

VERSCHENKEN ODER VERERBEN? ÜBERTRAGUNG VON IMMOBILIEN IN DER FAMILIE

Wer Eigentümer einer Immobilie ist, sollte sich besonders gründlich überlegen, welche Regelungen er im Hinblick auf Altersvorsorge und erbrechtliche Gestaltung treffen möchte. Ein Patentrezept gibt es nicht, es kommt darauf an, welche Aspekte dem Eigentümer besonders wichtig sind:

- **Möchte der Eigentümer sich oder den Ehegatten optimal absichern?**
- **Möchte der Eigentümer eine maximale Steuerersparnis erreichen?**
- **Ist es dem Eigentümer wichtig, die Immobilie in die nächste Generation weiterzugeben und gerade nicht zur Finanzierung der eigenen Pflege einzusetzen?**
- **Möchte der Eigentümer Pflichtteilsansprüche vermeiden oder zumindest weitgehend reduzieren?**

Alle vier Ziele können erreicht werden - aber nicht alle vier gleichzeitig.

Das Problem mit den Pflichtteilsansprüchen

Fall 1

Edgar ist Alleineigentümer eines Hauses. Aus seiner Ehe mit Edelgunde ist ein Kind hervorgegangen, nämlich der Sohn Servatius.

Aus der Vor-Edelgunde-Phase hat Edgar den nichtehelichen Sohn Sunny, der sich aber nicht gerade als Sonnenschein seines Lebens betätigt hat:

Sunny studierte auf Kosten des Vaters nacheinander je drei Semester Soziologie, Sinologie, Theaterwissenschaften und Politik. Danach stellte er seine akademischen Bemühungen ein. Nun hat Sunny eine tragende Rolle im Filmgewerbe: Er verkauft an der Kasse eines kleinen Programmkinos Tickets und Popcorn.

Edgar hat sich informiert und weiß, dass diese bemerkenswerte Karriere von Sunny noch keinen Grund dafür darstellt, ihm Pflichtteilsansprüche vorenthalten zu können. Edgar überlegt nun, was er unternehmen könnte, damit diese Pflichtteilsansprüche von Sunny zumindest möglichst gering ausfallen.

Edgar weiß, dass der Pflichtteilsanspruch stets 50 % von dem beträgt, was der Berechtigte als gesetzlichen Erbteil erhielte, wenn kein Testament geschrieben wäre. Also beschließt Edgar, sein Vermögen zu reduzieren, denn 50 % von wenig kann Sunny dann gern erhalten.

Edgar begibt sich mit Edelgunde zum Notar und erklärt, dass er seine wertvollste Vermögensposition, nämlich das Haus, bereits zu Lebzeiten auf Edelgunde übertragen möchte.

Edgar kann als Alleineigentümer jederzeit sein Haus auf Edelgunde übertragen, sein eigentliches Ziel, die Pflichtteilsansprüche von Sunny zu reduzieren, erreicht er damit aber gerade nicht:

Grundsätzlich bleibt eine Vermögensposition nach der Schenkung nur dann unberücksichtigt im Hinblick auf Pflichtteilsansprüche, wenn zwischen dem Zeitpunkt der Schenkung und dem Ableben des Erblassers mindestens zehn Jahre liegen. Im Hinblick auf Ehegatten und eingetragene Lebenspartner gilt hier jedoch gemäß § 2325 III S. 3 BGB eine Ausnahmeregelung: Bei Schenkungen an den Ehegatten beginnt die Frist erst mit Auflösung der Ehe zu laufen (also z. B. ab dem Zeitpunkt, ab dem Edgar sich von Edelgunde scheiden lässt).

Bleiben Edgar und Edelgunde aber bis zu seinem Tod ein Ehepaar, so ist der Pflichtteilsanspruch von Sunny trotz der Schenkung des Hauses an Edelgunde genauso hoch wie ohne diese Schenkung, man spricht in diesem Fall juristisch lediglich von einem „Pflichtteilsergänzungsanspruch“.

Der Notar würde Edgar und Edelgunde aber gut beraten, wenn er empfiehlt, das Haus nicht auf Edelgunde, sondern auf Servatius zu übertragen. Denn bei Schenkungen an Kinder beginnt eine zehnjährige Frist zu laufen.

