

Hinweis an zwei nicht miteinander verheiratete Käufer, die gemeinsam kaufen wollen

Nicht miteinander verheiratete Partner haben alle 10 Jahre nur einen schenkungssteuerlichen Freibetrag von 20.000 €. Überschreiten Schenkungen innerhalb dieses Zeitraums die Freibetragsgrenze, so sind alle diese Freigrenze übersteigenden Zuwendungen schenkungssteuerpflichtig.

Schenkungen können auch in der Kaufpreiszahlung oder in der Tilgung kaufpreisfinanzierender Darlehen liegen, wenn die Tilgungsbeiträge eines Partners über dessen Miteigentumsquote hinausgehen. Mit einer solchen, im Vergleich zum Miteigentumsanteil überproportionalen Tilgung wird dann zwangsläufig der andere Partner bereichert und damit beschenkt.

Finanzämter gehen insbesondere bei nicht miteinander verheirateten Käufern nach Abschluss eines Kaufvertrages dieser Tilgungsfrage nach, um solche Schenkungen aufzudecken. Vom Abschluss eines Kaufvertrages erfährt das Finanzamt zwangsläufig, weil jeder Notar verpflichtet ist, jede von ihm beurkundete Grundstücksveräußerung dem Finanzamt/Gründerwerbsteuerstelle zu melden.

Nicht miteinander verheiratete Käufer sollten aus diesem Grund die Miteigentumsquoten nicht unbedacht mit jeweils ein Halb, sondern entsprechend der geplanten Finanzierungsbeteiligung (z.B. 1/4 zu 3/4) festlegen, wenn die Finanzierungsbeteiligung nicht jeweils ein Halb beträgt. Die Käufer mögen in diesem Fall dem Notariat vor dem Beurkundungstermin oder spätestens im Beurkundungstermin diese Quote mitteilen.

Sollten nicht verheiratete Käufer vorhaben, zeitnah zu heiraten, bevor die vorbeschriebenen Schenkungen innerhalb einer Zehnjahresperiode den Freibetrag von 20.000 € überschritten haben, entschärft sich das Problem allerdings insoweit, als Eheleute einen Freibetrag von 500.000 € haben.

Eine **andere, kompliziertere Möglichkeit** wäre für Käufer, die eine alsbaldige Heirat nicht in Erwägung ziehen, bei Kaufvertragsschluss eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit frei veränderlichen Quoten zu gründen, wobei sich die Quoten jeweils an die Finanzierungsbeteiligung anpassen. Allerdings verdoppelt sich bei dieser Gestaltung die Beurkundungsgebühr des Notars, weil nicht nur ein Kauf- sondern auch ein Gesellschaftsvertrag beurkundet wird. Ferner hat die Gesellschaft bürgerlichen Rechts nach derzeitiger Rechtslage im Falle des späteren Verkaufs der Immobilie auch Nachteile. Sie ist in ihrer Verkehrsfähigkeit und Akzeptanz dadurch eingeschränkt, dass es kein Register gibt, das über die Existenz und die Vertretung der Gesellschaft Auskunft gibt.

Näheres zu einer Gesellschaftsgründung müsste in einer Vorbesprechung geklärt werden, die einige Zeit in Anspruch nehmen wird, weil viele zu klären sind, was unmöglich im Termin zur Beurkundung eines Kaufvertrages möglich ist.