



Kanzlei
Salinenstraße 18

Notare • Rechtsanwälte

Kanzlei Salinenstraße 18 Postfach 1244 23832 Bad Oldesloe

Mandanteninformation Oktober 2013

23843 Bad Oldesloe
Salinenstraße 18

Telefon: (04531) 5002 - 0 / Notariat: - 11
0162 - 90 86 584

Telefax: (04531) 5002 - 22

www.kanzlei-salinenstrasse.de
post@salinenstrasse.de

Fritz-J. Kerkau
Rechtsanwalt u. Notar

Wolfgang Kuziek
Rechtsanwalt u. Notar

Amadeus Greiff
Rechtsanwalt u.
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Steuerrecht

Marc Aurel Schaa
Rechtsanwalt

Kristina Paap
Rechtsanwältin

Steuernummer: 30 223 23554

D4/24-13 gr

27.09.2013



Bitte angeben

Immobilienwerb durch nicht verheiratete Personen

Achtung: Steuerfalle

Häufig werden Immobilien (Grundstücke, gleich ob bebaut oder unbebaut, Eigentumswohnungen etc.) durch mehrere Personen gemeinsam erworben. Dabei ist immer vorab zu klären, in welcher "Variante" dieser Erwerb durch mehrere Personen stattfindet, also wie sich das "Beteiligungsverhältnis" gestaltet. Diese Frage ist gerade dann mit Problemen und Gefahren behaftet, wenn es sich bei den Erwerbern um nicht verheiratete Personen handelt.

Geradezu üblich ist, dass -auch Partner einer nicht ehelichen Lebensgemeinschaft- im Kaufvertrag vereinbaren, dass sie zu je 1/2-Anteil erwerben, unabhängig wer von den Partnern in welcher Höhe die Beiträge zum Erwerb beisteuert. Hier aber kann die Steuerfalle "zuschlagen", wenn einer der beteiligten Erwerber einen höheren finanziellen Anteil am Kauf aufbringt als es seiner Eigentumsquote entspricht, er also so zu sagen zumindest einen Teil des oder der anderen Erwerber mitfinanziert. Bei dieser

Volksbank Stormarn eG
BLZ: 201 901 09
Konto: 80 37 94 90

Sparkasse Holstein
BLZ: 213 522 40
Konto: 29 109

Commerzbank AG
BLZ: 200 400 00
Konto: 49 750 25

Anderkonto (Fremdgeld):
Volksbank Stormarn eG
BLZ 201 901 09
Konto 80 37 94 91

Konstellation ist die Gefahr zur Heranziehung zur Schenkungssteuer gegeben. Praktisch relevant wird die Fragestellung fast nur, wenn mehrere nicht miteinander verheiratete (oder als eingetragene Lebenspartner verbundene) Personen eine Immobilie erwerben und sich für eine feste Eigentumsquote entscheiden. Es ist vermehrt zu beobachten, dass die Schenkungssteuerstellen solchen Käufern einen Fragebogen übermitteln und sich danach erkundigen, auf welche Weise der Erwerb finanziert wird.

Als "Zuwendung" gilt dabei sowohl die Zahlung des Kaufpreises aus Eigenkapital als auch die künftige Tilgung eines, auch gemeinsam aufgenommenen, Kredits (während die Verzinsung des Darlehens als Äquivalent zu einer Mietzahlung gesehen wird, in der lediglich ein Betrag zur gemeinsamen Lebensführung, z. B. unter Lebensgefährten, liegt). Sobald die Zuwendung 20.000,00 Euro (bezogen auf einen Zeitraum von 10 Jahren!) übersteigt, fällt 30% Steuer auf den übersteigenden Betrag an.

Daher sollte die Höhe der Eigentumsquote unter nicht miteinander verheirateten oder verpartnerten Erwerbern etwa dem Verhältnis der tatsächlichen Finanzierung entsprechen, entweder als Miteigentum im Sinn einer festen Quote oder aber, wenn sich eine solche feste Quote nicht sicher voraussagen lässt, im Sinne einer beweglichen Quote, wie sie etwa die Gesellschaft bürgerlichen Rechts bereit hält.

Selbstverständlich stehen Ihnen die Notare für die Begleitung einer steuerunschädlichen Gestaltung gern zur Verfügung.

Fritz-Joachim Kerkau, Notar