

Immobilienübertragung :
Schenken oder Vererben ?
Ratschläge zur sicheren und
steuergünstigen Vermögens-
nachfolge in Immobilien

Vortrag von Notar

Dr. Hans Friedel Ott,

Schweinfurt, Roßbrunnstraße 9

A. Die Vorbereitungsphase

I. Die erste Überlegung: Soll die Weitergabe der Immobilie zu Lebzeiten oder im Erbweg erfolgen ?

1. Vorteile einer lebzeitigen Schenkung gegenüber einer Vererbung:

- Der Übernehmer trägt meist einen Teil der Lasten
- Alle 10 Jahre lassen sich Schenkungsteuerfreibeträge neu nutzen.
- Der Zugriff des Sozialhilfeträgers ist nach 10 Jahren ausgeschlossen (§§ 93 SGB XII i.V.m. § 528 BGB)
- Pflichtteilergänzungsansprüche weichender erbberechtigter Angehöriger können beseitigt oder vermindert werden (§ 2325 BGB)
- Schenkungsteuer kann durch Gewährung von Rechten bzw. Übernahme von Lasten vermieden oder reduziert werden
- Teilweise Übergabe gibt dem Übernehmer eigenes Baurecht (Anbau an ein Haus, Aufstockung, Ausbau des Dachbodens = Existenzhilfe für den Übernehmer)
- Übergeber kann bei Ausgleichung mit Geschwistern vermitteln. Nach dem Ableben steht kein Elternteil mehr zur Schlichtung von Streit zur Verfügung.
- Der Übergeber hat Aussicht auf Versorgung durch Übernehmer im eigenen Haus.

Immobilienübertragung: Schenken oder Vererben ?

2. Mögliche Nachteile und Risiken einer lebzeitigen Schenkung gegenüber einer rein erbrechtlichen Regelung

- Übergabe ist i.d.R. endgültig, keine Verwertung der Substanz mehr durch den Übergeber möglich
- Bei Erbgang kann Eigentümer weiter verfügen. Geplanter Nachfolger wird jedoch nichts investieren, da er keine Sicherheiten hat.
- Übergabe kann finanziell entlasten, kann aber auch zum Verlust von Einkünften führen
- Bei Streit mit dem Übernehmer ist Rückforderung oft schwierig.
- Bei Ehescheidung des Übernehmers bleibt oft nur Rettung des Wohnobjekts möglich durch neue Investitionen der Übergeber.

3. Zwischenformen

Schenkungsversprechen auf den Todesfall oder Übergabe mit aufgeschobenem Grundbuchvollzug nach dem Ableben

Immobilienübertragung: Schenken oder Vererben ?

II. Was ist vor der notariellen Beurkundung der Übergabe beim Notar zu beachten ?

Langfristige Vorbereitung zweckmäßig und notwendig. Im Idealfall sollte Grundstücksübergabe wie folgt vorbereitet werden:

1. Einigung im Familienkreis: Streitgefahr, wenn Übergabe nicht mit allen Familienangehörigen besprochen wird („heimliche Übergabe“).
2. Einigung über das Objekt: Ganz, teilweise, nur als Eigentumswohnung, Teilstück nach Vermessung ?
3. Einigung über den Übernehmer: Ist Nachfolger nach Alter und Person geeignet ? Kann er seine Verpflichtungen einhalten ?
4. Abfindung weichender Erben, besonders Geschwister.
5. Absicherung des Übergebers bedenken.

Immobilienübertragung: Schenken oder Vererben ?

B. Die Durchführung

Verfahren zur wirksamen Urkunde:

- Informationsgespräch mit dem Notariat: Wer kommt zur Beurkundung mit ?
- Erstellung eines Entwurfs
- Zuziehung von Fachleuten zur fachlichen und steuerlichen Prüfung
- Vorbesprechung in der Familie
- Anpassung des Entwurfs an Änderungswünsche
- Beurkundung

Immobilienübertragung: Schenken oder Vererben ?

