

Notar Dirk Höfinghoff

# Immobilien übertragen auf Kinder – Chancen und Risiken –

Schriftenreihe  
des Vereins zur Förderung der Seniorenarbeit in Lohmar e.V. (FöS)  
Nr. 5



# **Immobilien übertragen auf Kinder – Chancen und Risiken –**

von Notar Dirk Höfinghoff, Siegburg

Schriftenreihe  
des Vereins zur Förderung der Seniorenarbeit in Lohmar e.V. (FöS)  
Nr 5



## Impressum

Diese Broschüre ist urheberrechtlich geschützt. Sie wird kostenlos verteilt und kann auch [www.lohmar-news.de](http://www.lohmar-news.de) heruntergeladen werden.

© August 2014; 1. Auflage

Notar Dirk Höfinghoff, Siegburg

<http://notare-weierstrasse.de>

published by



[www.ratio-books.de](http://www.ratio-books.de)

Herausgegeben vom Verein zur Förderung der Seniorenarbeit in Lohmar e.V. (FöS),  
Franzhäuschenstr. 17, 53797 Lohmar

1. Vorsitzender: Rolf Binnenbrücker (0 22 41) 38 31 03

[rolf@binnenbruecker.de](mailto:rolf@binnenbruecker.de)

Spenden sind gern gesehen!

Konten: Kreissparkasse Köln IBAN: DE42 3705 0299 0023 0011 70 BIC: COKSDE33  
VR-Bank Rhein-Sieg IBAN: DE25 3706 9520 2103 0760 16 BIC: GENODED1RST

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorsitzenden des FöS . . . . .	4
1. Einleitung . . . . .	6
2. Motive . . . . .	7
3. Übertragung von Immobilien im Wege der vorweggenommenen Erbfolge . . . . .	8
a) Grundlagen . . . . .	8
b) Nießbrauch . . . . .	8
c) Wohnungsrecht . . . . .	10
d) Rückforderungsrechte . . . . .	11
e) Rentenzahlungen . . . . .	15
f) Pflegeverpflichtungen . . . . .	14
g) Gleichstellung von Kindern . . . . .	16
4. Pflichtteilsrechtliche Folgen . . . . .	19
a) Pflichtteil des erwerbenden Kindes . . . . .	19
b) Reduzierung des Pflichtteils unliebsamer Personen durch lebzeitige Übertragung . . . . .	20
5. Vorsorge für den Pflegefall . . . . .	22
6. Steuerrechtliche Folgen . . . . .	25
7. Abschließende Ratschläge . . . . .	28
Notizen . . . . .	30
Beitrittserklärung . . . . .	31

## Vorwort

Die Übertragung von Vermögen, insbesondere Immobilien, auf Nachkommen ist immer gründlich zu überlegen. Schließlich geht es hierbei oft um einen wesentlichen Teil der materiellen Lebensgrundlagen. Im Übrigen ist dies ein Seniorenthema schlechthin.

Wir freuen uns deshalb sehr, hiermit einen Entscheidungshelfer für diese in unserer alternden Gesellschaft so wichtigen Frage vorlegen zu können.

Erneut verdanken wir dies dem Siegburger **Notar Dirk Höfinghoff**. Zunächst hatte er mehrere Male in gut besuchten öffentlichen Veranstaltungen unseres Fördervereins zu diesem Thema referiert und uns nunmehr sein Manuskript – ebenfalls honorarfrei – zur Veröffentlichung überlassen.

Wir stellen hiermit diesen Text – wie alle Veröffentlichungen in dieser Schriftenreihe – allen Interessierten, vor allem aber den Lohmarer Senioren kostenlos zur Verfügung und hoffen auf eine Spende für unsere Seniorenarbeit in Lohmar (siehe Impressum). Das Geld kommt direkt und in voller Höhe Projekten, wie der Seniorenarbeit in der Villa Friedlinde, der Förderung der Lohmarer Tafel oder der Fortbildung ehrenamtlich tätiger Senioren zugute.

Wir laden zudem herzlich zur Mitgliedschaft im FöS ein. Sie ist schon für den ‚beschämend‘ niedrigen Jahresbeitrag von

12 Euro zu haben und zudem jederzeit kündbar. Die Beitrittserklärung kann aus dieser Broschüre herausgetrennt werden.

Ihr Förderverein für die Seniorenarbeit in Lohmar (FöS)

Rolf Binnenbrücker (Vorsitzender)

Lohmar, 9. Juli 2014

In dieser Schriftenreihe sind bisher erschienen:

Nr 1: Dr. Gerhard Hohmann: Rechtzeitig vorsorgen!  
Vorsorgevollmacht, Betreuungsverfügung,  
Patientenverfügung

Nr. 2: Dieter van Alm: Besteuerung der Altersrenten  
(vergriffen)

Nr. 3: Karl-Heinz Bayer: Notfallheft  
(vergriffen)

Nr. 4: Notar Dirk Höfinghoff: Erbrecht nach der Neuregelung  
(vergriffen)

Alle Broschüren – mit Ausnahme von Heft 2 – können unter [www.lohmar-news.de](http://www.lohmar-news.de) kostenlos heruntergeladen werden.

## 1. Einleitung

Es gibt – vom eigenem Testament einmal abgesehen – kaum eine wichtigere Entscheidung in der zweiten Lebenshälfte als die Frage, ob Vermögenswerte, insbesondere Immobilien, bereits zu Lebzeiten auf Kinder, Enkelkinder oder andere Verwandte übertragen werden sollen.

