

Steuern sparen bei der Übertragung des Sommerhauses

Karl-Friedrich v. Knorre

Bei der Besteuerung von Privatvermögen ist Finnland ein Spitzenreiter in Europa. Als besonders einschneidend wird insbesondere die hohe Erbschaftsteuer empfunden. Diese setzt schon bei relativ geringem Vermögen ein. Auch wenn alle beteiligten Personen in Deutschland wohnen, reicht eine Immobilie des Erblassers in Finnland aus, um dort eine Steuerpflicht zu begründen. Im schlimmsten Fall führen diese Steuern dazu, dass die Erben zur Tilgung der Steuerschuld die Immobilie verkaufen müssen.

Um sicherzustellen, dass dieser Fall nicht eintritt, empfiehlt es sich, das Haus schon vor dem Erbfall auf die nächste Generation zu übertragen. Sofern bei der Übertragung ein dingliches Wohnrecht für die ältere Generation eingetragen wird, können Sie das Haus noch weiter bis zu Ihrem Lebensende nutzen, es fällt im Erbfall jedoch keine Erbschaftsteuer mehr an.

Eine vorzeitige Übertragung hat jedoch zwei Nachteile, die berücksichtigt werden müssen: Zum einen verliert der Übertragende das Eigentum. Sollte er in wirtschaftliche Not geraten, kann er auf dieses Vermögen nicht mehr zurückgreifen. Dies ist bei der finanziellen Absicherung des Ruhestandes zu berücksichtigen. Zum anderen fallen zum Zeitpunkt der Übertragung Steuern in Finnland an. Diese fallen aber erheblich geringer aus als die im Erbfall zu zahlende Erbschaftsteuer.

Es gibt mehrere Möglichkeiten, eine finnische Immobilie steuersparend zu übertragen. Die günstigste muss jeweils im Einzelfall ermittelt werden. Sparen können Sie in jedem Fall.

Im folgenden wird von einem Haus ausgegangen, welches steuersparend übertragen werden soll. Für Wohnungen gelten weitere Besonderheiten auf die hier aus Platzgründen nicht näher eingegangen wird. Auch bei der Übertragung einer Wohnung können Sie Steuern sparen.

1. Schenkung

Wenn die Immobilie an die eigenen Kinder per Schenkung übertragen wird, fällt in Finnland Schenkungssteuer an und zwar unabhängig davon, in welchem Land die Kinder wohnen. Anknüpfungspunkt ist dabei der Verkehrswert des Grundstücks. Der Wert des Grundstücks, und damit die zu zahlende Steuer, lässt sich jedoch senken, indem sich der Schenkende ein Wohnrecht im Grundbuch eingetragen lässt.

Hohe Steuerfreibeträge gibt es in Finnland leider nicht. Schenkungen an Ihre Kinder sind nur steuerfrei, sofern der Schenkungsbetrag unter 4.000 Euro liegt.

Der Steuersatz beträgt bis 17.000 Euro zwischen ca. 8 – 10 % und steigt dann progressiv bis auf ca. 14 – 16 % (ab 50.000 Euro). In der Steuerklasse 2, die für alle gilt, die nicht in direkter Linie mit dem Schenker verwandt sind, betragen die Steuersätze das Doppelte der Steuerklasse 1.

2. Verkauf

Auch ein Verkauf der Immobilie an die Kinder ist eine steuerliche Alternative. In Finnland fällt beim Verkauf einer nicht ständig von der eigenen Familie bewohnten Immobilie eine Veräußerungsgewinnsteuer von 28 % an.

Entscheidend ist also nicht der Verkaufspreis, sondern der Gewinn, der beim Verkauf erzielt wird. Daher kann vieles an Kosten abgezogen werden. Zunächst kann der Preis, den man seinerzeit für das Grundstück bezahlt hat, in Abzug gebracht werden. Des weiteren dürften die getätigten Investitionen abgezogen werden. Wer also z. B. seinem Sommerhaus ein neues Dach verpasst hat, kann diese Kosten voll in Abzug bringen. Es müssen jedoch Rechnungen vorliegen.