C. Risiken und Fallstricke für den Bestand von Übergabeverträgen

- I. Auf der Seite des Erwerbers (Übernehmers):
 1. Übertragung an ledige Kinder:
 - Wegzug vom Anwesen, vor allem bei Heirat
 - Vernachlässigung von Pflichten
 - Todesfall vor dem Übergeber
 2. Übertragung (auch) an Schwiegerkinder
 - Wegen geringem Steuerfreibetrag von 20.000 € zuerst Übertragung an eigenes Kind, dann an Ehegatten
 - Scheitern der Ehe des Kindes bedenken
 - Gefahr bei Ableben des eigenen Kindes

Immobilienübertragung: Schenken oder Vererben ?

II. Auf der Seite des Veräußerers (Übergebers)

1. Geschäftsunfähigkeit des Übergebers: Ratschlag:
Rechtzeitige General- und Vorsorgevollmacht
2. Verstoß gegen Heimrecht, Art. 1 Abs. 1, 5 und 6 des Bayer. Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes: Folge
Nichtigkeit
3. Unzureichende Rangabsicherung von Nutzungs- und Versorgungsrechten.
4. Rückforderungsrechte des Sozialhilfeträgers gem. §§ 93 SGB XII, 528 BGB

Immobilienübertragung: Schenken oder Vererben ?

III. Allgemeine Risiken bei allen Übergaben

1. Drohende Vermögensverschlechterungen beim Übergeber (§ 4 AnfG, Insolvenzanfechtung § 134 InsO)
2. Spätere Vermögensverschlechterungen beim Übernehmer: Zwangsversteigerung, Insolvenz, Verlust von Fördermöglichkeiten
3. Anfechtung von Übergabeverträgen wegen angeblicher Geschäftsunfähigkeit durch übergangene Angehörige
4. Unbeabsichtigte Steuerbelastungen
 - Überschreiten von Schenkungssteuerfreibeträgen
 - Grunderwerbsteuer 3,5 % aus Gegenleistung
 - Einkommensteuer (Betriebsentnahme), vor allem bei landwirtschaftlichem Grundbesitz.

Immobilienübertragung: Schenken oder Vererben ?

- IV. Steuerliche Gestaltungsempfehlungen bei Übergaben
 - 1. Kettenschenkung nutzen.
 - 2. Lebzeitige Übertragung des eigengenutzten Familienheims auf Ehegatten ist steuerfrei.
 - 3. Nutzungsauflagen und Gegenleistungen mindern Wert und Schenkungssteuer.
 - 4. Bei teilvermietetem Objekt Aufteilung in Wohnungseigentum, Kredite auf vermieteten Teil verlagern.
 - 5. Nur Vermietung an Übergeber ohne dingliche Sicherung zwecks Steuerersparnis abzulehnen.

Immobilienübertragung: Schenken oder Vererben ?

Exkurs: Schenkungs- und Erbschaftsteuerrecht

1. Neubewertung von Immobilien seit 01.01.2009 (§§ 9, 177 BewG) nach Verkehrswert
 - Unbebaute Grundstücke: Bodenrichtwert der Gemeinde (§ 196 BauGB)
 - Bebaute Grundstücke: 3 Methoden
 - Vergleichswertverfahren (Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser), z.B. Reihenhäuser
 - Ertragswertverfahren (Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte)

Immobilienübertragung: Schenken oder Vererben ?

- Sachwertverfahren (Fehlen von Vergleichswerten oder Mieterträgen)
 - Sondervorschriften für land- und forstwirtschaftliches Vermögen (§ 158 BewG)
2. Grundstücksübergabe mit Betriebsvermögen
Je nach Art des Betriebsvermögens aufwändige Berechnung erforderlich, Prognose schwierig
 3. Auswirkungen: Erhebliche Erhöhung der Steuerwerte gegenüber Rechtszustand bis 31. 12. 2008, dafür bei engsten Angehörigen höhere Freibeträge

Immobilienübertragung: Schenken oder Vererben ?