Sollte Edgar versterben, bevor seit der Schenkung des Hauses an Servatius zehn Jahre verstrichen sind, so hätte er zumindest eine Reduzierung der Pflichtteilsansprüche von Sunny erreicht:

Denn der verschenkte Vermögenswert wird bei der Berechnung des Pflichtteilsanspruches nach einem „Stufensystem“ berücksichtigt. Liegen zwischen Schenkung und Todestag neun Jahre, so werden 10 % des verschenkten Wertes dem tatsächlich vorhandenen Vermögen des Erblassers zugerechnet, sind acht Jahre verstrichen, werden 20 % hinzugerechnet etc. Die Zehn-Jahres-Frist wird also nicht nach dem System „ganz oder gar nicht“ angewendet.

Fall 2

Edgar und Edelgunde werden vom Notar dahingehend beraten, das Haus auf den Sohn Servatius zu übertragen, um die Pflichtteilsansprüche von Sunny zu reduzieren.

Edgar fragt nach, ob Servatius als neuer Alleineigentümer des Hauses in der Lage wäre, die Eltern vor die Tür zu setzen. Dann nämlich, so erläutert er dem Notar, möchte er für Edelgunde und sich ein Wohnrecht vorbehalten, um sich auch nach der Unterzeichnung des notariellen Vertrages „als Herr im eigenen Haus“ fühlen zu können.

Der Notar wird Edgar erklären, dass er diesen Gedankengang zwar gut nachvollziehen kann, dass aber genau die Eintragung eines solchen Wohnungsrechtes die gesamte Konstruktion zur Reduzierung von Sunnys Pflichtteilsanspruch wieder zunichtemacht.

Denn nach der ständigen obergerichtlichen Rechtsprechung liegt ein „Verschenken“ im Sinne des Pflichtteilsrechtes ausschließlich dann vor, wenn der frühere Eigentümer die wirtschaftliche Verfügungsmacht über den Gegenstand verliert. Behält der Eigentümer sich hingegen ein Wohnungsrecht oder auch ein Nießbrauchsrecht vor, dann liegt die

wirtschaftliche Nutzung weiter beim früheren Eigentümer, nur das Eigentum wechselt. Dies aber reicht nach der Rechtsprechung nicht aus.

Unschädlich wäre es, wenn Edgar sich das Wohnungsrecht in einem sehr kleinen Teil des gesamten Hauses vorbehalten würde, also z. B. in einem Zimmer. Fühlt er sich hierdurch aber gerade nicht hinreichend abgesichert im Hinblick auf mögliche Aktivitäten seines Sohnes Servatius, dann kann er das Haus nicht auf den Sohn übertragen.

Die Hausübertragung bei Vorbehalt eines Wohnungsrechtes wäre im Hinblick auf den Wunsch, Sunnys Pflichtteilsansprüche zu reduzieren, gänzlich sinnlos.

Die Absicherung des Schenkenden

Fall 3

Edgar und Edelgunde beraten miteinander und kommen zu der Überzeugung, dass sie ihrem Sohn Servatius vollständig vertrauen. Sie wollen, dass er Alleineigentümer des Hauses wird und mit den Eltern lediglich mündlich vereinbart, sie Zeit ihres Lebens kostenfrei in dem Haus wohnen zu lassen.

Edgar fragt nun jedoch beim Notar nach, wie er eine Absicherung gegen andere Risiken erreichen kann: Nach Auffassung von Edgar und Edelgunde sind die physischen Rundungen ihrer Schwiegertochter Sissy kein adäquater Ausgleich für ihre psychischen Ecken. Sie machen sich daher Sorgen, was mit ihrem Haus und hinsichtlich der mündlichen Absprache mit Servatius werden könnte, falls Servatius sich von Sissy scheiden lässt oder falls Servatius noch vor den Eltern versterben sollte.

Der Notar wird Edgar hier zu einer Schenkung an Servatius mit sog. „Rückfallklausel“ raten. Eine solche Klausel gibt dem Schenkenden das Recht, unter bestimmten Voraussetzungen die Rückübertragung der Immobilie vom Beschenkten bzw. von seinen Erben zu verlangen.

