

# 1

## Warum schenken?

Meist geht es darum, Partner und Angehörige abzusichern und steuerliche Freibeträge auszunutzen. Dabei sollte sich der Schenkende immer bewusst sein, dass er einen guten Teil seines Vermögens abtritt – selbst bei entsprechenden vertraglichen Vorkehrungen kann er es nur unter Mühen und Kosten zurückbekommen. Oft berücksichtigen jene, die ihr Immobilien verschenken, nicht, dass sich die eigene finanzielle Situation oder das Verhältnis zum Beschenkten verschlechtern können. Auch Ausgleichsforderungen Dritter werden häufig nicht ausreichend in Betracht gezogen. Zwar soll der Notar bei der Beurkundung auf die Interessenlage der Beteiligten eingehen. Wer aber klipp und klar eine Schenkung möchte, bekommt sie auch – und zwar ohne Rückforderungsvorbehalte, Anrechnungsregelungen und andere eventuell sinnvolle Klauseln. Es ist deshalb ratsam, dem Notar den Grund der Schenkung zu erläutern und um Vorschläge zu bitten, welche die Interessenlage der Beteiligten absichern.

# 2

## Erbansprüche

Schenkungen an Kinder werden nicht automatisch auf Pflichtteilsansprüche im Todesfall oder bei der späteren Erbaufteilung angerechnet. Kommt es nach der Schenkung zum Streit, kann der Beschenkte unter Umständen eine zusätzliche Beteiligung am Nachlassvermögen fordern. Auch wenn mehrere Kinder als Erben infrage kommen, sollte die Anrechnung einer Schenkung ausdrücklich geregelt werden. Wenn die Übertragung nicht mit der Absicht erfolgte, den Kindern eine unabhängige Lebensplanung zu ermöglichen, müssen Zuwendungen zu Lebzeiten nach der bislang geltenden

## WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DAS VERSCHENKEN VON IMMOBILIEN

Wenn man seine Immobilie zu Lebzeiten an Angehörige überträgt, hat das weitreichende finanzielle und erbrechtliche Konsequenzen. Worauf man achten muss, erläutert Joachim Garbe-Emden



LBS, ISTOCK/PHOTO/CHERYL SAVILA, MONTAGE: RAUFELD

**Eigentum verpflichtet:** Beim Verschicken von Immobilien sollte man klären, wer später die laufenden Kosten übernimmt.

Rechtslage (§ 2056 BGB) nur dann ausgeglichen werden, wenn die Eltern das bei der Übertragung angeordnet haben – was oft nicht geschieht. Und auch nach der kürzlich erfolgten Erbrechtsreform gilt: Nachträglich können sie die Anrechnung nicht anordnen.

# 3

## Vor- und Nachteile

Wollen die Eltern ihre Immobilien zu Lebzeiten verschenken und dennoch weiter nutzen, sollten sie ihr Wohnrecht durch einen sorgfältig ver-

fassten Vertrag schützen. Mündliche oder privatschriftliche Vereinbarungen sind unzureichend. Nur eine notariell beurkundete Vereinbarung bietet auch im Streitfall ausreichend Schutz. Denn: Ihr Nutzungsrecht muss im Grundbuch eingetragen werden – mindestens als Wohnungsrecht, besser noch als Nießbrauchsrecht. Zudem sollten sie ihre Rechte an erster Stelle im Grundbuch sichern lassen, nur dann haben sie auch im Falle einer Versteigerung Bestand. Zudem können sich die Eltern durch Rückübertragungsvorbehalte vor einem Verkauf durch ihre Kinder oder einer Pfändung durch deren Gläubiger schützen. Es kann auch ein freier Rücktrittsvorbehalt vereinbart werden. Dadurch gehen Steuervorteile nicht verloren.

# 4

## Lastenverteilung

Behalten sich die Eltern die Nutzung vor, tragen sie meistens auch die laufenden Betriebskosten und die normalen Instandhaltungskosten. Stehen jedoch umfangreichere Sanierungs- oder Baumaßnahmen an wie etwa die Neueindeckung des Daches oder die Erneuerung der Heizung, müssen hierfür sinnvolle vertragliche Regelungen getroffen werden. Tragen die Eltern auch diese Kosten, empfiehlt sich ein Belastungsvorbehalt für Baudarlehen. Steuerlich kann es

# 5

## Rückfordern der Schenkung

Im Normalfall ist die Rückforderung nur bei einem Vertragsvorbehalt möglich. Entsteht bei den Eltern jedoch hohe Pflegekosten, können die Ersparnisse schnell verbraucht sein. Bei drohender Verarmung können die Eltern deshalb auch ohne eine Rücktrittsklausel gemäß § 528 BGB die Rückübertragung der Immobilie fordern – wenn seit der Schenkung nicht mehr als zehn Jahre verstrichen sind. Beanspruchen die Eltern bereits Sozialleistungen, kann der Sozialhilfeträger durch schriftliche Anzeige gegenüber den beschenkten Kindern den Anspruch auf sich überleiten (§ 93 SGB XII).

# 6

## Hartz IV

Eltern, die ihre Immobilie übertragen wollen, sorgen sich oft darum, was geschieht, wenn ihre Kinder arbeitslos werden. Haben sie es versäumt, Nutzungsrechte oder Rückübertragungsvorbehalte zu übertragen, erhalten die Kinder freies Vermögen. Das müssen sie zunächst für ihren Lebensunterhalt heranziehen bevor sie berechtigt sind, Arbeitslosengeld II zu beziehen. Dies gilt jedoch nicht, wenn der Wert der Immobilie durch ein Nießbrauchsrecht ausgeschöpft ist. Es ist auch nicht rechtswidrig eine vorbehaltene Rückübertragung einzufordern, wenn der Beschenkte seine Arbeit verliert.

*Rechtsanwalt und Notar Joachim Garbe-Emden ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.*