

**Eigenheimzulage: Besser das Geld als die Wohnung schenken**

Überweist eine Mutter den Kaufpreis für die Eigentumswohnung ihrer Tochter direkt auf das Konto des Verkäufers, so kann für die Immobilie keine Eigenheimzulage beansprucht werden, weil der Tochter keine „Anschaffungskosten“ entstanden sind. Das Geld hätte nicht direkt an den Verkäufer gezahlt werden dürfen, da es sich dann um eine „mittelbare Grundstücksschenkung“ handelt.

Quelle: Wolfgang Büser

**Bestimmung der Voraussetzungen einer mittelbaren Grundstücksschenkung; Voraussetzungen für die Gewährung einer Eigenheimzulage; Zulässigkeit der Gewährung einer Eigenheimzulage bei Nichttragung der Kosten durch den Begünstigten; Abstellen auf den Zeitpunkt der wirksamen Bewirkung der Schenkung für die steuerliche Bewertung; Formerfordernisse einer Geldschenkung im Hinblick auf einen Grundstückskauf**

**Gericht:** BFH

**Entscheidungsform:** Urteil

**Datum:** 17.08.2005

**Referenz:** JurionRS 2005, 25334

**Aktenzeichen:** IX R 14/05

**ECLI:** [keine Angabe]

**Verfahrensgang:**

vorgehend:

FG München - 21.07.2004 - AZ: 8 K 818/03

**Rechtsgrundlage:**

§ 8 S. 1 EigZulG

**Fundstellen:**

BFH/NV 2006, 260

NWB 2006, 386 (Kurzinformation)

NWB 2006, 45

NWB direkt 2006, 7

---

**BFH, 17.08.2005 - IX R 14/05**

**Redaktioneller Leitsatz:**

1. Dem Käufer einer Eigentumswohnung steht kein Anspruch auf Eigenheimzulage zu, wenn er nicht selbst, sondern ein Dritter den Kaufpreis bezahlt. Es handelt sich um eine mittelbare Grundstücksschenkung und damit um einen unentgeltlichen Erwerb der eigengenutzten Wohnung.
2. Gegenstand der Schenkung ist die Wohnung und nicht der Geldbetrag, wenn der Erwerber nicht über den geschenkten Betrag, sondern nur über die damit erworbene Wohnung verfügen kann.

## Gründe

### 1 I.

Die Beteiligten streiten darüber, ob die Voraussetzungen einer mittelbaren Grundstücksschenkung vorliegen.

2 Die Klägerin und Revisionsbeklagte (Klägerin) erwarb auf Grund notariell beurkundeten Vertrages vom 13. Dezember 2000 eine Eigentumswohnung für 294 000 DM, die sie seit Mai 2001 selbst nutzt. Die Mutter der Klägerin überwies den Kaufpreis in drei Teilbeträgen im Januar und Februar 2001 auf die Konten der Verkäufer. Zuvor, nämlich am 10. Januar 2001, verzichteten die Klägerin und ihr Bruder im Hinblick auf die "seither empfangenen Zuwendungen" gegenüber ihren Eltern auf ihre gesetzlichen Pflichtteilsrechte.

3 Der Beklagte und Revisionskläger (das Finanzamt --FA--) lehnte die beantragte Eigenheimzulage ab, weil die Klägerin die Anschaffungskosten nicht selbst getragen habe. Es liege vielmehr eine mittelbare Grundstücksschenkung vor.

4 Die Klage hatte Erfolg. Das Finanzgericht (FG) verneinte die Voraussetzungen einer mittelbaren Grundstücksschenkung und stellte dabei entscheidend auf den Vortrag der Klägerin ab, bereits im Jahre 2000 sei ihr von den Eltern ein Geldbetrag von 300 000 DM versprochen worden. Inhalt dieser Schenkungsabrede sei nicht die Wohnung gewesen. Dafür spreche u.a., dass sich der Pflichtteilsverzicht auf die bereits empfangenen Zuwendungen stütze.

5 Hiergegen richtet sich die Revision des FA. Die Vorentscheidung verletze § 8 Satz 1 des Eigenheimzulagengesetzes (EigZulG), weil die Klägerin keine Anschaffungskosten getragen habe. Wie in dem Fall, über den der Bundesfinanzhof (BFH) in seinem Urteil vom 29. Juli 1998 X R 54/95 (BFHE 186, 400, BStBl II 1999, 128) entschieden habe, habe auch die Klägerin die Wohnung durch eine sog. mittelbare Grundstücksschenkung unentgeltlich erworben.