Daneben gibt es die Möglichkeit, statt einer genauen Darlegung der entstandenen Erwerbs- und Investitionskosten pauschal 20 % in Abzug zu bringen. Sollte die Immobilie mindestens 10 Jahre im Eigentum des Veräußerers gewesen sein, beträgt diese Pauschale 40 %. Auch muss das Haus nicht zum tatsächlichen Marktpreis veräußert werden. Erst wenn der tatsächliche Marktpreis um mehr als 25 % unterschritten wird, sieht das finnische Finanzamt dies als Teilschenkung an. Sofern zusätzlich noch ein Wohnrecht für die Eltern im Grundbuch eingetragen wird, senkt dies den Wert der Immobilie nochmals um 25 – 30 %. Um diese Vielzahl an Steuersenkungsmöglichkeiten ausnutzen zu können, muss man sie kennen und richtig anwenden.

Für den Käufer fällt des weiteren eine 4 % Übertragungssteuer an.

3. Kombination – Geldschenkung und späterer Immobilienkauf

Alle Beteiligten mit Wohnsitz außerhalb Finnlands.

Soweit die Beteiligten nicht unbeschränkt in Finnland steuerpflichtig sind, unterliegt lediglich die schenkweise Übertragung einer finnischen Immobilie der finnischen Schenkungssteuer. Wird dagegen Geld verschenkt und wohnen die Beteiligten in Deutschland, können die wesentlich großzügigeren deutschen Freigrenzen genutzt werden und eine Besteuerung in Finnland fällt nicht an.

Möglicherweise kaufen die Beschenkten später das Sommerhaus in Finnland zum Verkehrswert. Dabei fällt lediglich die Übertragungssteuer von 4 % an sowie eventuell die oben dargestellte Veräußerungsgewinnsteuer, falls die Immobilie billiger erworben wurde. Da der Wert von Immobilien tendenziell eher steigt als fällt, ist eine Veräußerung an die nächste Generation je früher desto besser.

Schenker oder Beschenkter mit Wohnsitz in Finnland

Auch bei Geldgeschenken fällt die Schenkungssteuer in Finnland an, wenn entweder Schenker oder Beschenkter ihren Wohnsitz in Finnland hat. Steuerfrei sind Schenkungen von unter 4.000 Euro pro Kind, können aber von beiden Ehegatten und alle drei Jahre neu genutzt werden. Auch dies eröffnet Möglichkeiten, Geldgeschenke und Immobilienkauf steuersparend zu kombinieren und Erbschaftssteuern möglicherweise völlig zu vermeiden.

4. Das Verfahren

Auch bei dem Verfahren kann viel Geld verschwendet werden. Sofern die an der Übertragung beteiligten Personen alle in Deutschland wohnen stellt sich die Frage ob zur Übertragung des Grundstückes extra nach Finnland gereist werden muss. Die Antwort hierauf lautet eindeutig nein.

Das Rechtsgeschäft, also die Schenkung oder der Kaufvertrag, muss sofern man nach deutschem Recht vorgeht, notariell beglaubigt werden. Die beglaubigte Urkunde wird danach übersetzt, dann an die zuständigen finnischen Stellen übersandt. Geht man auf diese Weise vor, entstehen also Notargebühren sowie auch Übersetzungskosten.

Kostensparender ist es, den Vertrag in Deutschland direkt nach finnischem Recht abzufassen und von der finnischen Botschaft oder dem finnischen Generalkonsulat beglaubigen zu lassen, sog. „kaupanvahvistus“. Die Kosten für den Vertragsentwurf halten sich in Grenzen, die Übersetzungskosten entfallen gänzlich, die Gebühr für die „kaupanvahvistus“ beträgt derzeit 135 Euro.

Das ganze Verfahren kann natürlich auch durch Stellvertreter in Finnland vorgenommen werden. Sofern Sie die Angelegenheit lieber persönlich regeln, bietet sich vielleicht auch der nächste Urlaub in Finnland an. Die teuersten Alternativen wären sicherlich den Vertrag nach deutschem Recht vor dem Notar abzuschließen oder nach Finnland mit dem ausschließlichen Ziel zu fahren, dort die Immobilie übertragen zu lassen.

5. Langfristige Steuerplanung

Bei der Erbschaftssteuererklärung unterliegt man leicht der Verlockung, den Verkehrswert der Immobilie möglichst niedrig anzugeben, um die Erbschaftssteuer gering zu halten. Dies kann sich später jedoch bei einer späteren Veräußerung der Immobilie rächen. Auf die Differenz zwischen dem Verkehrswert im Zeitpunkt des Erbfalls und dem Verkaufserlös (Veräußerungsgewinn) fallen dann 28 % Steuern an und der Versuch, Steuern zu sparen, misslingt letztendlich.

Alle Rechte vorbehalten.

Keine Gewähr für Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Texte und sonstigen Informationen.