

ÜBERTRAGUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

AUF DIE NÄCHSTE GENERATION

Aus steuerlichen Gründen oder im Interesse des Erhaltes eines Familienwohnhauses kann es ratsam sein, Immobilienvermögen bereits unter Lebenden auf die nächste Generation zu übertragen und die Erbfolge auf diese Art und Weise vorwegzunehmen.

Dabei darf aber die angemessene Absicherung des Übergebenden nicht übersehen werden.

1. Sicherung des Schenkenden

Fall 1: „Silvio, der Motorradheld“

Margaretes Ehemann hat sich den Herausforderungen der Ehe nicht lange gewachsen gezeigt: Er verstarb bereits im Alter von 55 Jahren und ließ seine Witwe finanziell gut abgesichert zurück. Margarete hat gerade ihren 70. Geburtstag groß gefeiert, und zwar mit einem Fest im Garten ihres Hauses, das ihr ganzer Stolz ist.

Ihr einziger Sohn Silvio (50 Jahre) lebt nach wie vor bei Mama und lässt sich von Margarete bekochen und bewaschen.

Margaretes beste Freundin hat ihr zum Geburtstag die aufmunternde Information übermittelt, dass sie nach der Sterbetafel des Statistischen Bundesamtes nun noch eine Lebenserwartung von 16,94 Jahren hat. Margarete beginnt zu rechnen:

Ihr schönes Haus mit einer Wohnfläche von 180 m² hat einen Wert von 400.000,00 Euro. Außerdem besitzt sie ein Wertpapierdepot im Wert von 700.000,00 Euro. Würde ihr Sohn Silvio bei ihrem Tod alles zusammen erhalten, läge er weit über dem Steuerfreibetrag für Kinder in Höhe von 400.000,00 Euro.

Margarete hat aber auch gelesen, dass man den Steuerfreibetrag in einem Zeitraum von zehn Jahren je einmal ausschöpfen kann, nach Ablauf von zehn Jahren also den Steuerfreibetrag

erneut geltend machen kann. Hier sieht sie ihre Chance, dem Lieblingsgegner Finanzamt ein Schnippchen zu schlagen.

Margarete geht gemeinsam mit Silvio zum Notar und überträgt das Alleineigentum an dem Haus auf ihren Sohn.

Kurz darauf unternimmt Silvio einen Versuch, die Damenwelt doch noch zu beeindrucken und für sich zu gewinnen. Er kauft ein leistungsstarkes Motorrad und brettet damit schwungvoll durch die Gegend. Leider endet die Fahrt nach kurzer Zeit an einer massiven Eiche, die den Zusammenprall weitaus besser übersteht als Silvio. Der landet nämlich mit massiven Verletzungen im Krankenhaus. Er kann nicht sprechen und er kann sich auch nicht auf andere Weise artikulieren.

Das Amtsgericht setzt für ihn Berufsbetreuerin Bella ein. Diese verschafft sich einen Überblick über die finanzielle Lage des Silvio und setzt Margarete schließlich auseinander, dass sie Nutzungsentschädigung für das Haus zahlen muss, wenn sie es weiter bewohnen möchte.

Denn das Haus steht im Alleineigentum von Silvio, Bella ist verpflichtet, sein Eigentum wirtschaftlich zu verwalten und darf es folglich niemandem zur kostenfreien Nutzung zur Verfügung stellen.

Margarete sitzt nun im Besucherstuhl von Rechtsanwalt Ratfix und macht ihrer Empörung Luft: Er möge Bella, diese unmögliche Person, energisch in die Schranken weisen. Denn für Silvio und Margarete sei stets klar gewesen, dass Margarete gemeinsam mit Silvio bis zu ihrem Lebensende in dem Haus wohnen werde, selbstverständlich ohne hierfür etwas zu zahlen.

Rechtsanwalt Ratfix wird sich redlich, aber möglicherweise nicht völlig erfolgreich bemühen, Margarete zu besänftigen.

Denn: Bella hat recht.

Das Haus gehört Silvio allein und ohne jede rechtliche Beschränkung. Als Betreuerin ist Bella verpflichtet, sein Eigentum wirtschaftlich zu verwalten, d. h. eine Nutzung nur gegen eine Zahlung zuzulassen.

Möglicherweise ist Silvio zur Bestreitung seiner Pflegekosten sogar auf die Einkünfte angewiesen.

