

Schenkung ist nicht gleich Schenkung!



Seit Abschaffung der Erbschafts- und Schenkungssteuer mit Wirkung ab 10.08.2008 und den damit einhergegangenen gesetzlichen Änderungen in der Einkommensteuer, hat das Verschenken von Immobilien aus steuerlicher Sicht extrem an Attraktivität gewonnen.

Der Geschenkgeber hat bei Übertragung einer vermieteten Immobilie keine „besonderen Einkünfte“ aus der Nachversteuerung beschleunigt abgeschriebener Herstellungskosten mehr zu versteuern und der Geschenknehmer kann die offenen Teilbeträge (beschleunigt abgeschriebene Herstellungskosten aber auch verteilt abgesetzte Instandsetzungs- oder Instandhaltungskosten) des Geschenkgebers fortsetzen. Einziger „Haken“: das Wahlrecht für den Geschenknehmer, die Abschreibung vom Einheitswert oder die fiktiven Anschaffungskosten zu berechnen, wurde aufgehoben. Nunmehr gilt, dass der Geschenknehmer die Abschreibungsbasis des Geschenkgebers fortzuführen hat („Buchwertfortführung“). Darüber hinaus werden bei einer Schenkung auch die Spekulationsfristen des Geschenkgebers beim Geschenknehmer angerechnet.

Beispiel:

Ein Vater schenkt seinem Sohn 2008 eine Mietwohnung, die er am 28.1.2001 im neuwertigen Zustand gekauft hat. Der Sohn, der immer knapp bei Kasse ist, möchte diese so schnell wie möglich „flüssig machen“. Die Spekulationsfrist von 10 Jahren wird ab dem letzten entgeltlichen Anschaffungsvorgang (hier: Kauf der Wohnung durch den Vater am 28.1.2001) weg gerechnet. Wartet der Sohn mit dem Verkauf bis 29.1.2011, unterliegt sein Verkauf keiner Spekulationsgewinnbesteuerung.

Das zuvor Erwähnte gilt nicht nur für den Fall der **reinen Schenkung**, sondern auch bei Schenkungen mit Teilentgeltlichkeit (sog. **gemischte Schenkung**). Während bei der reinen Schenkung der Geschenkgeber gänzlich auf eine Gegenleistung verzichtet, liegt bei der gemischten Schenkung ein Missverhältnis zwischen der Leistung des Geschenkgebers (Übertragung der Immobilie) und der Gegenleistung des Geschenknehmers (z.B. Leibrente, lebenslängliches Wohnungsrecht, Fruchtgenussrecht, Übernahme eines Kredites etc. zugunsten des Geschenkgebers; Zahlung durch Geschenknehmer etc.) vor. Dieses Missverhältnis muss mehr als 50% betragen.

Dies wird wie folgt ermittelt: Im Zeitpunkt der Schenkungsvereinbarung wird der Verkehrswert der Immobilie dem Verkehrswert der Gegenleistung des Geschenknehmers gegenübergestellt. Übersteigt die Gegenleistung nicht die Hälfte des Verkehrswertes der Immobilie, liegt einkommensteuerlich eine gemischte Schenkung vor. Der bei jeder Schenkung verlangte „Bereicherungswille“ des Geschenkgebers zugunsten des Geschenknehmers wird bei Vereinbarungen zwischen nahen Angehörigen vermutet.

LBG-Empfehlung: Bei der Übertragung einer Immobilie ist neben der Formulierung des zivilrechtlichen Vertrages auch die Einstufung des Übertragungsaktes im Ertragssteuerrecht als unentgeltliches (Schenkungen, gemischte Schenkungen) oder entgeltliches Rechtsgeschäft von großer Bedeutung. Wir unterstützen Sie oder Ihren Rechtsanwalt gerne bei der Vorbereitung einer steuerrechtlich optimierten Übertragung Ihrer Immobilie.

Der Autor:

LBG Wirtschaftstreuhänder Österreich (www.lbg.at)

Kritik, Fragen, Hinweise oder Diskussionen zu diesem Beitrag gerne an:
Tel: +43/1/53105-720, Email: office@lbg.at