
Bei Grundstücksschenkungen unter Auflage fällt Grunderwerbsteuer an

Grundstücksschenkungen unter einer Auflage (z.B. einem Wohnrecht) unterliegen im Umfang des Werts der Auflage der Grunderwerbsteuer (GrESt), wenn die Auflage bei der Berechnung der Schenkungsteuer (SchenkSt) abziehbar ist. Unerheblich ist, ob diese tatsächlich bei der SchenkSt abgezogen wurde. Das gilt selbst dann, wenn die Grundstücksschenkung insgesamt von der SchenkSt befreit ist (Bundesfinanzhof (BFH), Urteil vom 12. Juni 2016, Aktenzeichen II R 57/14).

Geklagt hatte ein gemeinnütziger Verein, der im Wege der Schenkung ein Grundstück unter Vorbehalt eines Wohnrechts erhalten hatte. Der Verein wandte sich gegen die Festsetzung der GrESt auf den Kapitalwert des Wohnrechts. Der BFH wies die Revision zurück. Der Vorbehalt eines Wohnrechts stelle eine Nutzungs- oder Duldungsaufgabe dar, deren Wert bei der SchenkSt als Minderung der Bereicherung abziehbar sei. Diese Abzugsfähigkeit habe zur Folge, dass der Grundstückserwerb mit dem Wert der Auflage der GrESt unterliege. Daran ändere auch die Schenkungsteuerbefreiung gemäß § 13 Absatz 1 Nr. 16b Erbschaftsteuergesetz nichts. § 3 Nr. 2 Satz 2 Grunderwerbsteuergesetz fordere für die Grunderwerbsteuerpflicht seinem Wortlaut nach allein, dass die Auflage bei der SchenkSt „abziehbar“ ist. Hätte der Gesetzgeber zum Ausdruck bringen wollen, dass eine Schenkung unter einer Auflage nur insoweit der GrESt unterliege, als der Wert der Auflage bei der SchenkSt tatsächlich abgezogen wurde, hätte er dies durch eine entsprechende Formulierung regeln können und müssen.

Thomas Krönauer, LL.M., ist Partner bei [EBNER STOLZ in München](#) und dort als Rechtsanwalt und Steuerberater tätig. Er berät insbesondere vermögende Privatpersonen und Stiftungen.