

Betzendahl & Kaiser

Anwaltssozietät und Notariat

Carl-Severing-Strasse 97 a
33649 Bielefeld

Telefon: (0521) 94 666 - 0
Telefax: (0521) 94 666 - 22

E-Mail: kanzlei@rae-be-ka.de
Homepage: www.rae-be-ka.de

Schenkungs- / Übertragungsverträge

Schenkungs- / Übertragungsverträge werden meistens zwischen den Eltern und einem Kind oder einem der Kinder abgeschlossen. Die Beweggründe dafür sind unterschiedlich; die häufigsten Überlegungen sind:

- Es kommt den Beteiligten darauf an, das Grundvermögen bei etwa späterer Pflegebedürftigkeit der Eltern dem Zugriff der Sozialbehörden zu entziehen.
- Das Kind oder eines der Kinder zieht zu den Eltern ins Haus. Dazu sind Um- oder Anbauten erforderlich, die ausschließlich vom Kind finanziert werden sollen.
- Zur Vermeidung späterer Streitigkeiten unter den Kindern soll die Erbfolge vorweggenommen werden, die sog. "weichenden Geschwister" erhalten eine - moderate - Abfindung sehr viel früher, als im Erbfall. Eine Auseinandersetzung zu diesem - späteren - Zeitpunkt wäre für keines der Kinder finanzierbar.
- Es kommt den Beteiligten darauf an, die Tatsache zu nutzen, dass nach Ablauf von 10 Jahren nach einer Schenkung Schenkungs- / Erbschaftssteuerfreibeträge erneut in voller Höhe genutzt werden können.

Selbstverständlich können verschiedene Motive auch kumulativ zusammenkommen. Die Probleme liegen regelmäßig in der Absicherung der Eltern oder des Elternteils und bei der Bemessung der Höhe etwaiger Gleichstellungsgelder und deren Fälligkeitszeitpunkten. Denn häufig sind Baukosten und daneben Gleichstellungsgelder nicht gleichzeitig zu finanzieren oder zu tragen.

An dieser Stelle können nicht alle denkbaren Fallkonstellationen beschrieben und erörtert werden. Die unterschiedlichen familiären Verhältnisse erfordern regelmäßig individuelle Lösungen, die erst im Einzelfall erarbeitet werden müssen. Auch hier dürfen steuerliche Aspekte nicht außer Acht gelassen werden; es kommen Grundstücksteilung mit Übertragung nur eines Bauplatzes, auch Bildung von Wohnungseigentum an Mehrfamilienhäusern etc. in Betracht.

Folgende Hinweise können jedoch hilfreich sein:

a) Zur Absicherung der Eltern / Übergeber

In Betracht kommt der Vorbehalt bzw. die Einräumung eines Nießbrauchsrechts oder eines Wohnungsrechts.

Beim Nießbrauch verbleibt die wirtschaftliche Nutzung ausschließlich beim Übergeber. Er trägt weiterhin die Kosten des Objekts, ihm stehen auch dessen Erträge (z. B. Mieteinnahmen) ausschließlich zu. Der Nachteil ist, dass die oben erwähnte 10-Jahresfrist, die auch für einen Rückgriff des Sozialhilfeträgers gilt, nicht zu laufen beginnt. Der Nießbrauch kann am Gesamtobjekt oder einem Bruchteil davon bestellt werden.

Demgegenüber bezieht sich ein Wohnungsrecht auf eine konkrete Wohnung im Haus. Die Kosten des Objekts und dessen Erträge fallen beim Kind (Übernehmer) an. Ein Wohnrecht wird entweder unentgeltlich oder entgeltlich bestellt.

Nießbrauch und Wohnungsrecht werden in der Regel im Grundbuch eingetragen und binden daher auch Rechtsnachfolger des Übernehmers.

Der Übergeber kann sich ein Rücknahmerecht vorbehalten. Dessen Ausübung kann von persönlichen Eigenschaften oder Veränderungen beim Übernehmer abhängig gemacht werden, darüber hinaus auch noch von dessen Ehescheidung, von dessen Vorversterben und von einer Verwertung (z. B. Zwangsversteigerung, Insolvenzverfahren) des Übernehmers. Ein solches Rücknahmerecht kann im Grundbuch abgesichert werden. Bei Übertragung von Mehrfamilienhäusern (z. B. Mietobjekten) kann es sich aus steuerlichen Gründen empfehlen, eine Rentenzahlung an den Übergeber zu vereinbaren.