Steuerklassen und Freibeträge

Steuerklasse 1	Steuerklasse 2	Steuerklasse 3
Ehegatte, Kinder, Stiefkinder, Enkel	Eltern bei Schenkungen Geschwister, Neffen, Nichten, Stiefeltern, Schwiegereltern-/kinder geschiedener Ehegatte	alle anderen Erwerber
Urenkel, Eltern und Großeltern bei Tod	Allgemeiner Freibetrag	
Ehegatte: 500.000 €	20.000 €	20.000 €
Kinder: 400.000 €		
Enkel: 200.000 €		
Andere Verw. 100.000 €		
	Sachlicher Freibetrag	
Hausrat 41.000 €	insgesamt 12.000 €	insgesamt 12.000 €
Sonstiges Vermögen 12.000 €		

Immobilienübertragung: Schenken oder Vererben ?

Steuertarif Wert des steuerpflichtigen Erwerbs bis Euro	Prozentsatz in Steuerklasse		
	1	2	3
75.000	7	15	30
300.000	11	20	30
600.000	15	25	30
6.000.000	19	30	30
13.000.000	23	35	50
26.000.000	27	40	50
Über 26.000.000	30	43	50

Immobilienübertragung: Schenken oder Vererben ?

C. Sicherheiten für den Übergeber

I. Nutzungsrechte (Nutzungs-/Duldungsauflagen)

1. Wohnungsrecht(e), §§ 1090 ff. BGB

2. Nießbrauch, §§ 1030 ff. BGB

3. Sonstige Nutzungsrechte

4. Nutzungsrechte für Geschwister

II. Gegenleistungen (Leistungsauflagen)

1. Rentenzahlung (Leibrente, dauernde Last)

2. „Gutabstandsgeld“

Immobilienübertragung: Schenken oder Vererben ?

3. Versorgungsrechte (Wart und Pflege)

Vermeidung der Kürzung staatlicher Leistungen (SGB XI und SGB XII) durch Erlöschen bei Wegzug

4. Ausgleichszahlungen an weichende Geschwister

- vom Übernehmer

- vom Übergeber

Sicherungsmöglichkeiten

Immobilienübertragung: Schenken oder Vererben ?

5. Durchsetzung verweigerter Zahlungen
 - durch Unterwerfung unter Zwangsvollstreckung
 - durch Eintragung einer Sicherungshypothek
 - durch Vollstreckung aus einer Reallast.
6. Steuerliche Auswirkungen (§ 10 I Nr. 1 a EStG): Seit 01.01.2008 Neuregelung der steuerlichen Behandlung von Versorgungsleistungen

Immobilienübertragung: Schenken oder Vererben ?

III. Rückforderungsrechte vorbehalten bei

1. Verstoß gegen Verfügungsbeschränkung
2. Grobem Undank, Pflichtteilsentziehungsgründen (§ 2333 BGB)
3. Tod des Übernehmers
4. Scheidung der Ehe des Übernehmers
5. Zwangsvollstreckung, Insolvenz
6. Absicherung im Grundbuch durch Auflassungsvormerkung

Immobilienübertragung: Schenken oder Vererben ?

D. Welche zusätzliche Regelungen im Familienkreis sind ratsam ?

1. Pflichtteilsverzicht des Übernehmers
2. Gegenständlich beschränkte Pflichtteilsverzichte weichender Geschwister
3. Ehevertrag des Übernehmers mit seinem Ehegatten/Verlobten, evtl. modifizierte Zugewinnngemeinschaft

Immobilienübertragung: Schenken oder Vererben ?

Schlussbemerkung:

Eine lebzeitige Übertragung vor allem der selbstbewohnten Immobilie erfordert sorgfältige Überlegungen. Alle künftigen Entwicklungen sind nicht vorhersehbar. Gut durchdachte Vertragsklauseln schützen Übergeber und Übernehmer in weitem Umfang, so dass man sich nicht bis ins hohe Alter an eine Immobilie klammern sollte. Der Rat eines erfahrenen Notars und der steuerlichen oder beruflichen Spezialisten ist in jedem Fall einzuholen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !