



PKF WMS Rechtstipp – Juli 2020

Immobilienschenkung - ganz oder nur ein bisschen?

Die eigene Immobilie wird mit zunehmendem Alter oft zur Last. Kommt ein Verkauf nicht in Betracht, soll diese oftmals an die nächste Generation weitergegeben werden. Im Rahmen einer solchen Übertragung stellen sich einige persönliche, rechtliche und steuerliche Fragen.

Übertragung zu Lebzeiten – oder doch vererben?

Eine schenkweise Übertragung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge zu Lebzeiten kann eine Alternative zum Vererben sein. Auch eine Kombination aus beiden Vorgehensweisen ist denkbar. Beweggrund hierfür kann neben der Vermeidung von Erbschaftssteuer z.B. auch ein etwaiger drohender Sozialhilferegress sein. Welcher Weg der richtige ist, hängt von zahlreichen rechtlichen, aber auch steuerlichen Aspekten ab.

Absicherung der Übergeber

Möchte der Schenker das Immobilieneigentum übertragen, aber dennoch in der Immobilie wohnen bleiben oder anderweitig Nutzen daraus ziehen, können rechtliche Vorkehrungen getroffen werden: Neben einem vertraglichen Rückforderungsrecht kann sich der Schenker auch Nutzungsrechte, wie etwa ein lebenslanges Wohnrecht, als Absicherung vorbehalten.

Ist ein **Rückforderungsrecht** vereinbart, kann der Schenker bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen das Geschenk zurückfordern. Üblicherweise werden in einer solchen Klausel Situationen wie der Tod des Beschenkten, Insolvenz, Zwangsversteigerung oder Scheidung geregelt. Möchte der Schenker das Geschenk noch enger „an der Leine lassen“, wird ein Rückforderungsrecht auch für den Fall vereinbart, dass der Beschenkte die Immobilie ohne Zustimmung des Schenkers veräußert oder belastet. Ohne eine solche Klausel blieben dem Schenker nur die gesetzlich verankerten Rückforderungsrechte bei eigener Verarmung oder wegen „groben Undanks“ des Beschenkten, deren tatbestandliche Voraussetzungen sehr streng sind. Das vertraglich vereinbarte Rückforderungsrecht wird meist im Grundbuch durch eine sog. Vormerkung abgesichert.

Häufig vorbehaltene Nutzungsrechte sind der **Nießbrauch** und das **Wohnungsrecht**. Beide werden im Grundbuch eingetragen. Welches Recht gewählt wird, ist eine Frage des Einzelfalls. Während der Nießbrauch immer das Nutzungsrecht an der gesamten Immobilie umfasst, kann ein Wohnungsrecht auch an einzelnen Räumen bestellt werden. Unterschiede bestehen auch hinsichtlich einer Vermietung der Immobilie: Bei einem bloßen Wohnungsrecht erlangt der Berechtigte die Befugnis, die jeweiligen Räume selbst zu

bewohnen. Ein Nießbrauchrecht hingegen ermöglicht eine umfassende Nutzung der Räume, wozu die Vermietung und Mieteinnahmen zählen.

Vorbehaltene Nutzungsrechte reduzieren den Wert des Geschenkes und können so den an sich steuerpflichtigen Erwerb mindern. Neben steuerrechtlichen Aspekten, sind auch Auswirkungen auf Pflichtteilsrechte und Sozialleistungen im Blick zu behalten.

FAZIT: Die Immobilienübertragung ist ein komplexer Vorgang, bei der nicht nur rechtliche und steuerliche Aspekte eine Rolle spielen. Der richtige Weg ist in jedem Einzelfall unter Berücksichtigung aller persönlichen Besonderheiten in der Gesamtschau gemeinsam zu erarbeiten.

PKF WMS Dr. Buschkühle PartG mbB
Rechtsanwälte Steuerberater und Notar
Martinsburg 15 · 49078 Osnabrück
Telefon 0541 - 9 44 22 -600