Margarete hat es versäumt, sich bei der Übertragung des Eigentums an dem Haus auf Silvio ein lebenslanges kostenfreies Wohnungsrecht vorzubehalten. Diese Vereinbarung hätte im Übergabevertrag getroffen werden müssen und zur Absicherung von Margarete wäre es darüber hinaus empfehlenswert gewesen, ihr Wohnungsrecht im Grundbuch eintragen zu lassen.

Beides wurde versäumt und beides kann nun, nach Silvios schwerem Unfall, nicht mehr nachgeholt werden.

Im Ergebnis zahlt Margarete dann Miete für das „eigene“ Haus.

Die Problematik wäre identisch, wenn Silvio zu gesunden Zeiten eine Vorsorgevollmacht errichtet hätte. Der Bevollmächtigte ist ebenso wie ein Betreuer verpflichtet, das Vermögen wirtschaftlich zu verwalten.

In Bezug auf das Haus wäre die Übertragung zu Lebzeiten der Margarethe im Übrigen zum Zweck der Steuerersparnis gar nicht erforderlich gewesen: Wenn Silvio das Haus nach dem Tod von Margarethe weiter bewohnt hätte (die Fortsetzung der Nutzung muss spätestens nach Ablauf von sechs Monaten erfolgen, gerechnet ab Sterbedatum), so muss für ein Haus mit einer Wohnfläche von bis zu 200 m² von Kindern als Erben keine Erbschaftssteuer entrichtet werden. Die Regelung dient dem Schutz des Familienheimes.

Variante von Fall 1

Silvio überlebt den Zusammenstoß mit der Eiche nicht.

Eine Woche später erblickt Margarete zu ihrer Verwunderung die munteren Drillinge Daisy, Dizzy und Donald, die auf ihrem gepflegten Rasten Fangen spielen. Mit dabei ist deren Mutter Melusine.

Melusine eröffnet Margarete, dass Silvios Bemühungen, eine Frau fürs Leben zu finden, zwar im Ergebnis nicht erfolgreich waren, gleichwohl jedoch nicht ganz ohne Folgen geblieben sind:

Aus einer kurzen Beziehung mit Melusine (die Silvio vor Margarete vollständig verheimlicht hatte) sind die munteren dreijährigen Drillinge hervorgegangen.

Weil Silvio kein Testament errichtet hat, hat nun jedes dieser Kinder den Vater Silvio mit einer Quote von 1/3 beerbt. Melusine als alleinerziehende Mutter verwaltet im Rahmen des ihr allein zustehenden Sorgerechtes das ererbte Vermögen ihrer niedlichen Drillinge.

Melusine setzt der verblüfften Margarete auseinander, dass sie bitte möglichst bald aus dem Haus ausziehen möge. Denn Melusine hat bereits einen Makler beauftragt und beabsichtigt, das Haus zu verkaufen.

Weil die Drillinge unter Asthma und etlichen Allergien leiden, will sie mit ihnen auf eine Nordseeinsel umziehen. Der Erlös aus dem Hausverkauf soll für den Erwerb eines schmucken Friesenhäuschens verwendet werden.

Rechtsanwalt Ratfix schaut erneut sehr betrübt, während er Margarete auseinandersetzt, dass er für sie lediglich eine angemessene Räumungsfrist durchsetzen kann. Da keinerlei Absicherung für Margarete in Form eines Wohnungsrechtes oder Nießbrauchsrechtes vereinbart wurde, ist das uneingeschränkte Eigentum an dem Haus durch Erbfall auf die drei Kinder des Silvio übergegangen, die rechtlich von Melusine vertreten werden.

Die von ihr getroffene Entscheidung entspricht einer nicht zu beanstandenden Ausübung des Sorgerechtes.

2. Wohnungsrecht oder Nießbrauch

Fall 2: „Grande amore“

Der verwitweten Metha gehört die Wohnung im Erdgeschoss, ihrem einzigen Sohn Sebaldu die Eigentumswohnung im ersten Stock des Zwei-Parteien-Hauses.

Sebaldu ist alleinerziehender Vater von sechs temperamentvollen Kindern, was ihn gut beschäftigt. Daher ist er lediglich Teilzeit berufstätig und erzielt ein Jahreseinkommen von 36.000,00 Euro.

Metha erhält nur eine geringe Rente. Ihr verstorbener Mann war selbstständig und hat sein Einkommen in das Zwei-Parteien-Haus gesteckt, sie hat nach der Geburt von Sebaldu keinen Beruf mehr ausgeübt.

