

Steueroptimale Übertragung von Immobilienvermögen zwischen nichtehelichen Lebenspartnern

von RA/StB Dr. Marcel M. Sauren, Aachen

I. Einführung und Konkretisierung

Wenn wir das Thema steueroptimale Übertragung von Immobilienvermögen zwischen nichtehelichen Lebenspartnern besprechen, so sind darunter im weiteren Sinne alle Immobilienübertragungen auf Erwerber der Steuerklasse III des § 15 Abs. 1 ErbStG zu verstehen. Dies bedeutet, daß insbesondere die Fallgestaltung der nichtehelichen Lebensgemeinschaft darunter fallen, der Neffenschenkung und der neuen gleichgeschlechtlichen Lebensgemeinschaft, die bisher erbschaftsteuerlich und schenkungsteuerliche keine Gleichstellung mit der Ehe gebracht hat. Ob dies verfassungswidrig ist, soll hier dahinstehen.

Da im vorliegenden Fall die Übertragung angesprochen ist, handelt es sich um eine vorweggenommene Erbfolge, also steuerrechtlich um eine Schenkung.

Die Gründe für die vorweggenommene Erbfolge können folgende sein:

- Bestimmung des Begünstigten, der regelmäßig in der gesetzlichen Erbfolge nicht vorgesehen ist;
- Ausschöpfung der Freibeträge im 10-Jahres-Turnus;
- Verminderung der Bemessungsgrundlage durch Schenkung mit Gegenleistung und Leistungsauflagen;
- Progressionsminderung durch Zerlegung in mehrere Schenkungsfälle außerhalb des Zusammenrechnungszeitraums;
- Steuersaldierung durch Verbindung von Negativschenkungen mit Positivschenkungen;
- Minimierung der Bemessungsgrundlage aufgrund der niedrigen Grundstückseinheitswerte, auch durch mittelbare Grundstücksschenkungen;
- Minderung der Schenkungsteuer bei Steuerübernahme durch den Schenker (gem. § 10 Abs. 2 ErbStG)