

Grundstücksschenkung mit oder ohne Übernahme eines Darlehens

Wird eine fremdfinanzierte Immobilie vermietet, kann der Vermieter seine Darlehenszinsen als Werbungskosten abziehen. Verschenkt jedoch der bisherige Eigentümer diese Immobilie, ohne dass der Beschenkte auch das Darlehen übernimmt, geht der Schuldzinsenabzug steuerlich verloren. Dies hat der Bundesfinanzhof kürzlich so entschieden. Der Beschenkte hat somit keinen eigenen Zinsaufwand, den er als Werbungskosten abziehen könnte.

Demnach sollte geprüft werden, ob es steuerlich günstiger ist, wenn der Beschenkte auch die Darlehensschuld übernimmt. In der Folge wären die Zinsen dann abzugsfähig und es läge statt einer reinen Schenkung eine teilentgeltliche Übertragung vor. Falls der Voreigentümer die Immobilie vor weniger als 10 Jahren erst selbst erworben hat, kann dann ein sog. Veräußerungsgewinn zu versteuern sein. Der Wert der Schenkung vermindert sich aber durch die Schuldübernahme. Im Optimalfall prüft man die steuerlichen Folgen, bevor Fakten geschaffen werden.