

Schenkung von Immobilien

Grundbesitz steueroptimiert übertragen und den Schenker absichern

Bearbeitet von
Ludger Bornewasser, Bernhard F. Klinger

2. Auflage 2017. Buch. 167 S. Klappenbroschur
ISBN 978 3 406 70837 4
Format (B x L): 10,4 x 16,1 cm

[Wirtschaft > Wirtschaftswissenschaften: Allgemeines > Wirtschaftswissenschaften:
Sachbuch und Ratgeberliteratur](#)

Zu [Inhalts-](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text "beck-shop.de" in a bold, red, sans-serif font. Above the "i" in "shop" are three red dots of increasing size. Below the main text, the words "DIE FACHBUCHHANDLUNG" are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Steuertipps für die Schenkung von Immobilien

Bei jeder erbrechtlichen Regelung und auch bei größeren Schenkungen sollte stets die Erbschaft- und Schenkungsteuer berücksichtigt werden. So können Freibeträge dadurch mehrfach genutzt werden, dass ein Erblasser seinen Kindern bereits zu Lebzeiten etwas zuwendet. Auch steuerlich nachteilige Regelungen, wie beispielsweise häufig das Berliner Testament, können umgangen werden. So können Alternativen gewählt werden, die wirtschaftlich zum gewünschten Ergebnis führen, die oft katastrophalen erbschaftsteuerlichen Folgen eines Berliner Testaments jedoch vermeiden. Die „steuergünstige Standardlösung“ gibt es jedoch nicht. In jedem Einzelfall sind die individuellen Verhältnisse und Wünsche der Betroffenen ebenso zu beachten, wie die wirtschaftlichen Bedingungen und eine sich möglicherweise ändernde Gesetzgebung oder Rechtsprechung.

Nutzung aller Freibeträge

Aufgrund des Steuerfreibetrages der Kinder von 400.000 EUR ist es bei einem Großteil aller Familien möglich, das gesamte Familienvermögen steuerfrei auf die nächste Generation zu übertragen.

Beispiel

Eine Erblasserin hinterlässt ein Testament, in welchem sie ihren Ehegatten zum Alleinerben einsetzt. Ihre drei Kinder enterbt sie ausdrücklich. Das Vermögen beträgt rund 1.700.000 EUR.

Unter Berücksichtigung des Freibetrages des Ehemanns in Höhe von 500.000 EUR hat dieser 1.200.000 EUR zu versteuern. Dies führt bei einem Steuersatz von 19 % zu einer Erbschaftsteuer von 228.000 EUR.

Hätte die Erblasserin geregelt, dass ihr Ehemann zwar Alleinerbe werden soll, an die Kinder jedoch jeweils Beträge in Höhe von 400.000 EUR auszahlen muss, wäre keine Erbschaftsteuer angefallen. In diesem Falle hätte der Ehemann lediglich 500.000 EUR erhalten und damit nicht mehr als seinen Freibetrag. Gleiches gilt für die Kinder, die jeweils 400.000 EUR erhalten hätten und damit auch jeweils nur eine Zuwendung in Höhe ihres Freibetrages. Die gesamten 1.700.000 EUR hätten so völlig steuerfrei übertragen werden können.

Eine steuerfreie Übertragung wie in dem vorangehenden Beispiel gelingt häufig nicht, weil die Übertragung nur an ein Kind erfolgen soll oder weil es sich um ein größeres Vermögen handelt. In einem solchen Fall empfiehlt es sich, die Übertragung des Vermögens auf die nächste Generation frühzeitig zu planen und gegebenenfalls durch wiederholte, lebzeitige Übertragungen steueroptimiert zu gestalten. Hierbei ist zu beachten, dass mehrere Vermögensvorteile gemäß § 14 ErbStG nur dann zusammengerechnet werden, wenn sie innerhalb von zehn Jahren erfolgen. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass Freibeträge alle zehn Jahre erneut zur Verfügung stehen und ausgeschöpft werden können.

Beispiel

Ein vermögendes Unternehmerehepaar hat nur ein Kind. Dieses soll als einziger „Nachfolger“ einmal das gesamte Vermögen beider Elternteile erhalten. Aus diesem Grun-

de schenken Vater und Mutter dem Kind alle zehn Jahre Vermögenswerte im Wert von jeweils 400.000 EUR, somit insgesamt 800.000 EUR. Dieser Vorgang wird bis zum Tode des Erstversterbenden des Ehepaares vier Mal wiederholt, so dass das Kind insgesamt 3.200.000 EUR erhalten hat. Die gesamten 3.200.000 EUR sind steuerfrei, da das Kind alle zehn Jahre erneut einen Steuerfreibetrag in Höhe von 400.000 EUR je Elternteil hatte und somit alle Schenkungen innerhalb des Steuerfreibetrages lagen. Eine Kumulation der Schenkung hätte nur dann stattgefunden, wenn der 10-Jahres-Zeitraum nicht beachtet worden wäre.