Nun macht Metha sich Sorgen: Sollte sie einmal Pflege in einem Heim benötigen, würde ihre Rente auch zusammen mit den Zahlungen der Pflegeversicherung möglicherweise für die Kosten nicht ausreichen und sie wäre gezwungen, ihre Eigentumswohnung zu verkaufen. Der Plan in der Familie war jedoch immer, dass Sebaldu bzw. seine Kinder einmal Eigentümer des ganzen Hauses werden sollen.

Metha hat gelesen, dass verschenkte Vermögenspositionen nach Ablauf von zehn Jahren „sicher“ beim Empfänger angekommen sind. Nach dieser Frist kann der Träger der Sozialhilfe eine Rückabwicklung der Schenkung nicht mehr fordern.

Also beeilt sie sich, geht zum Notar und überschreibt das Eigentum an ihrer Wohnung auf den Sohn Sebaldu. Als vorsichtige Frau behält sie sich ein lebenslanges kostenfreies Wohnungsrecht vor, das zu ihren Gunsten im Grundbuch eingetragen wird.

Einige Zeit später lernt sie beim Tanztee im nahegelegenen Seniorenstift den Witwer Methusalem kennen - beide verlieben sich unsterblich. Sie wollen möglichst gar keine Zeit mehr ohne den anderen verbringen und deshalb in ein gemeinsames Apartment im Betreuten Wohnen des Seniorenstifts ziehen.

Eine solche Wohnung ist auch gerade frei, aber leider ist sie auch ziemlich teuer. Die gemeinsamen Renteneinkünfte von Methusalem und Metha reichen für die Mieter und die sonstigen Lebenshaltungskosten nicht aus. Nun kommt Metha auf die Idee, ihre großzügige Eigentumswohnung zu vermieten und das fehlende Einkommen durch die Miete zu ergänzen.

Ganz unerwartet betätigt sich Sebalduß als Spielverderber: Er erklärt seiner Mutter, dass sie aufgrund des ihr zustehenden Wohnungsrechtes die Wohnung selbst bewohnen, aber nicht an Fremde vermieten darf. Er sei mit einer Vermietung keineswegs einverstanden, denn anders als in einer großen Wohnanlage sei das Zusammenleben in dem Zwei-Parteien-Haus sehr eng und familiär. Fremde wolle er hier nicht haben.

Außerdem werde es absehbar Beschwerden und Ärger geben, wenn seine sechs dynamischen Kinderchen im ersten Stock herumtrampeln und die Bewohner des Erdgeschosses sich darüber beschweren.

Metha und Methusalem sitzen händchenhaltend auf den Besucherstühlen von Rechtsanwalt Ratfix.

Rechtsanwalt Ratfix wird beiden erklären, dass Metha „nur“ ein Wohnrecht gemäß § 1093 BGB besitzt: Sie hat das Recht, die Erdgeschosswohnung unter Ausschluss des Eigentümers (nämlich ihres Sohnes Sebalduß) als Wohnung zu benutzen. Sie ist aber nicht berechtigt, die Wohnung an Dritte zu vermieten. Um diese Möglichkeit zu erhalten, hätte sie sich im notariellen Übergabevertrag nicht ein Wohnungsrecht, sondern ein Nießbrauchsrecht vorbehalten müssen, was sie aber nicht getan hat.

In wenigen Ausnahmefällen haben Obergerichte ein Recht zur Vermietung nach § 242 BGB zugesprochen, also nach „Treu und Glauben“.

Hier handelte es sich immer um Fälle, in denen der Wohnungsberechtigte aus gesundheitlichen Gründen gezwungen war, in ein Pflegeheim umzuziehen. Wenn die finanziellen Mittel des Pflegebedürftigen nicht ausreichten und die Vermietung der Wohnung dem Eigentümer zuzumuten war, haben die Obergerichte diese Vermietung ausnahmsweise auch dem Wohnungsberechtigten gestattet.

So liegt die Situation bei Metha jedoch nicht.

Rechtsanwalt Ratfix wird ihr und Methusalem jedoch eine andere Lösung des Problems vorschlagen:

Der Wohnungsberechtigte ist gemäß § 1093 Abs. 2 BGB berechtigt, „seine Familie sowie die zur standesgemäßen Bedienung und zur Pflege erforderlichen Personen in die Wohnung aufzunehmen“.

Nach allgemeiner Auslegung und nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (Urteil vom 07.05.1982, Aktenzeichen V ZR 58/81) ist unter „Familie“ auch der Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft zu verstehen, vorausgesetzt, beide Partner sind unverheiratet und das Verhältnis ist auf Dauer angelegt.

