

C2 Gemischte Schenkung zum Buchwert (Buchwert liegt unter dem amtlichen Wert) - Schema

Abtretende Person

Zeitpunkt 1
Ausgangslage

Anlagekosten 400	Wertvermehrnde Aufwendungen 250
---------------------	------------------------------------

Buchwert 200

Erwerbspreis
150

Zeitpunkt 2
Gemischte Schenkung

Variante a)

oder:

Variante b)

Steuerbarer Aufwertungsgewinn 100

Erlös 200

Amtlicher Wert 300	Buchwert 300
-----------------------	--------------

Übernahme kumulierter Abschreibungen 100
--

Erlös 200

Buchwert 200
= Kaufpreis

Erwerbende Person

Zeitpunkt 3
Neue Ausgangslage

Anlagekosten 400	Wertvermehrnde Aufwendungen 100
---------------------	------------------------------------

Buchwert 250

Zeitpunkt 4
Weiterveräußerung

Erlös 400	Steuerbare wiedereingebrauchte Abschreibungen 150
-----------	--

oder:

Variante b)

Erlös 400	Steuerbare wiedereingebrauchte Abschreibungen 150
-----------	--

Steuerbare übernommene kumulierte Abschreibungen 100

Buchwert 150

C2 Gemischte Schenkung zum Buchwert (Buchwert liegt unter dem amtlichen Wert) - Steuerfolgen Variante a)

Zeitpunkt	Steuerart	Abtretende Person	Erwerbende Person
Varianten	Da die Grundstückgewinnsteuer gem. Art. 139 Abs. 2 StG bei einem solchen Rechtsgeschäft den amtlichen Wert als Erwerbspreis (Anlagekosten) für den Erwerber betrachtet, gibt es für den Erwerber bei der Einkommenssteuer 2 Varianten für die Einbuchung. Vorausgesetzt für die Varianten a) und b) bleibt, dass die selbständige Erwerbstätigkeit mindestens 5 Jahre ausgeübt wird und die Liegenschaft in das Geschäftsvermögen präponiert (Sperrfrist). Sonst erfolgt eine Nachbesteuerung der kumulierten Abschreibungen beim Verkäufer.		
Zeitpunkt 2 - Variante a) Gemischte Schenkung	Einkommen StG und DBG	Aus dem Verkauf zum Buchwert, welcher unter dem Amtlichen Wert liegt, resultiert ein steuerbarer Aufwertungsgewinn von 100 (Realisation kumulierter Abschreibungen: Amtlicher Wert ./. Buchwert).	Einbuchen zum amtlichen Wert von 300 = Anlagekosten (GG).
	Grundstückgewinn	Keine Grundstückgewinnsteuer; Erlös (200) < Anlagekosten (400).	Besitzdauer beginnt neu.
	Erbschaft, Schenkung		Steuerfreiheit für die in Art. 9 ESchG erwähnten Personen. Ansonsten steuerbare Schenkung 100 = amtlicher Wert (300) ./. bezahlter Kaufpreis (200). Beachte ferner Art. 32 ESchG bei Ausgleichspflicht im Erbfall. Schenkungswille vorausgesetzt.
Zeitpunkt 3- Variante a) Neue Ausgangslage	Einkommen StG und DBG		Der Buchwert wurde im Übernahmezeitpunkt auf 300 aufgewertet. Im Fallbeispiel wird der Buchwert im Laufe der Zeit wieder auf 250 abgeschrieben, nachdem in der Zwischenzeit auch noch wertvermehrende Investitionen im Umfang von 100 getätigten wurden.
	Grundstückgewinn		Erwerbspreis = amtlicher Wert = 300.
Zeitpunkt 4 - Variante a) Weiterveräußerung	Einkommen StG		Einkommen 150 =wiedereingebrachte Abschreibungen = Erlös (400) ./. Buchwert (250). Ev. privilegiert nach Art. 43a StG.
	Einkommen DBG		Einkommen 150 =wiedereingebrachte Abschreibungen) = Erlös (400) ./. Buchwert (250). Ev. privilegiert nach Art. 37b DBG.
	Grundstückgewinn		Keine Grundstückgewinnsteuer; Erlös 400 = Anlagekosten (400, d. h. Erwerbspreis [300] + wertvermehrende Aufwendungen [100]).