

Grunderwerbsteuer / Grundstücksschenkung unter Vorbehalt eines Wohnrechts

Der Bundesfinanzhof hat sich mit den Folgen befasst, die sich für die Schenkungssteuer und die Grunderwerbsteuer ergeben, wenn der Eigentümer ein Grundstück verschenkt und sich dabei ein Wohnrecht auf Lebenszeit an dem Grundstück vorbehält. Er ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der Wert des Wohnrechts, der unter bestimmten Voraussetzungen der Grunderwerbsteuer unterliegt, höher sein kann als der Wert des Wohnrechts, der bei der Berechnung der Schenkungssteuer abgezogen wurde.

Von der Grunderwerbsteuer ausgenommen sind gem. § 3 Nr. 2 Satz 1 GrEStG Grundstücksschenkungen unter Lebenden im Sinne des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes. Soweit die Schenkung unter eine Vorlage (z.B. der Bestellung eines dinglichen Wohnrechts) erfolgt, die bei der Schenkungssteuer abziehbar ist, unterliegt der Vorgang jedoch hinsichtlich des Werts der Auflage der Grunderwerbsteuer (§ 3 Nr. 2 Satz 2 GrEStG).

Vorliegend bewertete das Finanzamt den Wert des Wohnrechts mit € 109.170,00.

Konkret betroffen von der Entscheidung des Bundesfinanzhofes sind beispielsweise Grundstücksschenkungen an Geschwister, Nichten oder Neffen. In diesen Fällen unterliegt der Wert des Wohnrechts der Grunderwerbsteuer. Nicht betroffen dagegen sind Schenkungen zwischen Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnern oder Verwandten in gerader Linie (Eltern und deren Abkömmlinge bzw. Stiefkinder). Entsprechendes gilt für Schenkungen an Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartner von Verwandten in gerader Linie bzw. Stiefkindern. Für diese Fälle ist für das vorbehaltene Wohnrecht keine Grunderwerbsteuer zu entrichten (§ 3 Nr. 4 u. 6 GrEStG). Denn, ob der Wert des Wohnrechts der Grunderwerbsteuer unterliegt, hängt davon ab, in welchem Verhältnis Schenker und Beschenkter zueinanderstehen (BFH, Urteil vom 20.11.2013 – II R 38/12).