Metha und Methusalem können also gemeinsam unter Nutzung des Wohnungsrechtes in der Erdgeschosswohnung leben, Sebaldus kann dem nichts entgegensetzen.

Fazit: Günstiger für den Übergebenden ist stets, sich ein Nießbrauchsrecht an der Immobilie vorzubehalten. Denn hier hat er weitreichendere wirtschaftliche und rechtliche Möglichkeiten: Der Nießbraucher kann die Immobilie entweder selbst nutzen oder vermieten.

Der Wohnungsberechtigte kann die Immobilie ausschließlich selbst nutzen, die Vermietung ist ihm aber gerade nicht gestattet. Daher bindet ihn das Wohnungsrecht an die Immobilie, während der Nießbraucher weitgehende wirtschaftliche Gestaltungsfreiheit erlangt.

3. Pflichtteilsansprüche bei Schenkung

Fall 3: „Große Kinder, große Sorgen“

Witwer Maximus ist Vater der Tochter Trudhilde und des Sohnes Minus. Minus hat weder einen Schulabschluss noch eine Berufsausbildung zustande gebracht. Sehr zum Ärger seines lebenslang strebsamen Vaters hat Minus sich zunächst von einer Reihe zweifelhaft beleumundeter Damen aushalten lassen und schließlich - nachdem Charme und Anmut bei ihm

etwas nachließen - ein „Beratungszentrum für interkulturelle bewusstseinsweiternde Sinneserfahrungen“ gegründet. Bedauerlicherweise fällt die Nachfrage nach der von ihm angebotenen Beratung eher zurückhaltend aus, weshalb Minus seinen Vater in regelmäßigen Abständen anpumpt.

Nach einem weiteren desillusionierenden Finanzgespräch mit seinem Sohn begibt Maximus sich entschlossen zum Notar, wo er das in seinem Eigentum stehende Einfamilienhaus auf die Tochter Trudhilde als neue Eigentümerin überträgt. Als vorsichtiger Mensch behält er sich jedoch das unentgeltliche Wohnungsrecht auf Lebenszeit vor, das zu seinen Gunsten ins Grundbuch eingetragen wird.

Beim nächsten Herrenabend berichtet er seinem Freund Ratfix stolz, dass er wirkungsvolle Maßnahmen gegen einen Abfluss des mühsam erarbeiteten Vermögens in Richtung Minus getroffen hat. Er erklärt weiter, dass er sich im Internet gut informiert hat: Er weiß schon, dass nun zehn Jahre verstreichen müssen. Verstirbt er vor Ablauf von zehn Jahren, so muss die Schenkung an Trudhilde seinem Nachlass hinzugerechnet werden und der ungeliebte Sohn Minus hat diesbezüglich einen Pflichtteilsergänzungsanspruch.

Aber - so erklärt er entschlossen - schon wegen seines ganzen Ärgers mit Minus sei er wild entschlossen, noch länger als zehn Jahre zu leben.

Ratfix wird seinen Freund in seinem energischen Lebensentschluss sicher bestärken. Er wird ihm aber auch auseinandersetzen, dass die Rettung des Hauses vor Minus auf diese Weise leider nicht funktioniert:

Die Zehn-Jahres-Frist gemäß § 2325 Abs. 3 BGB beginnt nämlich ausschließlich dann zu laufen, wenn der Schenkende die wirtschaftliche Herrschaft über den geschenkten Gegenstand vollständig aufgibt.

Behält der Schenkende sich das Wohnungsrecht am gesamten Schenkungsgegenstand oder das Nießbrauchsrecht am gesamten Schenkungsgegenstand vor, so liegt die wirtschaftliche Nutzung noch immer bei ihm und geht nicht auf den Beschenkten über.

Deshalb war die ganze Aktion völlig ungeeignet, um Pflichtteilsansprüche des Minus zu reduzieren. Die Pflichtteilsansprüche des Sohnes in Bezug auf das Haus bleiben bestehen.

Fallvariante:

Maximus ist Eigentümer eines Drei-Parteien-Hauses. Er überträgt das Eigentum am gesamten Haus auf seine Tochter Trudhilde und behält sich ein Wohnungsrecht lediglich in der Erdgeschosswohnung des Gebäudes vor.

Diesen Fall hat der Bundesgerichtshof am 29.06.2016 (Aktenzeichen IV ZR 474/15) entschieden. Der BGH kam zu dem Ergebnis, dass ein Wohnungsrecht, welches sich lediglich auf ein Drittel des schenkweise übertragenen Gebäudes bezieht, dem Beginn des Fristlaufes nicht entgegensteht.