Eine so weitreichende Entscheidung bedarf reichlicher Überlegung. Diese Broschüre möchte das Thema schlagwortartig aus verschiedenen Blickwinkeln betrachten und erste Entscheidungshilfen geben. Die fachkundige Beratung durch Notare und Steuerberater ersetzen kann sie nicht. Gerade bei der Übertragungen von Immobilien gibt es eine große Vielzahl zu berücksichtigender persönlicher, rechtlicher, steuerlicher und sozialrechtlicher Momente, so dass jede Übertragung auch immer eine maßgeschneiderte Einzelösung sein muss.

Die nachfolgende Darstellung geht von der Übertragung von Immobilien von Eltern auf Kinder aus, die Überlegungen gelten aber sinngemäß auch für die in der Praxis seltenere lebzeitige Übertragung von Immobilien auf Enkelkinder, Nichten und Neffen, etc.

## 2. Motive

Es gibt vielfältige Motive, die der Übertragung von Immobilien zugrunde liegen. Schenkungsverträge (der Jurist sagt hierzu bei Immobilien: Übertragungsverträge) werden meistens zwischen den Eltern und den Kindern bzw. einem der Kinder abgeschlossen. Die Beweggründe hierfür sind unterschiedlich, die häufigsten in der Praxis zu beobachtenden Motive dafür sind:

- die Nutzung steuerlicher Vorteile, dadurch dass die Schenkungsteuerfreibeträge/Erbschaftsteuerfreibeträge alle 10 Jahre erneut in voller Höhe genutzt werden können;
- durch eine lebzeitige Übertragung werden spätere Streitigkeiten zwischen den Kindern vermieden und weichende Geschwister abgefunden;
- die Schenkung eines Bauplatzes soll einem Kind den Weg in die eigene Immobilie erleichtern;
- Schenkung als Gegenleistung für das Versprechen des Kindes, die Eltern im Alter zu pflegen;
- durch die Verkleinerung des Nachlasses erhofft man sich die Pflichtteilsansprüche unliebsamer Kinder zu reduzieren;
- man möchte das Vermögen, insbesondere im Pflegefall, dem Zugriff der Sozialbehörden soweit wie möglich entziehen;
- Veräußerer mit wirtschaftlich risikobehafteter Tätigkeit (Unternehmer, etc.) möchten Vermögen vor einem etwaigen Zugriff der Gläubiger in Sicherheit bringen;

- Entlastung bei der Verwaltung und Instandhaltung der Immobilie;
- einkommensteuerrechtliche Vorteile.

Diese Motive können natürlich auch nebeneinander vorliegen.

### **3. Übertragung von Immobilien im Wege der vorweggenommenen Erbfolge**

#### **a) Grundlagen**

In der Regel erfolgt die Übertragung an Kinder als künftige Erben. Derartige Übertragung nennt man in der Fachsprache auch „Übertragung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge“ oder umgangssprachlich auch „vererben mit warmer Hand“. Entschließen sich die Eltern dazu, eine Immobilie bereits zu Lebzeiten auf ihre Kinder zu übertragen, so möchten sie doch zumeist das Objekt nicht vollständig aus der Hand geben. Bei einem selbstgenutzten Objekt werden sie in der Regel dort weiter wohnen wollen, bei vermieteten Objekten werden sie meist die Mieteinnahmen ganz oder teilweise zur eigenen Alterssicherung behalten wollen.

#### **b) Nießbrauch**

Dies führt uns zum klassischen Vorbehalt in derartigen Übertragungsverträgen, nämlich zum Nießbrauch. Ein solcher

Nießbrauch gewährleistet den Eltern, dass trotz der formalen Eigentumsumschreibung – also trotz der „Namensänderung“ im Grundbuch – hinsichtlich der wirtschaftlichen Nutzung der Immobilie alles beim Alten bleibt.

Ein solcher Nießbrauch schließt nicht nur die Möglichkeit ein, die übertragene Immobilie selbst zu bewohnen und zu nutzen, sondern umfasst auch die Befugnis zur Vermietung und das Recht, die Mieteinnahmen für sich zu beanspruchen. Im Gegenzug wird der Nießbrauch in der Regel so gestaltet, dass der Nießbraucher alle Lasten und Kosten des Objektes trägt. Trotz dieser weitreichenden Befugnisse bleibt eine Grenze: Verkaufen oder Belasten können die Eltern den Grundbesitz ohne Mitwirkung der Kinder dann nicht mehr.

Einkommensteuerrechtlich hat die Vereinbarung eines solchen Vorbehaltnießbrauchs zur Folge, dass die Eltern die Mieteinnahmen auch steuerlich weiter als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ansetzen können. Umgekehrt können auch nur sie – und nicht die Kinder – die objektbezogenen Aufwendungen als Werbungskosten geltend machen. Auch die Befugnis Abschreibungen steuerlich geltend zu machen, verbleibt bei einem solchen Nießbrauch weiterhin den übergebenden Eltern. Einkommensteuerlich bleibt also aufgrund des Nießbrauchs alles so wie es bisher war, wirkt sich die Übertragung nicht aus.

