung

Wert der zugewendeten Vermögensgegenstände	Wert 750.000
- Steuerbefreiung § 13d ErbStG	75.000
Wert der zugewendeten Gegenstände nach Abzug von Steuerbefreiungen	675.000
- Wert der Gegenleistungen und Auflagen	217.200
nach § 10 Abs. 6 ErbStG abzugsfähiger Betrag	195.480
Wert der zugewendeten Gegenstände nach Abzug von Gegenleistungen und Auflagen	479.520
Wert der Bereicherung	479.520



Schenkung von Grundstücken: Bewertung, Besteuerung und Gestaltung

Berechnung der Schenkungsteuer

Steuerklasse I: Sohn
Unbeschränkte Steuerpflicht (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG)

Ermittlung des steuerpflichtigen Erwerbs

Wert der Bereicherung	479.520
Erwerb vor Freibetrag	479.520
- Freibetrag nach § 16 Abs. 1 Nr. 2 ErbStG	400.000
Steuerpflichtiger Erwerb	79.520
Steuerpflichtiger Erwerb, abgerundet auf volle Hundert	79.500

Ermittlung der Schenkungsteuer

Bemessungsgrundlage	79.500
Berücksichtigung des Härteausgleichs (§ 19 Abs. 3 ErbStG)	
Letztvorhergehende Wertgrenze	75.000
Betrag, der die Wertgrenze übersteigt	4.500
Steuersatz bei der letztvorhergehenden Wertgrenze	7 %
Steuer bei der letztvorhergehenden Wertgrenze	5.250
+ Hälfte des die Wertgrenze übersteigenden Betrags	2.250
Schenkungssteuer	7.500

Ermittlung der festzusetzenden Schenkungsteuer

Schenkungssteuer	7.500
Festzusetzende Schenkungssteuer	7.500

Nachrichtlich:

Werte für den Fall, dass diese Schenkung einmal als Vorschenkung anzusetzen ist:

Zeitpunkt der Zuwendung	01.01.2018
Wert der Zuwendung (vor Abzug der Steuerbefreiung § 13 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG, nach Abzug der Steuerbefreiungen §§ 13 Abs. 1 Nr. 2 ff., 13a, 13c, 13d ErbStG)	479.520
Tatsächlich zu entrichtende Steuer (nach obiger Berechnung)	7.500



Schenkung von Grundstücken: Bewertung, Besteuerung und Gestaltung

4. Eigenfinanzierter Umbau vor Erwerb der Immobilie

- Unentgeltliche Übertragung nach Renovierung/Erweiterung/Errichtung eines Gebäudes durch den Beschenkten
- Schenkung ist zugesagt vor Durchführung der Umbaumaßnahmen aus eigenen Mitteln des Beschenkten
- Bewertung im Zuwendungszeitpunkt unter Berücksichtigung des Werts der eigenen Aufwendungen

Versteuert wird:

- Unrenovierte Immobilie bei Renovierung durch den Beschenkten
- Unbebautes Grundstück bei selbstfinanziertem Hausbau



Schenkung von Grundstücken: Bewertung, Besteuerung und Gestaltung

5. Bewertung der geschenkten Immobilie

- Zielsetzung: ab dem 01.01.2009 Bewertung zum Verkehrswert
- Wert für Grund und Boden: qm x Bodenrichtwert
- Gesetzlich vorgegebene Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke
 - Vergleichswertverfahren
 - Ertragswertverfahren
 - Sachwertverfahren
 - Nachweis des niedrigen Verkehrswertes
- Stichtagswert



Schenkung von Grundstücken: Bewertung, Besteuerung und Gestaltung

Bewertung bebauter Grundstücke nach § 182 BewG

Bewertungsmethode	Grundstücksart	Anmerkung
Vergleichswertverfahren	<ul style="list-style-type: none">• Wohnungseigentum• Teileigentum• Einfamilienhäuser• Zweifamilienhäuser	Bei untypischen Objekten ist das Sachwertverfahren anzuwenden
Ertragswertverfahren	<ul style="list-style-type: none">• Mietwohngrundstücke• Geschäftsgrundstücke• gemischt genutzte Grundstücke	für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt
Sachwertverfahren	<ul style="list-style-type: none">• sonstige bebaute Grundstücke	
Sachwertverfahren	<ul style="list-style-type: none">• Geschäftsgrundstücke• gemischt genutzte Grundstücke	für die keine übliche Miete ermittelbar ist
Sachwertverfahren	<ul style="list-style-type: none">• Wohnungseigentum• Teileigentum• Ein- und Zweifamilienhäuser	für die keine üblichen Vergleichswerte ermittelbar sind



Schenkung von Grundstücken: Bewertung, Besteuerung und Gestaltung

6. Empfehlung, was zu tun ist ...

- Bilanz über Privatvermögen
- Grundbucheinsicht: wem gehört das Grundstück zivilrechtlich?
- Idee entwickeln: wer bekommt was?
- Steuerberater einbinden, um noch bessere Ideen zu bekommen 😊
- Über die Idee der Verteilung schlafen und ggfs. mit der Familie sprechen



Schenkung von Grundstücken: Bewertung, Besteuerung und Gestaltung

7. Das passiert nach der Schenkung/Unterschrift beim Notar

- Notar meldet die Schenkung an das FA für Schenkung- und Erbschaftsteuer
- Empfehlung: Schenkungsteuererklärung vorbereiten, weil Unterlagen zusammengestellt sind und Sachverhalt noch präsent
- Aufforderung vom FA zur Abgabe einer Schenkungsteuererklärung
- 2 Bescheide ergehen: Feststellungsbescheid für den Wert des Grundstücks, Schenkungsteuerbescheid



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Ihre Referentin:

Dipl.-Kffr. Gisa Voßeler-König, Steuerberaterin

c/o DWAZ Wirtschaftskanzlei

Wilhelmshöher Allee 292

34131 Kassel

wp@dwaz.eu