Denn hier bleibe die überwiegende wirtschaftliche Nutzung nicht beim Schenkenden, das Geschenk werde im Gegenteil im wesentlichen aus dem Vermögens des Schenkenden ausgegliedert.

Nach wie vor nicht abschließend entschieden ist aber die Frage, ob auch eine geringere Quote ausreicht, um den Fristlauf auszulösen: Die Meinungen und auch die gerichtlichen Entscheidungen gehen auseinander bei der Frage, ob der Schenkende sich für eine Quote von 50 % des Gebäudes ein Wohnungsrecht oder ein Nießbrauchsrecht vorbehalten darf, sodass der neue Eigentümer lediglich über die andere Hälfte frei verfügen kann.

Fazit: In diesen Fällen erlangt der Beschenkte stets volles und gültiges Eigentum. Er muss aber gegebenenfalls Pflichtteilsergänzungsansprüche befriedigen.

Hat der Übergebende sich kein Wohnungsrecht bzw. kein Nießbrauchsrecht an der Immobilie vorbehalten oder bezieht sich sein Recht lediglich auf ein Drittel oder eine geringere Quote, so wird der Wert des verschenkten Immobilieneigentums nach Ablauf von zehn Jahren für die Berechnung des Pflichtteilsanspruches nicht mehr herangezogen.

4. Rückfallklauseln

Fall 4: „Mutti hat's gleich gewusst“

Volker und Mathilde haben zwei Kinder, nämlich den Sohn Karlheinz, der seiner Mutti immer Freude gemacht hat, und die Tochter Tussi - in den Augen ihrer Mutter das „Problemkind“.

Tussi betreibt eine Naturheilpraxis, deren Publikumsrenner eine „Lustschreithherapie“ ist. Zum wiederkehrenden Entsetzen von Mathilde bewirbt Tussi diese Lustschreithherapie regelmäßig engagiert und höchstpersönlich im regionalen Radio.

Dass Tussi sieben nichteheliche Kinderchen hat, über deren Väter die sonst so gesprächige Tussi sich beharrlich ausschweigt, macht die Sache in den Augen ihrer Mutter auch nicht viel besser.

Tussi ist schon lange ausgezogen, Karlheinz wohnt weiter bei den Eltern. Mathilde macht Volker energisch klar, dass Karlheinz in würdevoller Weise das Ansehen der Familie fortführt und dass folglich ihm das Haus überschrieben werden müsse. Schließlich sei unbedingt zu verhindern, dass Tussi etwa irgendwann später im Elternhaus ihre zweifelhaften Therapien veranstaltet.

Volker und Mathilde gehen gemeinsam mit Karlheinz zum Notar und übertragen ihm das Eigentum am Haus der Eltern. Auf Rat des umsichtigen Notars wird hierbei eine umfangreiche „Rückfallklausel“ aufgenommen.

Sehr zum Missfallen von Mathilde posaunt Volker noch am selben Abend über den Gartenzaun, dass Karlheinz nun neuer Hauseigentümer ist.

Sogleich zeigt das Nachbarstöchterlein ein bislang völlig unbekanntes Interesse an dem schüchternen Karlheinz. Es gelingt ihr schließlich offenbar wirkungsvoll, seine Schüchternheit zu überwinden: Wenig später ist sie schwanger und dann wird geheiratet.

Volker ist ganz begeistert von der neuen Schwiegertochter im Haus, nur Mathilde bleibt skeptisch und erklärt, die habe es doch nur auf das Haus abgesehen.

Zunächst ist aber alles gut. Volker hat viel Freude an den Enkelsöhnen Edgar und Elmar. Nach seiner Pensionierung investiert er seine gesamte Zeit und den größten Teil seines Sparvermögens in den Ausbau und die Modernisierung des Hauses. Nacheinander installiert er eine neue Heizung und eine umfassende Wärmeisolierung. Er baut das Dachgeschoss zum Wohngeschoss aus und spendiert den Enkelsöhnen schließlich sogar einen Innen- und einen Außenpool.

Ob es nun an Mathildes unverändert herbem Charme oder an anderen Faktoren liegt, bleibt für immer ungeklärt. Jedenfalls lässt die Schwiegertochter Karlheinz wissen, dass sie den neunten Geburtstag ihres Ältesten mit dessen überaus charismatischen Fußballtrainer feiern werde, bei dem sie ab dann nämlich auch mit beiden Kindern wohnen wird. Karlheinz habe ja seine Mutti.