Zur Absicherung der Eltern sollte der Nießbrauch unbedingt in das Grundbuch eingetragen werden. Nur durch die Ein-

tragung im Grundbuch können die Eltern eine Rangstelle im Grundbuch für sich besetzen. Wird der Nießbrauch an erster Stelle in das ansonsten lastenfreie Grundbuch eingetragen, kann der Übergeber auch dann noch ruhig schlafen, wenn der Erwerber einmal in finanzielle Schwierigkeiten geraten sollte und die Zwangsversteigerung des Objektes droht.

### **c) Wohnungsrecht**

Geht es den Eltern nur darum, die Immobilie ganz oder teilweise weiter selbst bewohnen zu können, dann kommt anstelle eines Nießbrauchsrechts auch ein Wohnungsrecht in Frage. Ein solches Wohnungsrecht beinhaltet das Recht, ein Gebäude oder einen Gebäudeteil als Wohnung selbst zu nutzen.

Der wesentliche Unterschied: Ein Wohnungsrecht kann – anders als ein Nießbrauch – auch an einem Teil einer Immobilie, z.B. an einer von mehreren Wohnungen bestellt werden. Der Nießbrauch bezieht sich als das umfassende Recht immer auf die gesamte Immobilie. Der zweite wesentliche Unterschied besteht darin, dass das Wohnungsrecht regelmäßig nur zur Eigennutzung berechtigt. Zur Vermietung ist der Wohnungsberechtigte grundsätzlich nicht befugt. Auch kann ein Wohnungsrecht nur an einer Wohnimmobilie eingetragen werden, bei Gewerbeimmobilien ist die Eintragung eines Wohnungsrechtes nicht möglich.

Von den mit der Immobilie verbundenen Kosten trägt der Wohnungsberechtigte nach dem Gesetz lediglich sehr wenige Positionen. Bei der Bestellung eines Wohnungsrechtes sollte daher immer ausdrücklich geregelt werden, welche Lasten der Eigentümer und welche der Wohnungsberechtigte tragen soll.

Die Frage, ob ein Wohnungsrecht oder ein Nießbrauchsrecht vereinbart werden soll, lässt sich grundsätzlich wie folgt beantworten: Im Grundsatz ist ein Nießbrauchsrecht bei einem vermieteten Objekt richtig. Bei eigengenutzten Immobilien kommt es darauf an, ob der Übergeber nur selbst darin wohnen will (dann eher Wohnungsrecht) oder sich neben der Eigennutzung auch das Recht auf eine eventuelle spätere Vermietung vorbehalten will (dann Nießbrauchsrecht). Im Zweifel empfiehlt sich das Nießbrauchsrecht als das weitreichendere Recht.

#### **d) Rückforderungsrechte**

Entscheiden sich Eltern dazu, eine Immobilie auf Kinder zu übertragen gegen ein Nießbrauchsrecht, so gilt das mit allen Konsequenzen. Die Kinder werden rechtlich neue Eigentümer, sie könnten theoretisch das Objekt verkaufen, belasten oder sonst wie veräußern. Stirbt das Kind wider Erwarten vor den Eltern, tritt die normale Erbfolge auch hinsichtlich des übertragenen Anwesens ein. Wenn das Kind ein Testament errichtet hat, fällt das von den Eltern erhaltene Objekt mit dem sonstigen Vermögen des Kindes an dessen Erben. Ist

kein Testament vorhanden, tritt die gesetzliche Erbfolge ein. Ist das Kind selbst verheiratet, hat es eigene Kinder, so erben nach der gesetzlichen Erbfolge sein Ehepartner und seine Kinder, während die Eltern leer ausgehen. Auch droht die Gefahr, dass Gläubiger des Kindes in das Objekt die Zwangsvollstreckung betreiben und das Objekt verloren geht.

Doch wann entfällt die Grundlage für eine solche Schenkung, kann man die Immobilie von den Kindern wieder zurückfordern? Das Gesetz gibt hier nur zwei Möglichkeiten:

- Ein gesetzliches Rückforderungsrecht gibt es zum einen wegen groben Undanks (§530 BGB). Dieses greift, wenn der Beschenkte sich einer schweren Verfehlung gegenüber dem Schenker schuldig gemacht hat – ein Fall, der in normalen Familien selten vorliegen dürfte.
- Zum andern gibt es ein gesetzliches Rückforderungsrecht, wenn der Schenker innerhalb von 10 Jahren verarmt (§528 BGB), mit diesem Rückforderungsrecht werden wir uns nicht jetzt, sondern im Rahmen des Pflegefalls nachher noch eingehend beschäftigen.

Die relativ dürre Antwort des Gesetzes führt uns zu der Notwendigkeit, durch entsprechende Klauseln im Übergabevertrag, durch sog. Rückforderungsrechte, vertragliche Vorsorge zu treffen.

- So kann etwa vereinbart werden, dass die Erwerber zu jeder Veräußerung oder Belastung der Immobilie die vorherige Zustimmung der übergebenden Eltern benötigen, ansonsten die Eltern zur Rückforderung berechtigt sind.

