

# Gestaltungsmöglichkeit beim Verkauf von Immobilien

**M**it einem ganz aktuell am 26.08.2021 veröffentlichten Urteil vom 23.04.2021, Az. IX R 8/20 hat der Bundesfinanzhof eine bemerkenswerte Steuergestaltung im Zuge eines Immobilienverkaufs bestätigt. Im Grundsatz geht es um die Verlagerung von Einkünften auf einen anderen Steuerpflichtigen mit einem geringeren Einkommensteuersatz. Zum besseren Verständnis zunächst einmal der Sachverhalt:

Die Klägerin erwarb 2011 ein Grundstück. Bereits 2012 schenkte sie es ohne Auflagen oder Gegenleistungen ihren beiden volljährigen Kindern jeweils zur Hälfte. Am selben Tag noch veräußerten die Kinder das Grundstück zu einem höheren Preis als dem Kaufpreis der Mutter an einen fremden Dritten. Die Verkaufsverhandlungen hatte die Mutter allein geführt. Den Kaufpreis konnten die Kinder behalten. Wie aus der zeitlichen Abfolge zu erkennen ist,

liegt zwischen der Anschaffung bei der Mutter und der Veräußerung durch die Kinder ein Zeitraum von nicht mehr als zehn Jahren, so dass die Vorschrift über die Besteuerung eines Spekulationsgewinns zu beachten ist.

Die Mutter, die einen höheren Einkommensteuersatz hatte als die beiden Kinder, berücksichtigte in ihrer Einkommensteuererklärung 2012 keinen Spekulationsgewinn. Sie hatte zwar das Grundstück angeschafft, jedoch nicht veräußert. Die unentgeltliche Übertragung durch Schenkung ist keine Veräußerung. Die Veräußerung fand durch die Kinder statt, die jedoch das Grundstück nicht angeschafft hatten. Hierin erkannte die Finanzverwaltung einen allgemeinen steuerlichen Umgehungsstatbestand und erfasste den Veräußerungsgewinn bei der Mutter. Einspruch und nachfolgende Klage vor dem Finanzgericht blieben erfolglos

und so kam der Fall zum Bundesfinanzhof.

Die Vorschrift über die Spekulationsbesteuerung regelt auch die Entstehung des Veräußerungsgewinns bei vorangegangenem unentgeltlichem Erwerb. Vom Rechtsvorgänger verwirklichte Besteuerungsmerkmale werden dem unentgeltlichen Rechtsnachfolger persönlich zugerechnet. Damit wird das private Veräußerungsgeschäft bei demjenigen besteuert, der die Veräußerung vorgenommen und den Veräußerungserlös tatsächlich erhalten hat. Als spezielle Vorschrift bei der Spekulationsbesteuerung dient dies der Ver-

hinderung von Missbräuchen. Es soll verhindert werden, dass durch eine unentgeltliche Übertragung auf einen Rechtsnachfolger ein Besteuerungstatbestand gänzlich umgangen wird.

Die Richter erkannten in den vertraglichen Regelungen keine unangemessenen Vereinbarungen. Die Kinder konnten über das geschenkte Grundstück frei verfügen. Sie waren auch anderweitig nicht vertraglich gebunden und nicht verpflichtet, den Veräußerungserlös an die Mutter abzuführen.

Auch dass der Veräußerungsgewinn bei den Kindern niedriger besteuert wird als bei der Mutter, führt nicht zur Annahme eines Missbrauchs. Denn es ist keinem verwehrt, die rechtlichen Verhältnisse so zu gestalten, dass sich eine geringere steuerliche Belastung ergibt. Das Bestreben, Steuern zu sparen, macht für sich allein eine Gestaltung nicht unan-

gemessen. Im Streitfall ergibt sich demnach ein legaler Steuervorteil allein daraus, dass die unentgeltliche Übertragung des Grundstücks vom Gesetz akzeptiert wird mit der Folge, dass ein Veräußerungsgewinn nicht vom Schenker, sondern vom Beschenkten nach dessen persönlichen Verhältnissen versteuert wird.

Die Richter lassen allerdings ausdrücklich offen, ob außergewöhnliche Umstände bei der Vertragsanbahnung oder der Vertragsgestaltung im Zusammenhang mit der unentgeltlichen Übertragung im Einzelfall nicht doch ein Gestaltungsmissbrauch vorliegen könnte. Insofern ist bei solchen Gestaltungen Vorsicht geboten.

Übrigens: Eine Schenkung mit Gegenleistung wie z. B. eine Darlehensübernahme ist nicht unentgeltlich und somit völlig anders zu beurteilen als der Urteilsfall.

.....  
wirtschaft@medienhausaaachen.de

**EGBERT  
DAHLEY**  
Steuerberater

