

Grundstücksschenkungen zwischen Geschwistern können grunderwerbsteuerfrei sein

Categories : [Steuern](#)

Tagged as : [Grunderwerbsteuer](#), [Grundstücksschenkungen](#), [Grundstücksübertragung](#), [II R 38/15](#), [Pflichtteilsanspruch](#)

Date : 20. August 2019

Wenn Geschwister einander Grundstücke schenken, wird dabei normalerweise Grunderwerbsteuer fällig – aber nicht immer. Der [Bundesfinanzhof](#) (BFH) kam in einer kürzlich ergangenen [Entscheidung](#) (Urt. v. 7.11.2018, Az. II R 38/15) zu einem anderen Ergebnis.

In diesem Fall hatte eine Mutter ihrem Sohn und ihrer Tochter zu gleichen Teilen ein Grundstück übertragen. Jahre später übertrug sie ein zweites Grundstück auf ihre Tochter, verbunden mit der Auflage, dass die Tochter ihre Grundstückshälfte aus der ersten Grundstücksübertragung auf ihren Bruder zu übertragen hatte. Diesen Erwerb sollte sich der Bruder beim Tod der Mutter auf seinen Pflichtteilsanspruch anrechnen lassen. Das Finanzamt unterwarf die Grundstücksübertragung der Schwester auf ihren Bruder der Grunderwerbsteuer, weil Grundstücksübertragungen unter Geschwistern nicht grunderwerbsteuerbefreit seien.

Der BFH betrachtete den Übertragungsvorgang in seiner Gesamtheit und entschied, dass der Erwerb nicht der Grunderwerbsteuer unterlag. So kann eine Steuerbefreiung aufgrund einer Zusammenschau von grunderwerbsteuerrechtlichen Befreiungsvorschriften gewährt werden, wenn sich der tatsächlich verwirklichte Grundstückserwerb als abgekürzter Übertragungsweg darstellt und die unterbliebenen Zwischenerwerbe, wenn sie durchgeführt worden wären, ebenfalls steuerfrei geblieben wären.

Im entschiedenen Fall war der erste unterbliebene Zwischenschritt die (Rück-)Übertragung des hälftigen Grundstücks von der Tochter auf ihre Mutter, der zweite unterbliebene Zwischenschritt die unentgeltliche Übertragung dieses Grundstücksteils von der Mutter auf ihren Sohn. Beide Schritte wären grunderwerbsteuerfrei geblieben. In der Zusammenschau betrachtet, war daher die von der Tochter erfüllte Auflage lediglich die unentgeltliche Grundstücksübertragung von der Mutter auf ihren Sohn.

Ansprechpartner: [Manfred Ettinger/Katrin Hoffmann](#)