- Auch wird in der Regel vereinbart, dass – sofern der Erwerber vor den Veräußerern versterben sollte – die übergebenden Eltern zur Rückforderung berechtigt sind.
- Ist man schon dabei, derartige Rückforderungsrechte zu vereinbaren, so wird regelmäßig auch noch der Vermögensverfall eines Kindes mit abgesichert. Es wird vereinbart, dass die Übergeber auch dann zur Rückforderung berechtigt sind, wenn über das Vermögen des Kindes ein Insolvenzverfahren eröffnet werden sollte oder Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in das Anwesen durch Gläubiger des Kindes erfolgen sollten. So kann die Immobilie der Familie erhalten und vor einem Gläubigerzugriff geschützt werden.
- In manchen Fällen bietet es sich zudem an, auch Rückforderungsrechte für den Fall zu vereinbaren, dass die Ehe des Kindes geschieden wird. Sofern Eltern ihrem Kind eine Immobilie schenken, so steht diese im Alleineigentum des Kindes – das Schwiegerkind wird also nicht automatisch Miteigentümer der Immobilie. Doch ist die Scheidung der Ehe des Kindes nicht folgenlos. Denn im Scheidungsfall ist der während der Ehe erzielte Zugewinn auszugleichen. Von den Eltern ihren Kindern geschenkte Immobilien sind dabei gegenständlich nicht aus dem Zugewinnausgleich zwischen dem erwerbenden Kind und seinem Ehegatten ausgeschlossen. Vielmehr sind nach geltendem Recht geschenkte Immobilien nur mit dem Verkehrswert der Immobilie zum Zeitpunkt der Schenkung aus dem Zugewinnausgleich ausgenommen. Wertsteigerungen der Immobilie während der Ehe stellen

damit ausgleichspflichtigen Zugewinn dar. Dies kann mitunter dramatische Folgen haben.

Hiergegen schützt in erster Linie ein entsprechender Ehevertrag des Kindes, dies wäre die optimale Lösung. Mit einem entsprechenden Ehevertrag kann der „Fehler“ des Gesetzes korrigiert werden.

Ist dies nicht möglich oder erreichbar, so kann als weitere Vorsichtsmaßnahme eine entsprechende Rückforderungsklausel in den Übertragungsvertrag aufgenommen werden. Nach dieser könnten dann die Eltern die Immobilie zurückverlangen, wenn die Ehe des Kindes geschieden wird, so dass die Immobilie im Scheidungsfall aus dem Zugewinn wieder ausscheidet.

- Weitere Rückforderungsgründe könnten theoretisch noch vorgesehen werden (wie etwa: Erwerber bezieht Hartz IV, Erwerber bricht Ausbildung ab, tritt einer Sekte bei, bewohnt das Objekt nicht mehr selbst, etc.), diese sind aber im Allgemeinen eher unüblich.

Wichtig ist: Diese vertraglichen Rückforderungsrechte stehen den Eltern höchstpersönlich zu und sind nicht vererblich, mit dem Tod der Eltern hat das Kind damit die Immobilie zur freien Verfügung. Und: ein solches Rückforderungsrecht sollte immer durch Eintragung im Grundbuch gesichert werden, damit der Anspruch auch gegen Rechtsnachfolger (etwa bei einem abredewidrigen Verkauf an Dritte oder im Insolvenzfall) auch tatsächlich durchgesetzt werden kann.

### **e) Rentenzahlungen**

Benötigen die Eltern laufende Zahlungen zur Altersvorsorge, so kann anstelle eines Nießbrauchs auch eine Leibrente vereinbart werden. Der Vertrag muss in diesem Fall genau regeln, in welchem Rhythmus die Zahlungen fällig werden, ob diese ihrer Höhe nach unabänderlich sind oder aber sich beispielsweise an die Inflationsrate anpassen oder aber ob eine angemessene Anpassung verlangt werden kann, wenn z.B. der Bedarf der Eltern steigt oder aber die Leistungsfähigkeit des Kindes sinkt. Da es hier zahlreiche einkommensteuerliche und sozialversicherungsrechtliche Fallstricke gibt, sind solche Leibrenten seltener geworden.

### **f) Pflegeverpflichtungen**

Manchmal wird eine Übertragung auch erwogen, um damit die Pflege im Alter absichern. Frei nach dem Motto: Mein Haus kriegst du nur, wenn du mich auch im Alter betreust. Früher waren solche Zusagen des Kindes, die übergebenden Eltern bei Krankheit und Gebrechlichkeit zu versorgen und zu verpflegen, wichtiger Bestandteil von Übergabeverträgen. Auch heute sind sie im landwirtschaftlichen Bereich noch relativ häufig anzutreffen. Ansonsten werden derartige Klauseln heute seltener gewünscht, was sicher eine Folge der veränderten Lebensverhältnisse und der Einführung der Pflegeversicherung ist. Dessen ungeachtet sind solche Vereinbarungen natürlich auch heute noch nach wie vor zulässig und möglich.

Auch wenn sich eine liebevolle Pflege durch Vertrag nicht erzwingen lässt, können solche Klauseln im Einzelfall durchaus sinnvoll sein. Sie sind dann sachgerecht, wenn ein Kind zur Entlastung der anderen Kinder die Pflege der Eltern übernimmt und hierfür die Immobilie erhält. Bei Aufnahme einer Pflegeklausel ist aber darauf zu achten, dass der Umfang der Verpflichtungen genau beschrieben und geregelt wird, wem das von der Pflegeversicherung gezahlte Pflegegeld zusteht.