6 Das FA beantragt,  
das angefochtene Urteil aufzuheben und die Klage abzuweisen.

7 Die Klägerin hat keine Anträge gestellt.

### 8 II.

Die Revision ist begründet. Das angefochtene Urteil ist nach § 126 Abs. 3 Nr. 1 der Finanzgerichtsordnung (FGO) aufzuheben und die Klage abzuweisen. Unzutreffend hat das FG der Klägerin Eigenheimzulage gewährt; es hat dadurch § 2 Abs. 1 , § 8 Satz 1 EigZulG verletzt.

### 9 1.

Nach § 1 , § 2 Abs. 1 Satz 1 EigZulG hat ein Steuerpflichtiger Anspruch auf eine Eigenheimzulage für die entgeltliche Anschaffung einer Eigentumswohnung.

### 10 a)

Die Klägerin hat durch notariell beurkundeten Vertrag eine Eigentumswohnung zivilrechtlich wirksam gekauft. Sie kann indes die Kaufpreiszahlungen nicht als Anschaffungskosten i.S. des § 8 Satz 1 EigZulG geltend machen, weil ihr das Grundstück von ihren Eltern mittelbar durch Zuwendung des Geldes geschenkt wurde.

11 Gegenstand der Schenkung ist die Wohnung und nicht der Geldbetrag, wenn der Erwerber nicht über den geschenkten Betrag, sondern erst über die damit erworbene Wohnung verfügen kann.

Entrichtet der Schenker den Kaufpreis für das Grundstück an den Verkäufer, so ist der Beschenkte nicht mit Anschaffungskosten belastet und deshalb nicht anspruchsberechtigt. Es kommt nicht darauf an, wer aus dem Kaufvertrag zur Zahlung des Kaufpreises verpflichtet ist. Entscheidend für die Bestimmung des Schenkungsgegenstandes ist vielmehr, wie sich die Vermögensmehrung im Zeitpunkt der Ausführung der Schenkung beim Bedachten darstellt, d.h. worüber der Bedachte im Verhältnis zum Schenker endgültig tatsächlich und rechtlich verfügen kann (BFH-Urteile vom 10. Mai 2005 IX R 65/04 , BFH/NV 2005, 1764; vom 10. November 2004 II R 44/02, BFHE 207, 360, BStBl II 2005, 188, und in BFHE 186, 400, BStBl II 1999, 128).

**12** Da die Mutter der Klägerin die Schenkung durch Überweisung des Kaufpreises für die Eigentumswohnung auf das Konto der Verkäufer vollzogen hat, konnte die Klägerin nicht über den geschenkten Betrag, sondern erst über die von der Mutter bezahlte Eigentumswohnung verfügen. Es handelt sich folglich um eine mittelbare Grundstücksschenkung und damit um einen unentgeltlichen Erwerb der eigengenutzten Wohnung. Der Klägerin steht Eigenheimzulage nicht zu.

**13** b)

Es kommt nicht darauf an, was Gegenstand des Schenkungsversprechens zwischen der Klägerin und ihren Eltern im Jahr 2000 war. Denn diese Schenkungszusage entsprach nicht der nach § 518 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erforderlichen Form. Sie band die Vertragsparteien weder bürgerlich-rechtlich ( § 125 Satz 1 BGB ) noch steuerrechtlich. Erst der mit der Kaufpreiszahlung bewirkte Vollzug der Schenkung heilt den Mangel der Form ( § 518 Abs. 2 BGB ) und ist auch für die steuerrechtliche Beurteilung der Zuwendung maßgeblich. Denn § 41 Abs. 1 Satz 1 der Abgabenordnung (AO 1977) lässt die Wirkungen des zivilrechtlich unwirksamen Rechtsgeschäftes steuerrechtlich nur zu, soweit die Beteiligten das wirtschaftliche Ergebnis dieses Rechtsgeschäfts eintreten lassen (vgl. dazu BFH-Urteil in BFH/NV 2005, 1764, m.w.N.). Die Mutter hat ihrer Tochter, der Klägerin, das Geld aber eben nicht zur freien Verfügung übergeben, sondern es in ihrem Einvernehmen dazu verwandt, den Kaufpreis der Wohnung zu begleichen. Daran ändert auch der notariell beurkundete Pflichtteilverzicht nichts; denn darin wird das Schenkungsversprechen, um das es hier geht, nicht einmal erwähnt.

**14** 2.

Nach diesen Maßstäben ist die Vorentscheidung aufzuheben. Die Sache ist wegen der Ausführungen unter 1. a) spruchreif und die Klage deshalb abzuweisen.

---

Hinweis: Das Dokument wurde redaktionell aufgearbeitet und unterliegt in dieser Form einem besonderen urheberrechtlichen Schutz. Eine Nutzung über die Vertragsbedingungen der Nutzungsvereinbarung hinaus - insbesondere eine gewerbliche Weiterverarbeitung außerhalb der Grenzen der Vertragsbedingungen - ist nicht gestattet.