So kann ein Rückforderungsrecht beispielsweise für folgende Fälle vorbehalten werden:

- Wenn der Beschenkte die Immobilie weiter veräußert, ohne die Zustimmung des Schenkenden einzuholen;
- wenn der Beschenkte die Immobilie dinglich belastet (also als Sicherheit für einen Kredit einsetzt), ohne die Zustimmung des Schenkenden einzuholen;
- wenn der Beschenkte vor dem Schenkenden verstirbt;
- wenn die Ehe des Beschenkten geschieden wird;
- wenn der Beschenkte in Insolvenz gerät.

Die Rückübereignung des Grundstückes kann also aus Gründen gefordert werden, die beim Schenkenden liegen (er hatte z. B. die Vorstellung, die Immobilie für die Familie zu erhalten), aber auch aus Gründen, die mit dem Beschenkten zu tun haben oder sogar eigentlich dessen Schutz dienen.

So führt die Rückfallklausel bei Scheidung oder Insolvenz dazu, dass die Immobilie bei der Vermögensauseinandersetzung der Ehegatten „außen vor“ bleibt bzw. nicht zur Schuldentilgung eingesetzt werden kann.

Sind die finanziellen Probleme gelöst oder liegt die Scheidung einige Jahre zurück, so kann der Schenkende die zurückgeforderte Immobilie erneut auf sein Kind übertragen, sodass im Ergebnis das Kind von der Rückfallklausel profitiert.

Derartige Rückfallklauseln geben dem Schenkenden stets nur die Möglichkeit, die Rückübertragung der Immobilie zu fordern. Ob der Schenkende von dieser Möglichkeit tatsächlich Gebrauch machen will, wird davon abhängen, ob die Rückforderung zur Sicherung finanzieller Vorteile überhaupt notwendig ist.

Bei Scheidungen beispielsweise führt allein das Vorhandensein derartiger Rückfallklauseln häufig dazu, dass die Ehegatten sich von vornherein auf eine Vermögensauseinandersetzung ohne Berücksichtigung der Immobilie einigen. Das Schwiegerkind weiß, dass es entsprechende Ansprüche ohnehin nicht durchsetzen könnte.

In diesem Fall muss der Aufwand des Rückübertragens (und Zurückschenkens einige Jahre später) dann also gar nicht erst betrieben werden - im Übrigen mit dem Effekt, dass das ursprünglich angestrebte Ziel der Verringerung von Pflichtteilsansprüchen des nichtehelichen Kindes durchgehend erreicht wird.

Fall 4

Edgar ist dem Rat des Notares gefolgt und hat sein Haus auf Servatius als Alleineigentümer übertragen, hierbei hat er sich für alle Konstellationen, die oben genannt sind, das Recht der Rückforderung der Schenkung vorbehalten.

Ein Jahr nach Unterzeichnung des notariellen Vertrages erleidet Servatius einen schweren Unfall und wird zum Wachkoma-Patienten. Er ist auf eine intensive Pflege in einer auf derartige Fälle spezialisierten Einrichtung angewiesen.

Das Einkommen aus seiner Erwerbsunfähigkeitsrente und den Ansprüchen gemäß Pflegeversicherungsgesetz reicht nicht aus, um die Kosten dieser Versorgung abzudecken.

Sissy hat in Anbetracht dieser Entwicklung in beschleunigtem Tempo das Weite gesucht, das Amtsgericht hat für Servatius einen Berufsbetreuer bestellt. Der Berufsbetreuer bietet das Haus zum Verkauf an und verlangt von Edgar und Edelgunde, dass sie aus dem Haus ausziehen, ferner für die Zeit, in der sie noch im Haus leben, eine Nutzungsentschädigung erbringen.

Edgar besteht darauf, dass das Ganze mit Servatius völlig anders abgesprochen war und dass er im Übrigen seine Zustimmung zur Veräußerung des Hauses keineswegs erteilen werde. Der Berufsbetreuer wiederum argumentiert, angesichts der Erkrankung von Servatius läge ein wichtiger Grund vor, der ihn berechtigte, die Zustimmung zum Verkauf zu verlangen. Hinsichtlich einer kostenfreien Nutzung gebe es keinerlei Beweise für die von Edgar behauptete Absprache.