Auf staatliche Leistungen nach dem Pflegeversicherungsgesetz, die ja durch Beitragszahlungen erkaufte sind, wirken sich solche Pflegeklauseln nicht negativ aus. Da die staatlichen Leistungen im Pflegefall nach dem Pflegeversicherungsgesetz erst ab Pflegestufe I (d.h. durchschnittlich mindestens 1,5 Stunden täglicher Pflegebedarf) beginnen, andererseits die körperliche und zeitliche Belastung des Kindes auch im Hinblick auf dessen eigene Familie und etwaige Berufstätigkeit nicht über Gebühr in Anspruch genommen werden soll, sollte im Regelfall die Verpflichtung zur Erbringung von Pflege- und Krankenleistungen im eigentlichen Sinn auf 1,5 Stunden pro Tag beschränkt werden.

### **g) Gleichstellung von Kindern**

Soll eine Immobilie auf eines von mehreren Kindern übertragen werden, so stellt sich die Frage, wie denn die Gleichstellung mit den anderen Kindern erfolgen kann.

Eine häufige Meinung ist, eine übertragene Immobilie sei bereits kraft Gesetzes auf das künftige Erbe anzurechnen und im Erbfall mit den Geschwistern immer auszugleichen. Doch dies ist rechtlich leider falsch, denn kraft Gesetzes findet ein solcher Ausgleich bei Schenkungen grundsätzlich nicht statt. Vielmehr müssen die Eltern diesen Ausgleich bereits bei der Übertragung eindeutig bestimmen. Werden keine klaren Bestimmungen getroffen, entbrennt Streit darüber, was von den Eltern tatsächlich gewollt war. Rechtlich erforderlich ist es, diese Bestimmung bei der Zuwendung anzuordnen und beweiskräftig zu dokumentieren.

Erfolgt eine solche Ausgleichsbestimmung, so entbrennt häufig Streit darüber, mit welchem Betrag die Zuwendung anzurechnen bzw. auszugleichen ist. Sowohl wegen der praktischen als auch wegen einiger rechtlichen Unwägbarkeiten ist daher zumindest bei der Übertragung durch beide Eltern eine Ausgleichung machbar, aber rechtlich und tatsächlich schwierig.

Dies führt uns zu der Frage, welche anderen Möglichkeiten denn bestehen, im Erbfall Gerechtigkeit zwischen den Geschwistern herzustellen: Diese Gleichstellung kann auch erfolgen durch die Vereinbarung von sog. Gleichstellungsgeldern. Hierunter versteht man Herauszahlungen des Erwerbers an weitere gesetzliche Erben des Übergebers, in der Regel an seine Geschwister. Diese Gleichstellungsgelder können in einer Summe oder in Raten sofort oder zu einem späteren Zeitpunkt fällig werden. Sie können durch

Eintragung im Grundbuch gesichert werden. Häufig soll mit derartigen Vereinbarungen erreicht werden, dass nach dem Tod der Eltern zwischen den Kindern kein Streit darüber besteht, wie die übertragene Immobilie zu bewerten ist und ob den Geschwistern noch irgendwelche Ansprüche gegen den Erwerber zustehen. Um dies zu erreichen, sollten in einem derartigen Fall die Geschwister an der Urkunde mitwirken und einen auf die übertragene Immobilie gegenständlich beschränkten Pflichtteilsverzicht abgeben. Damit ist sichergestellt, dass zwischen den Kindern keine Meinungsverschiedenheiten über einen etwaigen Wertausgleich entstehen können und der Erwerber vor Nachforderungen geschützt ist.

Eine weitere Gestaltungsvariante ist es, den Ausgleich testamentarisch vorzunehmen. Wird etwa einem Kind eine Immobilie zugewiesen, so kann testamentarisch der Ausgleich festgelegt werden, etwa indem dem Sohn dort mehr zugewiesen wird als seiner Schwester. Diese Gestaltung hat den Vorteil, dass sie flexibel änderbar ist und immer wieder erneut den Gegebenheiten und Veränderungen des Lebens angepasst werden kann.

## **4. Pflichtteilsrechtliche Folgen**

Eine solche Übertragung von Immobilien berührt immer auch pflichtteilsrechtliche Fragen. Ein solcher Pflichtteil steht insbesondere den Kindern zu, wenn sie nicht Erbe werden. Um eins klarzustellen: Der Pflichtteil bedeutet keineswegs, dass der Pflichtteilsberechtigte mit einer bestimmten Mindestquote Miterbe wird. Pflichtteil ist vielmehr das Recht, von den Erben die Zahlung eines Geldbetrages verlangen zu können, der der Hälfte des gesetzlichen Erbteiles entspricht. Zudem kann ein Pflichtteilsberechtigter eine Schenkung weder erzwingen noch verhindern.

### **a) Pflichtteil des erwerbenden Kindes**

Viele denken, lebzeitige Übertragungen seien – als vorweggenommenes Erbe – bereits kraft Gesetzes auf den Pflichtteil des Kindes anzurechnen. Dies wäre zwar gerecht, aber auch hier gilt: geltendes Recht ist das nicht. Vielmehr sind derartige Schenkungen nur dann auf den Pflichtteil anzurechnen, wenn der Schenker dies bei der Schenkung anordnet. In vielen Fällen wird dies aber entweder vergessen oder wurde nicht beweiskräftig dokumentiert. Andererseits: Wer aber einem Kind eine Immobilie zur endgültigen Abfindung erbrechtlicher Ansprüche übertragen möchte, der könnte und wird in vielen Fällen die Übertragung durchaus davon abhängig machen, dass das Kind in der Übergabeurkunde einen entsprechenden Pflichtteilsverzicht erklärt.

