

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DAS VERSCHENKEN VON IMMONBILIEN AN DIE KINDER

Bei der Übertragung von Immobilien auf die eigenen Kinder stehen steuerliche Aspekte und Versorgungsaspekte im Vordergrund. Worauf ist zu achten?

1

Steuervorteile

Lebzeitige Übertragungen unterfallen nicht anders als Erbschaften der Erbschafts- und Schenkungsteuer. Jedoch läßt das Gesetz die Ausnutzung der gesetzlichen Freibeträge alle 10 Jahre vor. Innerhalb eines Zeitraumes von wenig mehr als zwanzig Jahren können die Freibeträge so verdreifacht werden. Durch das Erbschaftssteuerreformgesetz wird der Freibetrag für jedes Kind von 205.000 auf 400.000 € für jedes Kind angehoben und soll die Übertragung selbstgenutzter Wohneinheiten unabhängig vom Wert des Gebäudes steuerfrei sein, wenn über zehn Jahre keine Vermietung und kein Verkauf erfolgt. Erbt das Kind, gilt dies nach der vorliegenden Gesetzesfassung nur, wenn die Wohnfläche max. 200 Quadratmeter beträgt. Da der Bundesrat der Reform noch zustimmen muss, sind Änderungen nicht auszuschließen und müssen Übertragungen ggf. aufgeschoben werden.

2

Anrechnung

Gleiches Recht für alle. Das wird ganz besonders von Kindern eingefordert, wenn es um Vermögensübertragungen durch die Eltern geht. Wie wirkt es sich dann aus, wenn Kinder nicht gleichmäßig mit Immobilien bedacht werden? Hier kennt das Gesetz in bestimmten Fällen eine Ausgleichspflicht unter den Kindern im Erbfolge (§ 2050 BGB). Handelt es sich bei der Immobilienübertrag nicht um die Ausstattung der Kinder zur Begründung einer selbständigen Lebensstellung, sind Zuwendungen zu Lebzeiten nach der bislang geltenden Rechtslage nur auszugleichen, wenn das bei der Zuwendung von den Eltern angeordnet wurde. Das wird erfahrungsgemäß häufig übersehen. Jedoch nach der in Vorbereitung befindlichen Erbrechtsreform auch eine nachträgliche Anrechnung möglich sein.

3

Schutz der eigenen Nutzung

Steuerliche Aspekte sind nicht das Einzige, auf das es ankommt. Übertragen Eltern zu Lebzeiten selbstgenutztes Eigentum, sollte der Schutz der eigenen Nutzung ausführlich geregelt werden. Mündliche oder privatschriftliche Vereinbarungen sind unzureichend. Es bedarf einer notariell beurkundeten Vereinbarung. Es gibt zuverlässige Gestaltungsmuster. Die Nutzungsrechte müssen im Grundbuch eingetragen werden, mindestens ein Wohnungsrecht, besser noch ein Nießbrauchsrecht. Die Rechte sollten auch an erster Rangstelle eingetragen werden, nur dann sind sie wirklich Versteigerungsfest. Vor dem Verkauf an Dritte oder Pfändungen von Gläubigern der Kinder können sich die Eltern durch Rückübertragungsvorbehalte schützen. Es kann auch ein freier Rücktrittsvorbehalt vereinbart werden. Dadurch gehen Steuervorteile nicht verloren.

4

Instandhaltungskosten

Behalten sich die Eltern die Nutzung vor, muss geklärt werden, wer die laufenden Betriebskosten trägt, wer die normalen Instandhaltungskosten und was geschieht, wenn umfangreichere Maßnahmen anstehen wie Neueindeckung des Daches oder die Erneuerung der Heizung. Solange die Eltern über ausreichend eigenes Einkommen verfügen, tragen sie meist alle Kosten. Aber die Leistungsfähigkeit kann schwinden. Um Diskussionen mit den Kindern zu vermeiden, empfiehlt sich auch die Vereinbarung eines Vorbehaltes zur Belastung des Grundstücks mit Grundpfandrechten zur Sicherung von Krediten.

5

Rückforderung bei Verarmung

Entstehen bei den Eltern hohe Pflegekosten, können Ersparnisse schnell verbraucht sein. Sieht der Übertragungsvertrag keine Rückübertragungsvorbehalte vor, können die Eltern auch ohne eine Rücktrittsklausel bei drohender Verarmung notfalls gemäß § 528 BGB die Rückübertragung der Immobilie fordern, wenn seit der Schenkung nicht mehr als 10 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

Vielfache Sorge bei Übertragungsverträgen gilt den befürchteten Rechtsfolgen bei Arbeitslosigkeit der Kinder. Werden Immobilien ohne Eintragung von Nutzungsrechten oder Rückübertragungsvorbehalten übertragen, erhalten die Kinder freies Vermögen, das sie vorrangig verwerten müssen, bevor sie Arbeitslosengeld II erhalten. Dies gilt rechtlich nicht, wenn der Wert der Immobilie durch ein Nießbrauchsrecht ausgeschöpft ist. Es ist auch nicht rechtswidrig, aus Anlaß der Arbeitslosigkeit eine vorbehaltene Rückübertragung zu fordern.

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