Der Fall der schweren Erkrankung des Beschenkten wird bei der Immobilienübergang häufig nicht hinreichend bedacht. Diese Erkrankung kann nämlich dazu führen, dass der Beschenkte rechtlich gesehen nicht mehr für sich selbst sprechen und entscheiden kann, sondern dass ein Betreuer oder ein Bevollmächtigter dies übernimmt.

Betreuer und Bevollmächtigter sind jedoch gezwungen, die rechtlichen und wirtschaftlichen Interessen ihres Schützlings stets optimal durchzusetzen, sie dürfen nicht auf Ansprüche verzichten.

Daher ist es sinnvoll, für den Fall der Betreuerbestellung bzw. der schweren Erkrankung, die den Voraussetzungen des § 1896 I BGB entspricht, ebenfalls eine Rückforderungsmöglichkeit des Schenkenden vorzusehen.

Erhalt der Familienimmobilie

Mögliche Pflegekosten spielen noch unter einem ganz anderen Gesichtspunkt eine Rolle bei der Überlegung, wie mit der Familienimmobilie verfahren werden soll.

Fall 5

Edgars Immobilie ist bereits seit Generationen im Familieneigentum. Daher ist es ihm wichtig, die Immobilie seinerseits an den Sohn Servatius weiterzugeben. Edgar möchte verhindern, dass die Immobilie veräußert wird, um seine Pflegekosten oder die Pflegekosten von Edelgunde zu finanzieren.

Nun erleidet Edgar einen Schlaganfall und bleibt danach halbseitig gelähmt. Aus dem Krankenhaus wird er in ein Pflegeheim verlegt.

Die Einkünfte von Edgar und Edelgunde reichen auch bei Berücksichtigung der Zahlungen gemäß Pflegeversicherungsgesetz nicht aus, um sowohl den Unterhalt für Edelgunde als auch die Heimkosten und den Barbedarf von Edgar abzudecken.

Das Wohnhaus oder die Eigentumswohnung eines Ehegatten sind sog. „Schonvermögen“, wenn zumindest einer der Ehegatten dort weiter wohnt. Die Ehegatten müssen diese Immobilie also nicht veräußern, um Pflegekosten abdecken zu können.

Der Träger der Sozialhilfe übernimmt die ungedeckten Kosten und belässt den Ehegatten das Haus zur weiteren Wohnnutzung.

Fall 6

Nun hat sich auch Edelgundes Gesundheitszustand so weit verschlechtert, dass sie beschließt, zu Edgar ins Heim zu ziehen.

Wohnt keiner der Ehegatten mehr im Haus, so verlangt der Träger der Sozialhilfe, dass das Haus entweder vermietet oder - sofern eine Vermietung unrentabel ist - veräußert wird. Der

Sozialhilfeträger erklärt, dass bei einsetzbarem Vermögen kein Anspruch auf weitere Sozialleistungen besteht.

Fall 7

Edelgunde hatte sich informiert und in Erfahrung gebracht, dass das Haus verkauft werden müsste, sofern sie es als Wohnsitz aufgibt.

Obwohl es ihr sehr schwer fiel, ist sie bis zu ihrem Tod in dem Haus geblieben, da sie es für den Sohn erhalten wollte.

Nun verstirbt zunächst Edgar, zwei Wochen später folgt ihm seine Ehefrau.

Der Träger der Sozialhilfe verlangt von Servatius die Zahlung der für die Eltern aufgewandten Kosten und verweist auf das Haus, das nun nicht mehr als Wohnraum für die Ehegatten geschützt und folglich nicht mehr „Schonvermögen“ ist.

Servatius ist empört und meint, dass die Behörde nach dem Tod der Eltern „nachkartelt“, dafür habe Edelgunde sich doch nicht so mit der Pflege des Hauses und dem Erklimmen der Treppe abgemüht.

Die Behörde hat trotzdem Recht mit ihrer Forderung: Auch nach dem Tod der Sozialleistungsempfänger kann die Behörde auf die Erben zugehen und nun die Verwertung der Immobilie verlangen, da der eigentliche Schutzzweck der Schonvermögens-Regelung entfällt.

Fall 8

Edgar hat sich umfassend informiert und überträgt das Eigentum an seinem Haus 2009 auf den Sohn Servatius.

2016 verstirbt Edelgunde, Edgar entschließt sich 2017 mit Rücksicht auf seinen sehr angegriffenen Gesundheitszustand zu einem Umzug in eine Senioreneinrichtung.