## **b) Reduzierung des Pflichtteils unliebsamer Personen durch lebzeitige Übertragung**

Immerwieder besteht der Wunsch, Pflichtteilsansprüche unliebsamer Personen (etwa Kinder aus früheren Beziehungen) auszuschließen oder doch zumindestens zu reduzieren.

Sucht man nach Wegen zur Vermeidung der Pflichtteilsgeltendmachung, so wäre das Optimum ein Pflichtteilsverzicht. Volljährige Pflichtteilsberechtigte können jederzeit auf ihren Pflichtteil verzichten, z.B. gegen eine Abfindungszahlung oder auch aus völlig freien Stücken. Wichtig ist, dass ein derartiger Verzicht der notariellen Beurkundung bedarf; schriftliche Verzichte sind unwirksam.

Jedoch können Pflichtteilsansprüche einer unliebsamen Person durch eine lebzeitige Übertragung gemindert werden. Da sich der Pflichtteil grundsätzlich nach dem im Todesfall noch tatsächlich vorhandenen Vermögen berechnet, verspricht dies auf den ersten Blick erfolgreich zu sein. Doch hier ist von Bedeutung, dass ein Pflichtteilsberechtigter eine sog. Pflichtteilsergänzung verlangen kann, wenn Vermögensgegenstände innerhalb der letzten 10 Jahre vor dem Erbfall verschenkt wurden. Diese Schenkungen werden dem Nachlass zum Zwecke der Pflichtteilsberechnung wieder zugerechnet. Stirbt der Schenker bereits im ersten Jahr nach der Schenkung, wird die Schenkung mit 100% dem Nachlass hinzugerechnet, jedoch reduziert sich die Zurechnung für jedes vollendete Jahr seit Schenkung um 10%. Nach 11

Jahren ist eine Schenkung nicht mehr zu berücksichtigen. Diese gesetzliche Neuerung gilt seit dem 1. Januar 2010. Sie hat zur Folge, dass pflichtteilsrechtlich gesehen Schenkungen deutlich effektiver geworden und auch in höherem Alter wegen der abschmelzenden Anrechnung noch interessant sind.

Vorsicht ist zudem geboten bei Vorbehalt eines Nießbrauchsrechts und eines umfassenden Wohnungsrechts. Auch bei solchen Schenkungen läuft keine Zehnjahresfrist, sondern diese werden ohne Fristablauf dem Nachlass zugerechnet, weil der Schenker das Objekt wirtschaftlich nicht vollständig aufgibt. Trotzdem kann eine Übertragung unter Nießbrauchsvorbehalt auch dann noch sinnvoll sein. Denn für die Pflichtteilsberechnung dem Nachlass hinzugerechnet wird nur der Wert der Schenkung. Maßgeblicher Schenkungswert ist nicht der Wert der Immobilie, sondern der Wert der Immobilie abzüglich des kapitalisierten Wertes des vorbehaltenen Nutzungsrechts. Hierzu wird der Reinertrag der Immobilie nach der statistischen Lebenserwartung des Berechtigten hochgerechnet und kann so den pflichtteilsrechtlich anzusetzenden Wert des Objektes erheblich drücken. Voraussetzung hierfür ist aber, dass der Verkehrswert der Immobilie von der Übertragung bis zum Erbfall nicht absinkt.

Ähnlich streng ist die Gesetzeslage bei Schenkungen an den Ehegatten: Wird die Ehe erst durch den Tod des Erblassers beendet, so werden die Schenkungen an den Ehegatten zum Zwecke der Pflichtteilsberechnung immer dem Nachlass hinzugerechnet, egal wann sie erfolgt sind.

## **5. Vorsorge für den Pflegefall**

Trotz Pflegeversicherung erleben es leider immer wieder alte Menschen, dass ihre Altersvorsorge nicht ausreicht, um die Kosten einer erforderlich werdenden Heimunterbringung zu decken, so dass Sozialhilfeleistungen in Anspruch genommen werden müssen.

Das Sozialhilferecht wird vom Grundsatz der Nachrangigkeit beherrscht. Wer in der Lage ist, sich aus eigenem Vermögen oder Einkommen selbst zu helfen, hat keine Ansprüche. Daher ist zunächst das vorhandene Einkommen und Vermögen bis auf einen geringen Schonbetrag zu verwerten. Erst wenn das vorhandene Einkommen und Vermögen verwertet ist, tritt das Sozialamt ein.

Zum verwertbaren Einkommen gehört naturgemäß auch das, was aus vorbehaltenen Rechten zufließt. Haben die Eltern sich beispielsweise den Nießbrauch vorbehalten und können sie das übergebene Einfamilienhaus wegen Pflegebedürftigkeit und Umzug ins Altersheim nicht mehr selbst nutzen, so gibt ihnen der Nießbrauch das Recht zur Vermietung. Der Sozialhilfeträger wird daher verlangen können, dass davon Gebrauch gemacht und die Miete zur Deckung der Pflegekosten verwandt wird.

