

Bei Kaufpreisgestaltung an verdeckte Schenkung denken

Wird eine Immobilie zu einem erheblich vergünstigten Preis veräußert, liegt üblicherweise ein gemischter Vertrag vor, der sowohl einen anteiligen Verkauf, als auch eine anteilige Schenkung enthält. Wegen der anteiligen Schenkung ist bei Überschreiten der Freibeträge an die Schenkungssteuer zu denken, als auch an mögliche Rückforderungsrechte bei Verarmung des Schenkers oder gegebenenfalls an Forderungsübergänge auf den Sozialträger, sollte der Schenker bedürftig werden.

Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass bei einem überwiegenden Verkauf Vorkaufsrechte ausgelöst werden können, was gegebenenfalls nicht gewünscht ist. Eine Schenkung liegt allerdings noch nicht vor, wenn ein üblicher Verkehrswert von 79.000,00 € unterschritten und der Verkauf zu 70.000,00 € beurkundet wird und hierdurch eine drohende Zwangsversteigerung abgewendet werden soll - OLG Hamm. Beschluss vom 30. Oktober 2017 - 1113u F 256/16.

In dieser Konstellation sei die Preisunterschreitung so gering, dass sie insbesondere durch den Hintergrund der drohenden Versteigerung gerechtfertigt sei und noch nicht zur Annahme einer (anteiligen) Schenkung führe.

PROFITIPP:

Ungewöhnliche Preisgestaltungen sollten zur Vermeidung unerwünschter Ergebnisse im Kaufvertrag durch Offenlegung der Kalkulation oder auch der preisbildenden Umstände dokumentiert werden. Bei steuerlichen Hintergründen empfiehlt es sich, die Preisfindung durch ein Gutachten nachweisen zu können.

Bei Fragen rund um das Thema stehen wir Ihnen wie immer gern behilflich zur Seite!