Im Abgang erklärt die Schwiegertochter, sie habe sich schon bei einem Anwalt und einem Immobilienfachmann erkundigt: Die Wertsteigerung, die das Haus während der Dauer der Ehe gemacht habe, gehöre zum Zugewinn und folglich stehe ihr davon die Hälfte zu.

Am nächsten Tag sitzen Mathilde, Karlheinz und Volker gleich zu dritt bei Rechtsanwalt Ratfix.

Der liest sorgfältig den Übergabevertrag, den die Eltern seinerzeit mit Karlheinz beim Notar geschlossen haben. Erleichtert tippt er auf die Rückfallklausel und erläutert:

Die Eltern als Übergeber haben das Recht, das dem Sohn geschenkte Haus zurückzufordern, wenn er vor ihnen verstirbt, wenn seine Ehe geschieden wird, wenn er in Insolvenz gerät, wenn er versucht, das Haus ohne ausdrückliche Zustimmung der Eltern zu verkaufen oder zu beleihen oder wenn er ein Pflegefall wird (mindestens Pflegegrad 2) und stationärer Pflege bedarf.

Ratfix erklärt, dass die Eltern das Haus im Scheidungsfall zurückfordern können. Dann befindet es sich nicht mehr im Vermögen des Karlheinz und kann folglich seinen in der Ehe gemachten Zugewinn nicht erhöhen. Irgendwelche Zugewinnausgleichsforderungen der Schwiegertochter können sich an das Haus nicht knüpfen.

Rückforderungsklauseln dieser Art sind sehr ratsam und sollten im Falle einer Immobilienübertragung auf die nächste Generation keinesfalls vergessen werden. Denn das Motiv der Immobilienübertragung ist hierbei stets die Weitergabe des Vermögens an die nächste Generation.

Wenn das Immobilienvermögen aber aus anderen Gründen gar nicht in der nächsten Generation bleiben kann (weil die Immobilie wegen Insolvenz an die Gläubiger fiel oder weil das Kind vor den Eltern verstirbt), so fehlt der gesamten Regelung die Grundlage und eine Rückabwicklung sollte möglich sein.

Wäre eine Rückforderungsklausel vereinbart worden, so hätte Margarethe im Fall 1 weder im Falle der schweren Erkrankung des Sohnes noch im Falle seines Todes die Probleme bekommen, die im Fall geschildert sind.

Juristisch streitig ist die Auswirkung einer Rückforderungsklausel auf das Pflichtteilsrecht: Mehrheitlich wird die Auffassung vertreten, dass die Zehn-Jahres-Frist gemäß § 2325 Abs. 3 BGB auch im Falle einer Rückforderungsklausel im Übergabevertrag zu laufen beginnt, sodass nach Ablauf von zehn Jahren wegen der Schenkung keine Pflichtteilsergänzungsansprüche geltend gemacht werden können. Etwas anderes soll nur dann gelten, wenn der Übergebende jederzeit nach freiem Willen die Rückforderung des Geschenkes verlangen kann.

Ist die Rückforderung allerdings an Umstände gebunden, die er nicht beeinflussen kann (z. B. Scheidung des Beschenkten, Tod des Beschenkten), so sieht die Rechtsprechung und die Lehre mehrheitlich eine Aufgabe der wirtschaftlichen Herrschaft über den Schenkungsgegenstand und geht deshalb vom Lauf der zehnjährigen Frist ab Immobilienübertragung aus.

Fazit:

In vielen Fällen ist es ratsam, Immobilienvermögen oder zumindest Teile des Immobilienvermögens bereits zu Lebzeiten auf die nächste Generation zu übertragen. Hierdurch kann es beispielsweise gelingen, den Steuerfreibetrag eines Kindes zweimal hintereinander auszuschöpfen und im Ergebnis 800.000,00 Euro steuerfrei weiterzugeben.

Aber auch wenn jede Steuerersparnis grundsätzlich spontane Begeisterung auslöst - die Übergebenden sollten nie die Absicherung eigener wirtschaftlicher und rechtlicher Interessen aus dem Blick verlieren. Hierfür stehen eine ganze Reihe von möglichen Gestaltungen zur Verfügung, die je nach individueller Situation einzeln oder auch kombiniert genutzt werden können.

Rechtsanwältin Christiane Winckelmann

Fachanwältin für Familienrecht