Dies gilt im Grundsatz auch dann, wenn ein Wohnungsrecht vereinbart wird. Sofern keine weiteren Vereinbarungen getroffen sind, ist im Regelfall das Wohnungsrecht dahin-

gehend auszulegen, dass im Pflegefall die Eltern abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen zur Vermietung berechtigt sind und die Miete den Sozialhilfeträger entlastet. Nach jüngerer Rechtsprechung ist es jedoch zulässig, ausdrücklich zu vereinbaren, dass im Pflegefall das Wohnrecht erlischt und damit nicht mehr vom Sozialhilfeträger einkommensmäßig verwandt werden kann.

Reichen Einnahmen und Vermögen der Eltern nicht aus um den Pflegebedarf zu decken, so tritt das Sozialamt ein. Jedoch prüft dieses, welche Schenkungen rückabgewickelt werden. Im Fall der Verarmung kann nämlich ein Schenker von dem Beschenkten die Herausgabe des Geschenks fordern, wenn sein eigener Unterhalt nicht mehr gesichert ist (§528 BGB). Diese Rückforderung ist ausgeschlossen, wenn seit der Leistung des geschenkten Gegenstandes zehn Jahre verstrichen sind.

Wer also seinen Kindern eine Immobilie überträgt und innerhalb von zehn Jahren pflegebedürftig wird, kann die Rückabwicklung einer Schenkung verlangen, soweit er die Kosten seiner späteren Pflege nicht aufbringen kann. In den meisten Fällen wird der Schenker selbst diesen Anspruch nicht geltend machen wollen. Das Sozialamt kann aber diesen Anspruch auf sich überleiten und geltend machen, auch wenn der Schenker selbst damit nicht einverstanden ist.

Die Rückabwicklung der Schenkung vollzieht sich, anders als man zunächst annehmen sollte, in der Regel nicht durch

Rückgabe der Immobilie als Gegenstand, sondern meist durch monatliche Zahlungen bis zur Höhe des Wertes der Immobilie.

Um eins klarzustellen: Liegen seit Leistung der Schenkung mehr als zehn Jahre vor, so kann die Schenkung vom Sozialamt nicht mehr angegriffen werden. In jedem Fall empfiehlt es sich also, sofern die Vorsorge für den Pflegefall Motiv für eine Schenkung ist, diese rechtzeitig vorzunehmen.

Damit kann es bei der Entscheidung, ob und ggf. welche Rechte sich die Eltern an den zu übertragenden Immobilien vorbehalten, zu einem Interessenwiderspruch kommen. Im Interesse einer bestmöglichen Absicherung mag für die Eltern das besonders weitgehende Nießbrauchsrecht als unverzichtbar erscheinen. Gerade dieses Recht wäre bei späterer Sozialhilfebedürftigkeit aber für den Erwerber nachteilig, da es zur Vermietung und Herausgabe der Mieterträge verpflichtet.

An dieser Stelle gilt es auch vor falschen Vorstellungen zu warnen. Auch wenn die Schenkung selber wegen Verstreichens der Zehnjahresfrist nicht mehr angegriffen werden kann, so sind doch Kinder ihren Eltern gegenüber zum Unterhalt verpflichtet. Diese kann zu Konflikten zwischen den Geschwistern führen. Denn im Rahmen des Unterhalts für die Eltern kommt es allein auf die Leistungsfähigkeit des Kindes an, Ausgleichsansprüche der Geschwister untereinander bestehen kraft Gesetzes grundsätzlich nicht. Hier empfiehlt es sich, ggf. vertraglich durch entsprechende Regelungen vorzusorgen.

## 6. Steuerrechtliche Folgen

Bei der lebzeitigen Übertragung von Immobilien spielen steuerrechtliche Fragen eine ganz entscheidende Rolle. Damit stellt sich die Frage, ab wann löst eine Übertragung Steuern aus und wann ist sie mit steuerlichen Vorteilen verbunden.

Hierzu muss man wissen, dass für die Erbschafts- und Schenkungsteuer die gleichen Grundsätze gelten. Bei diesen wirkt es sich aus, dass der Gesetzgeber zum 1. Januar 2009 das Schenkungs- und Erbschaftsteuerrecht grundlegend reformiert hat. Kern der Reform ist für Immobilieneigentümer, dass Immobilien im Schenkungsfall wie auch im Erbfall jetzt mit dem Verkehrswert anzusetzen sind. Nur bei vermieteten Immobilien gewährt das Finanzamt noch einen Nachlass von 10% auf den Verkehrswert. Darüber hinaus wurden Sonderregelungen für Betriebsvermögen geschaffen.

Im Gegenzug wurden jedoch die Freibeträge deutlich erhöht. Hierbei gilt: Je näher der Verwandtschaftsgrad, desto höher ist der Freibetrag und desto besser ist die Steuerklasse. Für den Ehegatten beträgt der Freibetrag jetzt 500.000 €. Für Kinder wurde er auf 400.000 € angehoben (und zwar für jedes Kind nach jedem Elternteil getrennt). Enkel haben nach jedem Großelternteil nunmehr einen Freibetrag von je 200.000 €. Entferntere Verwandte und nicht verwandte Personen haben nur einen Freibetrag von 20.000 €:

