

# Kettenschenkungen und steuerliche Optimierung (am Beispiel von Grundstücken)

Kettenschenkungen sind Zuwendungen, die nicht direkt vom Zuwendenden an den endgültigen Zuwendungsempfänger erfolgen, sondern über eine Zwischenperson. Nur warum sollte man diesen Aufwand in Form von zwei kostenpflichtigen Verträgen bei einem Notar und zwei kostenpflichtigen Grundbuchberichtigungen auf sich nehmen?

## Fall 1

Die Eltern (=Zuwendende) als je hälftige Miteigentümer wollen dem Sohn und dessen Ehefrau (=Zuwendungsempfänger) ein Hausgrundstück im Wert von € 800.000 zu Miteigentum von je ½ schenken. Wird das vollzogen, entsteht bei einem Freibetrag zu Schwiegerkindern in Höhe von € 20.000,00 Schenkungsteuer durch die Schenkung an die Schwieger-tochter in Höhe von € 72.000 (20% aus je € 180.000).

## Fall 2

Der Vater (=Zuwendende) will dem Sohn (=Zuwendungsempfänger) ein Hausgrundstück im Wert von € 800.000 schenken. Wird das vollzogen, entsteht bei einem Freibetrag zu Kindern in Höhe von € 400.000,00 Schenkungsteuer in Höhe von € 60.000 (15% aus € 400.000).

Wird nun eine Zwischenperson eingesetzt, stellt sich die steuerliche Situation wie folgt dar:

### Abwandlung Fall 1

Zwischenperson ist der Sohn, der das ganze Hausgrundstück erhält. Dieser überträgt nachfolgend an seine Ehefrau das hälftige Miteigentum. Wird das vollzogen, hat das die folgenden steuerlichen Auswirkungen:

Schenkungssteuer durch die Schenkung der Eltern an den Sohn € 0 (aus je € 400.000 ./. € 400.000 Freibetrag = € 0 steuerbarer Vermögensanfall).

Schenkungssteuer durch die Schenkung des Sohnes an seine Ehefrau € 0 (aus € 400.000 ./. € 500.000 Freibetrag = € 0 steuerbarer Vermögensanfall).

### Abwandlung Fall 2

Zwischenperson ist die Mutter, die das hälftige Hausgrundstück erhält. Diese überträgt nachfolgend an den Sohn das hälftige Miteigentum. Wird das vollzogen, hat das die folgenden steuerlichen Auswirkungen:

Schenkungssteuer durch die Schenkung des Vaters an die Mutter € 0 (aus € 400.000 ./. € 500.000 Freibetrag =

## Ihre Fachanwälte für Erbrecht



# LÜTH UND LÜTH

RECHTSANWÄLTE

Stuttgarter Straße 58 ■ 74321 Bietigheim ■ Telefon 0 71 42 / 9 15 62 40

www.luethundlueth.de ■ LL@luethundlueth.de

€ 0 steuerbarer Vermögensanfall).

Schenkungssteuer durch die Schenkung von Vater und Mutter an den Sohn € 0 (aus je € 400.000 ./. € 400.000 Freibetrag = € 0 Vermögensanfall).

Sollen diese steuerlichen Vorteile erreicht werden, setzt das voraus, dass die Zwischenperson im Vertrag 1 nicht rechtlich verpflichtet werden darf, die Zuwendung mit dem Vertrag 2 an den Zuwendungsempfänger weiter übertragen zu müssen. Die Zwischenperson muss also in der Lage sein, über die Zuwendung -hier das (Mit-) Eigentum am Haus- völlig frei verfügen zu können. Ist eine Verpflichtung der Zwischenperson gegeben, wird die Zuwendung der Zwischenperson an den Zuwendungsempfänger als Zuwendung der Zuwendenden gewertet, sodass die in den Fällen 1 und 2 dargelegten Wirkungen eintreten.

Ergibt sich eine solche Verpflichtung nicht aus dem Vertrag, kann dies dennoch angenommen werden. Das ist der Fall, wenn Schenkung und Weiterschenkung in einer einzigen notariellen Urkunde vereinbart werden. In diesem Fall ist davon auszugehen, dass die Zwischenperson keine Entscheidungsfreiheit darüber hat, über ihr Miteigentum anderweitig verfügen zu können. Diese Weiterübertragungspflicht ergibt sich jedoch nicht daraus, dass alle Beteiligten von der Weiterschenkung wissen und diese auch wollen.

Will man den sicheren Weg, wartet man ab, bis der Vertrag 1 im Grundbuch vollzogen ist, bevor man den Vertrag 2 abschließt. Erforderlich ist das jedoch nicht. Selbst der Abschluss von den Verträgen taggleich unter nachfolgenden Urkundenummern ist unschädlich, wenn der Vertrag 1 ausgeführt worden ist. Das ist der Fall, wenn der Vertrag eine wirksame Schenkung beinhaltet, die Vertragsbeteiligten die Auflassung erklärt haben, der Schenker die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch bewilligt und dem später die Umschreibung im Grundbuch nachfolgt.

Beachtet werden sollte auch, ob es sog. außersteuerliche Gründe für die Übertragung auf die Zwischenperson im Vertrag 1 gibt. Gibt es die, sollten diese in der Vertragsurkunde angegeben werden. Hierbei handelt es sich um Anrechnungs- und Ausgleichsbestimmungen für den Pflicht- und Erbteil der Zwischenperson, sowie um Rücktrittsrechte in den Verträgen.