Schenkung an die Kinder

Die Freibeträge der Kinder bestehen im Verhältnis zu jedem Elternteil. Schenken also der Vater und die Mutter dem Kind jeweils einen Betrag von 400.000 EUR, sind beide Schenkungen steuerfrei.

Experten-Tipp

Ist das Vermögen unter den Ehegatten nicht gleich verteilt, können gleichwohl beide die Freibeträge der Kinder nutzen, indem ein Ehegatte zunächst dem anderen Ehegatten Vermögen unter Ausnutzung des Ehegattenfreibetrages von 500.000 EUR überträgt und der beschenkte Ehegatte dann einige Zeit später eine Schenkung an das Kind vornimmt. Voraussetzung einer solchen, sogenannten „Umweg- oder Ketten-schenkung“ ist jedoch, dass der beschenkte Ehegatte rechtlich frei über das erhaltene Vermögen verfügen

kann und dass zwischen der ersten Schenkung und der Weitergabe des geschenkten Gegenstandes eine gewisse Zeit („Schamfrist“) vergangen ist. Andernfalls besteht die Gefahr, dass das Finanzamt einen Gestaltungsmissbrauch annimmt und aus diesem Grunde von einer einheitlichen Schenkung nur eines Ehegatten an das Kind ausgeht.

Vorsicht bei Schenkungen an Schwiegerkinder

Schwiegerkinder fallen nicht wie Kinder und Stiefkinder in die Steuerklasse I, sondern lediglich in die Steuerklasse II. Sie haben damit einen schlechteren Steuertarif als die Kinder und Stiefkinder und zudem nur einen persönlichen Freibetrag von 20.000 EUR. Deshalb sollten unmittelbare Schenkungen an diese möglichst vermieden werden.

Experten-Tipp

■ Statt einer Schenkung an ein Schwiegerkind sollte dem eigenen Kind etwas geschenkt werden, was dieses dann zu einem späteren Zeitpunkt an seinen Ehegatten, somit das Schwiegerkind weiterschenken kann. Jedoch sind auch bei einer solchen „Kettenschenkungen“ die zuvor bei der Schenkung an Kinder dargelegten Grundsätze zu beachten, um nicht in die Gefahr des Vorwurfs eines Gestaltungsmissbrauchs zu geraten.

Schenkung an Enkelkinder

Im Rahmen einer steueroptimierten Übertragung eines größeren Vermögens auf nachfolgende Generationen sollte auch an die Möglichkeit einer Schenkung an Enkelkinder gedacht werden. Da Enkelkinder seit der Erbschaftsteuerreform 2009 einen Freibetrag von 200.000 EUR haben, können bei mehreren Enkelkindern über zeitlich gestaffelte Schenkungen leicht Beträge im Millionenbereich ohne einen Cent Steuer übertragen werden.

Beispiel

Das Ehepaar Müller hat zwei Töchter und einen Sohn. Die drei Kinder haben jeweils zwei Kinder. Das Ehepaar Müller erwägt, das ihrerseits bereits ererbte und in den letzten Jahrzehnten vervielfachte Vermögen nicht vollständig ihren Kindern zukommen zu lassen. Vielmehr soll ein Teil des Familienvermögens unmittelbar den Enkelkindern zugewendet werden. Das Ehepaar Müller errichtet aus diesem Grunde folgendes Testament:

Wir setzen uns gegenseitig zum Alleinerben ein. Den Überlebenden von uns belasten wir jedoch mit folgenden Vermächtnissen:

Unsere Kinder sollen jeweils einen Geldbetrag in Höhe von 400.000 EUR beim Tod des Erstversterbenden erhalten.

Unsere Enkelkinder sollen jeweils einen Geldbetrag in Höhe von 200.000 EUR beim Tod des Erstversterbenden erhalten.

Im Falle des Todes des Letztversterbenden von uns sollen unsere Kinder Erben zu gleichen Teilen werden. Diese sollen jedoch jedem unserer Enkelkinder einen Betrag in Höhe von 200.000 EUR im Wege eines Vermächtnisses ausbezahlen.