Betzendahl & Kaiser

Anwaltssozietät und Notariat

Um zu versuchen, einen späteren Rückgriff des Sozialhilfeträgers auszuschließen, sollten Ansprüche auf Zahlung einer Vorteilsausgleichung (bei Wegfall des Wohnungsrechts in Folge Auszugs) ausdrücklich ausgeschlossen werden. Zudem ist zu beachten, dass ein Beschenker - und zwar vorrangig vor etwa unterhaltsverpflichteten Kindern - zur Leistung eines Wertersatzes verpflichtet sein kann, falls Hilfebedürftigkeit und damit Inanspruchnahme des Sozialhilfeträgers vor Ablauf von 10 Jahren nach der Schenkung eintritt. Da heute nicht absehbar ist, welche gesetzlichen Änderungen im Sozialrecht zukünftig eintreten, empfiehlt es sich unter Umständen, ein Rückgaberecht des Beschenkten vorzusehen - natürlich gegen Erstattung etwaiger Investitionen.

b) Zur Abfindung weichender Geschwister

Die Höhe eines Gleichstellungsgeldes bemisst sich in erster Linie nach einer - theoretisch angenommenen - Erb- oder Pflichtteilsquote. Grundlage könnten auch sog. abgezinste Beträge sein, wenn man berücksichtigt, dass die Beträge heute bezahlt werden und nicht erst Jahre später anlässlich eines Erbfalls. Verkompliziert wird die Sachlage manchmal auch noch dadurch, dass zwischen den Vorstellungen des weichenden Geschwisterteils über die Höhe der Abfindung und der Leistungsfähigkeit des beschränkten Geschwisterteils eine deutliche Lücke klafft. Hilfreich ist hier immer eine objektive Bewertung des Objekts, wobei teure Sachverständigenkosten in der Regel vermeidbar sind. Es empfiehlt sich jedoch immer, hier sensibel und vorsichtig vorzugehen. Einseitige Vorgaben oder forsche Ansprüche sind meist nicht hilfreich. Unter Abwägung aller Gesichtspunkte sollte Einvernehmen erzielbar sein, insbesondere auch deshalb, weil die Zahlung des Gleichstellungsgeldes in der Regel von der Abgabe einer Pflichtteilsverzichtserklärung, beschränkt auf das verschenkte Objekt, abhängig gemacht werden soll. Auf eine solche Pflichtteilsverzichtserklärung sollte auf keinen Fall verzichtet werden, weil nur dadurch späterer Streit sicher vermieden werden kann.

Betzendahl & Kaiser

Anwaltssozietät und Notariat

Gelingt eine derartige umfassende Lösung, haben alle Beteiligten Vorteile davon. Voraussetzung dafür ist aber auch, dass die Lebensplanungen von Schenker und Beschenktem zusammenpassen. Ein Schenker verliert in der Regel den wesentlichen Teil seines Vermögens. Er sollte dies nur in Erwägung ziehen, wenn die Lebensplanung keine grundsätzlichen oder großen Veränderungen mehr erwarten lässt. Auch muss klar sein, ob man sich unter einem Dach oder in unmittelbarer Nachbarschaft künftig vertragen wird und die Lebensführung des jeweils anderen akzeptiert. Rücksicht, Nachsicht und Toleranz sind dazu gefragt. Wären hier Probleme vorprogrammiert und von vornherein erkennbar, sollte man sich den Schritt genau überlegen. Denn das Zusammenleben von zwei oder drei Generationen war schon früher nicht immer spannungsfrei.

Wir bieten an, Sie umfassend und individuell zu beraten und einigungsfähige Vorschläge zu erarbeiten. Dazu sollten alle Beteiligten von vornherein eingebunden und umfassend informiert sein. Wir empfehlen, steuerliche Auswirkungen mit Ihrem Steuerberater zu besprechen und vorab zu klären. Auch dabei stehen wir zur Verfügung.

.