2018 kann Edgar die mittlerweile gestiegenen Kosten dieser Einrichtung aus seinem Einkommen und den Pflegeversicherungsleistungen nicht mehr bezahlen. Seine Ersparnisse sind verbraucht. Er beantragt beim Bezirk Mittelfranken die Übernahme der Heimkosten, soweit er sie nicht durch eigene Einkünfte abdecken kann.

Die Behörde schickt ihm einen mehrseitigen Fragebogen und fragt hierbei unter anderem, ob er in den letzten zehn Jahren Vermögenspositionen - beispielsweise Immobilien - verschenkt hat. Edgar beantwortet alles wahrheitsgemäß und ist hell empört, als die Behörde ihm zurückschreibt, sie werde die Heimkosten nicht übernehmen. Edgar möge das 2009 an Servatius verschenkte Haus von diesem zurückfordern und seinen Finanzbedarf dann aus diesem Haus selbst abdecken.

Edgar wettert „geschenkt ist geschenkt, wiederholen ist gestohlen!“. Der zuständige Beamte erklärt ihm am Telefon recht kühl, dass gesetzliche Regelungen nicht auf der Basis von Kinderreimen erstellt werden.

Edgar und Servatius ziehen nun Rechtsanwalt Rudi Ratfix hinzu. Der erklärt ihnen folgendes:

Gerät der Schenkende in die Situation, seinen eigenen angemessenen Unterhalt (also z. B. die Pflegeheimkosten) nicht mehr bezahlen zu können, so hat er gemäß § 528 BGB das Recht, das Geschenk zurückzufordern.

Der Beschenkte muss jedoch nicht die ganze Schenkung rückabwickeln, er muss das Erlangte nur zurückgeben, „soweit“ der Schenkende seinen Unterhalt nicht selbst finanzieren kann. Der Beschenkte kann also erklären, dass er das Haus behält und dem Schenkenden nur das gibt, was ihm fehlt, nämlich die offene Quote der monatlichen Heimkosten. Dabei muss der Beschenkte maximal stets nur so viel aufbringen, wie er ursprünglich als Geschenk erhalten hat.

Dieses Forderungsrecht des Schenkenden ist eine Vermögensposition. Deshalb kann der Sozialhilfeträger zurecht die Leistung verweigern und dem Antragsteller erklären, dass er ja gar nicht mittellos ist, sondern eben diese Vermögensposition einsetzen soll.

Der „Rückforderungsanspruch wegen Verarmung des Schenkenden“ kann auch nicht im Schenkungsvertrag ausgeschlossen werden, da dies eine Vereinbarung zulasten des Sozialhilfeträgers (oder genauer gesagt der Allgemeinheit) wäre. Eine solche Klausel im Übergabevertrag wäre gänzlich wirkungslos.

Will der Immobilieneigentümer zuverlässig vermeiden, dass die Immobilie zur Finanzierung von Pflegekosten für ihn herangezogen wird, so muss er das Grundstück möglichst frühzeitig auf die nächste Generation übertragen. Denn wenn zehn Jahre seit der Schenkung verstrichen sind, ist eine Rückforderung nicht mehr möglich, die Immobilie bleibt dauerhaft und unangetastet beim Beschenkten.

Rechtsanwalt Rudi Ratfix gibt aber noch nicht auf, sondern möchte nun von Servatius wissen, wie die Wohnsituation und die finanziellen Verhältnisse bei ihm im Einzelnen aussehen.

Servatius berichtet, dass er mit seiner Familie selbst in das Haus eingezogen ist, nachdem sein Vater sich für das Seniorenheim entschieden hatte. Servatius hat einen hohen Kredit aufgenommen, um den über die Jahre aufgetretenen, erheblichen Renovierungsrückstau anzugehen. Er hat das Haus wärmeisoliert, das Dach neu gedeckt, die Rohrleitungen und die gesamte Elektrizität erneuert, die Feuchtigkeitsschäden beseitigt und noch etliche andere Investitionen in das Haus getätigt.

Servatius ist Alleinverdiener, da Sissy mit der Betreuung der sechs minderjährigen Kinderchen und des Hundes voll ausgelastet ist. Mit dem Kredit ist Servatius absolut an sein finanzielles Limit gegangen, er kann Rudi Ratfix nachvollziehbar vorrechnen, dass Kreditzahlungen, Hausfixkosten, Zahlungen für die Kinderchen und die sonstigen Verpflichtungen nur gerade so noch aufgehen, Servatius musste sogar zusätzlich einen 450-Euro-Job im nächstgelegenen Getränkemarkt annehmen.

Spielraum für Zahlungen an Edgar wegen der Heimkosten bleibt Servatius wirklich nicht.

Servatius jammert, dass er seinem Vater das Haus aber auch nicht einfach zurückgeben und mit der Familie wieder in eine Mietwohnung ziehen könnte, denn den Kredit und die monatlichen Belastungen hätte er dann immer noch als Problem zu bewältigen, nur dann eben zusätzlich zur Miete.

Rudi Ratfix ist von diesen Zahlen ganz begeistert und erklärt Servatius, dass er nun gute Argumente gegen die Behörde habe: Gemäß § 529 II BGB könne der Schenkende vom Beschenkten dann nichts verlangen, wenn der Beschenkte außer Stande sei, das Geschenk herauszugeben bzw. Zahlungen zu leisten, weil er dann nämlich seine eigenen Unterhaltspflichten nicht mehr erfüllen bzw. seinen eigenen angemessenen Unterhalt nicht mehr zahlen könnte.

Steuerliche Vorteile

Bei der Überlegung, ob Immobilien zu Lebzeiten verschenkt oder nach dem Tod vererbt werden sollen, müssen immer auch steuerliche Aspekte berücksichtigt werden. Ein Ehepaar mit zwei Kindern kann in aller Regel Vermögen im Wert von jedenfalls 1,6 Millionen vollkommen steuerfrei auf die Kinder übertragen - vorausgesetzt, die Umsetzung wird richtig und rechtzeitig vorgenommen.

Im Kern geht es darum, Steuerfreibeträge optimal auszuschöpfen. Jeweils im Abstand von zehn Jahren können folgende Beträge steuerfrei übertragen werden:

Steuerklasse I

Freibetrag

- | | |
|---|-----------------|
| • Ehegatten und eingetragene Lebenspartner | 500.000,00 Euro |
| • Kinder und Stiefkinder,
Kinder verstorbener Kinder und Stiefkinder | 400.000,00 Euro |
| • Enkel, Stiefenkel | 200.000,00 Euro |
| • Urenkel, Eltern, Großeltern, Urgroßeltern im Erbfall | 100.000,00 Euro |

Steuerklasse II

- | | |
|---|----------------|
| • Eltern, Großeltern und Urgroßeltern
bei Zuwendungen unter Lebenden | 20.000,00 Euro |
| • Geschwister, Nichten und Neffen | |
| • Stiefeltern, Schwiegerkinder und -eltern | |
| • geschiedene Ehegatten | |

Steuerklasse III

- | | |
|---|----------------|
| • Lebensgefährten, Verlobte
und alle übrigen Erben und Beschenkten | 20.000,00 Euro |
|---|----------------|

Hierbei spielt es keine Rolle, ob die Vermögensübertragung durch Schenkung unter Lebenden oder im Wege des Erbrechtes erfolgt.

Die Freibeträge gelten pro Vermögensübertragung. Bei einem Ehepaar mit zwei Kindern kann also der Vater je 400.000,00 Euro an beide Kinder verschenken, ferner die Mutter ebenfalls je 400.000,00 Euro an beide Kinder. Damit sind in der „ersten Runde“ 1,6 Millionen steuerfrei übertragen.

Nach Ablauf von zehn Jahren können die Ehegatten erneut auf die Kinder übertragen. Beginnen sie also rechtzeitig mit der Verlagerung von Vermögenswerten auf die nächste Generation, können sie im Zeitraum von elf Jahren insgesamt 3,2 Millionen Euro steuerfrei in die nächste Generation bringen.

Für Immobilien gelten darüber hinaus besondere Privilegien, die noch deutlich über die Ausschöpfung der Freibeträge hinausgehen können:

Die Übertragung des sog. „Familienheimes“ an den Ehegatten ist - völlig unabhängig vom Wert der Immobilie - immer steuerfrei, sofern der Bedachte das Familienheim für mindestens zehn Jahre nach der Übertragung ununterbrochen zu Wohnzwecken nutzt.