Beim ersten Todesfall werden somit Vermächtnisse in Höhe von 2.400.000 EUR und für den zweiten Todesfall nochmals Vermächtnisse in Höhe von 1.200.000 EUR angeordnet. Diese Vermächtnisse sind vollständig steuerfrei, da sie jeweils innerhalb der Freibeträge liegen. Im Ergebnis kann dadurch ein Betrag von 3.600.000 EUR steuerfrei übertragen werden. Hinzu kommt, dass die Kinder als Schlusserben des Letztversterbenden nochmals jeweils einen Freibetrag von 400.000 EUR haben. Damit können insgesamt 4.800.000 EUR steuerfrei übertragen werden. Erst ein darüber hinausgehender Nachlass ist von den Kindern zu versteuern.

Das vorangehende Beispiel zeigt die steuerlichen Vorteile der Übertragung an Enkelkinder gerade bei größeren Vermögen. Liegt das zu übertragende Vermögen hingegen über dem Freibetrag des Enkelkinds, jedoch noch unter dem eines Kindes, empfiehlt sich häufig eine Schenkung an das Kind statt an das Enkelkind. Selbst wenn nicht das Kind, sondern im Ergebnis das Enkelkind die Schenkung erhalten soll, kann eine Schenkung an das Kind und eine darauf folgende Weitergabe vom Kind an das Enkelkind Steuern ersparen.

Gerade bei Schenkungen im Wert zwischen 200.000 EUR und 400.000 EUR kann eine sogenannte Kettenschenkungen sinnvoll sein. Zu beachten sind jedoch auch hier die zuvor bei der Schenkung an Kinder dargestellten Grundsätze einer Kettenschenkungen, um den Verdacht eines Gestaltungsmissbrauchs zu vermeiden. Somit muss auch hier eine freie Verfügung des Erstbeschenkten über den Gegenstand sicher gestellt sein und zwischen der ersten Schenkung und der Weitergabe des geschenkten Gegenstandes sollte eine gewisse Zeit liegen.

Beispiel

Der Großvater möchte seiner Enkelin Wertpapiere im Wert von 400.000 EUR schenken. Die Schenkungsteuer berechnet sich wie folgt:

Steuerwert der Wertpapiere	400.000 EUR
Persönlicher Freibetrag der Enkelin	./. 200.000 EUR
Steuerpflichtiger Erwerb	200.000 EUR
Schenkungssteuer hierauf 11 % =	22.000 EUR

Hätte der Großvater zunächst die Wertpapiere seinem Sohn geschenkt und dieser sich dann entschlossen, seiner Tochter die Wertpapiere weiter zu schenken, würde sich folgende Schenkungssteuer ergeben:

Schenkung von Großvater an Sohn:

Steuerwert der Wertpapiere	400.000 EUR
Persönlicher Freibetrag des Sohnes	./. 400.000 EUR
Steuerpflichtiger Erwerb	0 EUR
Schenkungssteuer	0 EUR

Schenkung von Sohn an dessen Tochter:

Steuerwert der Wertpapiere	400.000 EUR
Persönlicher Freibetrag der Tochter	./. 400.000 EUR
Steuerpflichtiger Erwerb	0 EUR
Schenkungssteuer	0 EUR

Die Steuerersparnis durch die sogenannte Kettenschenkung beträgt

22.000 EUR.

Experten-Tipp

Sollen Schenkungen an noch nicht volljährige Kinder oder Enkelkinder bewirkt werden, ist besondere Vorsicht geboten, da hierfür die Bestellung eines Ergänzungspflegers und die Zustimmung des Familiengerichts erforderlich sein können. Dies ist der Fall, wenn das Kind durch die Schenkung auch mögliche Verpflichtungen erhält und die Schenkung aus diesem Grunde rechtlich nicht nur vorteilhaft ist. Hierbei ist unerheblich, ob die konkrete Schenkung für das Kind wirtschaftlich betrachtet vorteilhaft ist. Maßgeblich ist allein, ob sich rechtliche Nachteile ergeben können. Beispielsweise ist die Übertragung einer unbelasteten Eigentumswohnung rechtlich nachteilhaft, weil sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz in Verbindung mit der Teilungsordnung Pflichten des Minderjährigen ergeben können.

Adoption zwecks Steueroptimierung

Da nicht verwandte oder nur entfernt verwandte Personen nicht nur einen äußerst geringen Steuerfreibetrag von lediglich 20.000 EUR haben, sondern auch einem sehr hohen Steuertarif von mindestens 30 % unterliegen, empfiehlt sich oft die Begründung eines Verwandtschaftsverhältnisses. Möglich ist dies durch eine Adoption. Hierfür müssen jedoch die Voraussetzungen der Adoption vorliegen. Dies wird in einem formellen Adoptionsverfahren durch das Familiengericht geprüft. Gelangt das Familiengericht zu dem Ergebnis,