Fall 9

Edgar ist bis zu seinem Tod Alleineigentümer des Hauses geblieben.

Gemeinsam mit Edelgunde hat er ein Ehegattentestament geschrieben, mit dem die Ehegatten sich wechselseitig zu alleinigen Erben und Servatius zu ihrem Schlusserben eingesetzt haben.

Es stellt sich heraus, dass das Haus einen Wert von 750.000,00 Euro hat. Da Edgar außer dem Haus nur noch ein geringes Sparvermögen von 10.000,00 Euro hinterlassen hat, macht Edelgunde sich nun große Sorgen, dass sie Probleme im Hinblick auf die Erbschaftssteuer bekommen könnte.

Diese Sorgen sind jedoch unbegründet: Edelgunde muss für das Haus überhaupt keine Erbschaftssteuer zahlen, wenn Edgar es bis zu seinem Tod zu Wohnzwecken nutzte und sie dies nach seinem Tod für weitere zehn Jahre fortsetzt.

Fall 10

Sieben Jahre nach Edgars Tod hat Edelgundes Gesundheitszustand sich so verschlechtert, dass sie in dem Haus nicht mehr zurecht kommt. Eigentlich möchte sie gern in eine Seniorenresidenz umziehen.

Sie traut sich aber nicht, das Haus vor Ablauf von zehn Jahren, gerechnet ab dem Todestag von Edgar, als Wohnsitz aufzugeben. Sie befürchtet nämlich, in diesem Fall noch im Nachhinein erhebliche Erbschaftssteuerzahlungen zu erbringen, da das Haus einen Wert von 250.000,00 Euro über ihrem Ehegattenfreibetrag hatte.

Diese Sorgen sind jedoch unbegründet: Wird die zehnjährige Frist nur deshalb nicht eingehalten, weil der als Erbe eingesetzte Ehegatte das Haus aus gesundheitlichen Gründen als Wohnsitz aufgeben muss oder weil der Ehegatte nun seinerseits verstirbt, müssen keinerlei

nachträgliche Steuern entrichtet werden. Edelgunde müsste nur dann im Nachhinein Erbschaftssteuern aufbringen, wenn sie sich aus anderen Gründen zur Aufgabe der Immobilie als Lebensmittelpunkt entschließt, z. B. wegen des Umzuges zu ihrer neuen Liebe.

Der Ehegatte genießt das Steuerprivileg im Hinblick auf das Familienwohnheim unabhängig von der Größe der Immobilie. Hätte Edgar das Haus hingegen an Servatius vererbt, so käme es auf die Größe der Immobilie an:

Erbschaftsteuerfrei unabhängig vom Wert des Hauses ist die Immobilie für ein Kind als Erben nur dann, wenn sie nicht mehr als 200 m² Fläche hat.

Fall 11

Edgar verstirbt im Alter von 55 Jahren. Er hinterlässt ein Testament, mit dem er Servatius als Alleinerben bestimmt und seiner Ehefrau Edelgunde im Wege des Vermächtnisses ein lebenslanges unentgeltliches Wohnrecht in dem Haus sowie einige weitere Vermögenspositionen zuwendet.

Edelgunde ist sehr empört, als das Finanzamt ihr einen Bescheid über Erbschaftsteuer schickt. Sie ruft den Sachbearbeiter an und erklärt ihm, er habe wohl noch nie etwas von den Erbschaftsteuerfreibeträgen bezüglich des Familienwohnheimes gehört.

Der Sachbearbeiter entgegnet ihr, dass er von dieser Regelung sehr wohl schon etwas gehört habe, er habe im Übrigen auch die Einzelheiten genau gelesen:

Der Ehegatte kann sich auf das Steuerprivileg nur berufen, wenn er durch Schenkung oder Erbfall das Eigentum an dem Familienheim erhält. Wird ihm lediglich ein Wohnungsrecht oder ein Nießbrauchsrecht zugewendet, so hat er jedoch kein besonderes Steuerprivileg, für ihn gelten nur die üblichen Steuerfreibeträge.

Der Sachbearbeiter rechnet Edelgunde weiter vor, dass sie, gerechnet ab Sterbedatum ihres Mannes, noch eine statistische Lebenserwartung von 39 Jahren hat. Der monatliche Wert des Wohnungsrechtes, nämlich die ersparte Miete, müsse im Hinblick auf Größe und Lage des Hauses mit mindestens 1.800,00 Euro beziffert werden.

1.800,00 Euro x 12 Monate x 39 Jahre ergäbe schließlich die beträchtliche Summe von 842.400,00 Euro, Edelgunde überschreite also den Steuerfreibetrag in Höhe von 500.000,00 Euro ganz beträchtlich.

Edelgunde wendet sich an Rechtsanwalt Rudi Ratfix, dessen Miene sich nach eifrigem Tippen auf dem Taschenrechner schnell aufhellt:

Rudi Ratfix erklärt ihr, dass das Finanzamt zwar darin Recht hat, wenn es erklärt, dass ein besonderes Steuerprivileg im Hinblick auf ein Wohnrecht nicht gilt.

Der Sachbearbeiter habe den Wert des Wohnungsrechtes aber falsch berechnet:

Denn völlig unabhängig von der statistischen Lebenserwartung der Ehefrau als Erbin darf lediglich mit dem Faktor 18,5 gerechnet werden. Wenn aber eine monatliche Mietersparnis von 1.800,00 Euro x 12 Monaten mit 18,5 Jahren zugrunde gelegt wird, so erlangte

Edelgunde durch das Testament des Ehemannes soweit 399.600,00 Euro. Vorausgesetzt, die ihr im Übrigen zugewendeten Vermögenspositionen haben insgesamt keinen höheren Wert als 100.400,00 Euro, bleibt sie dennoch erbschaftssteuerfrei.

Fall 12

Edgar hat in seinem Testament das Wohnhaus der Ehefrau zugewendet. Die Ferienwohnung auf Sylt erhält im Wege des Vermächtnisses der Sohn Servatius.

Servatius erhält außerdem ein Aktiendepot im Wert von 350.000,00 Euro.

Vom Finanzamt erhält er schließlich einen Erbschaftssteuerbescheid, der Servatius in ungute Laune versetzt.

Servatius ruft den Sachbearbeiter an und erklärt ihm, dass sein Vater die erbrechtlichen Regelungen mit großem Bedacht getroffen habe: Mit einem Aktienwert von 350.000,00 Euro liege Servatius noch deutlich unter dem Freibetrag von 400.000,00 Euro. Die Ferienwohnung auf Sylt nutze Servatius schließlich mit Frau und Kindern, auch hierfür müsse er also keine Steuern zahlen. Die Wohnung möge zwar, wie das Finanzamt annimmt, einen Wert von 300.000,00 Euro haben. Sie sei aber nur 120 m² groß, Edgar habe also die Vorschriften genau beachtet.

Servatius irrt hier und Edgar hätte sich besser informieren müssen:

Das Steuerprivileg gilt ausschließlich für das Familienheim. Eine Ferienwohnung, mag sie auch von der Familie noch so regelmäßig genutzt werden, ist stets mit ihrem Wert anzusetzen. Servatius liegt 250.000,00 Euro über dem Freibetrag, er muss hiervon 11 %, also 27.500,00 Euro als Erbschaftssteuer entrichten.

Hätte Edgar die Eigentumswohnung auf Sylt nicht Servatius, sondern dessen beiden Kindern Knut und Klaus je zur Hälfte vermacht, so wäre keine Erbschaftssteuer angefallen.

Ergebnis

Das Stichwort „Steuerersparnis“ weckt erfahrungsgemäß spontane Begeisterung. Dennoch ist es nicht sinnvoll, zu früh zu viel Vermögen zu verschenken, nur um den potentiellen Erben einen Steuervorteil zuzuwenden.

Ob und vor allem welche Vermögenspositionen zu Lebzeiten verschenkt werden sollten, welche Regelungen hingegen besser im Testament getroffen werden, hängt von der Situation und der voraussichtlichen Entwicklung in der Familie ab.

Es ist ratsam, alle möglichen Entwicklungen und Konstellationen zu prüfen und dann genau hierzu passend ein individuelles Konzept für die Vermögensweitergabe zu entwickeln.

Rechtsanwältin C. Winkelmann
Fachanwältin für Familienrecht