<b>Steuerklasse</b>	<b>Personenkreis</b>	<b>Freibetrag</b>
<b>I</b>	Ehegatte, eingetragene Lebenspartner	500.000 EUR
	Kinder, Stiefkinder, Kinder verstorbener Kinder und Stiefkinder	400.000 EUR
	Enkelkinder	200.000 EUR
	Eltern und Großeltern bei Erbschaften	100.000 EUR
<b>II</b>	Eltern und Großeltern bei Schenkungen Geschwister Nefen und Nichten Stiefeltern, Schwiegereltern Geschiedene Ehegatten	20.000 EUR
<b>III</b>	alle übrigen Beschenkten und Erwerber (z.B. Tanten, Onkel); nicht verwandte Personen	20.000 EUR

Überschreitet das verschenkte bzw. ererbte Vermögen diese Freibeträge, so ist nur der überschreitende Betrag nach der nachstehenden Tabelle zu versteuern:

<b>Steuersätze § 19 Abs. 1 ErbStG in %</b>			
Nach Abzug Freibeträge zu versteuern	I	II	III
bis 75.000 EUR	7	15	30
bis 300.000 EUR	11	20	30
bis 600.000 EUR	15	25	30
bis 6.Mio. EUR	19	30	30
bis 13 Mio. EUR	23	35	50
Bis 26 Mio. EUR	27	40	50
über 26.000.000 EUR	30	43	50

Die Freibeträge werden in vielen Fällen ausreichen, aber bei der Schenkung von Immobilien kommen noch einige Vergünstigungen dazu:

- Bei der Schenkung von Immobilien unter Vorbehalt eines Nießbrauchs- oder Wohnungsrechts ist der Wert der Schenkung nicht der Wert der Immobilie. Sondern vom Wert der Immobilie wird der Wert des Nießbrauchsrechts/Wohnungsrechts in Abzug gebracht. Dieser Wert wird nach dem Lebensalter und dem Ertrag ermittelt. In der Regel liegt bei einer Schenkung unter Nießbrauchs- vorbehalt bei einem 65-jährigen Schenker der steuerlich anzusetzende Wert der Schenkung aufgrund dieses Abzuges nur bei ca. 50% des Verkehrswertes der Immobilie.
- Die größte Vergünstigung liegt darin, dass die persönlichen Freibeträge alle zehn Jahre erneut zur Verfügung stehen. Bei entsprechend großem Vermögen empfiehlt es sich daher rechtzeitig zu übertragen, damit die Freibeträge ggf. mehrfach in Anspruch genommen werden können.

Ob eine lebzeitige Übertragung auf die Kinder oder andere Verwandte steuerlich Sinn macht, lässt sich damit nicht allgemein beantworten, dies hängt von der Nachlassplanung, der Höhe des Vermögens und der Anzahl der Kinder ab.

## 7. Abschließende Ratschläge

Ein alter rheinischer Grundsatz sagt: „Man zieht sich nicht aus, bevor man ins Bett geht!“ oder: „Wat fott es, es fott!“ Demgemäß sollten keine Vermögenswerte übertragen werden, die die Eltern – über eventuell vorbehaltene Mieterträge hinausgehend – in ihrer Substanz, ihrem Wert vielleicht noch einmal brauchen, um wirtschaftlich gesichert leben zu können.

Zudem haben Kinder – ebenso wenig wie beim Erben – keinen Anspruch auf Gleichbehandlung bei lebzeitigen Zuwendungen. Die Eltern können ihr Vermögen so übertragen, so verteilen, wie sie es für richtig halten. Unter Umständen können benachteiligte Kinder nach dem Erbfall durch entsprechende Pflichtteilsansprüche einen gewissen Mindestausgleich beanspruchen.

Naturgemäß sind auch steuerliche Gründe zu bedenken und durchaus wichtig; sie sollten jedoch niemals alleine für eine Übertragung von Immobilien ausschlaggebend sein. Sie muss auch sonst „Sinn machen“.

Besonders gut bedacht werden sollte die Übertragung einer eigengenutzten Immobilie. Die eigene Immobilie ist nach wie vor die wichtigste Vorsorge für das Alter. Auch sollte man die psychologische Wirkung einer solchen Übertragung nicht unterschätzen. Trotz eines Nießbrauchsrechts, das dauerhaft zur alleinigen Nutzung berechtigt, fühlen sich viele nach

einer Übertragung nicht mehr als „Herr im eigenen Haus“, manche bereuen auch die Schenkung und manchmal ändert sich auch die Lebensplanung – etwa durch einen neuen Partner oder durch Änderungen im Familienkreis.

Übertragungen sollte man in der zweiten Lebenshälfte demgemäß dann erwägen, wenn dies auch ohne die steuerlichen Aspekte Sinn macht – etwa, weil die Substanz nicht mehr für die eigene Altersvorsorge benötigt wird und diese Übertragung vielleicht auch aus anderen Gründen etwa zur Wahrung des Familienfriedens vorteilhaft ist („Was man geregelt hat, hat man geregelt!“). In allen anderen Fällen sollte man gelassen bleiben und den Nachlass durch Testament oder Erbvertrag regeln.





Verein zur  
Förderung der Seniorenarbeit  
in Lohmar e.V.

FöS

## Beitrittserklärung

Hiermit erkläre(n) ich/wir meinen/unseren Beitritt zum

**Verein zur Förderung der Seniorenarbeit in Lohmar e.V. (FöS)**

Name: ..... Vorname: .....

Zusätzlich bei juristischen Personen

Vor- und Nachname des Vertreters:

.....

Straße: .....

PLZ/Ort: .....

Telefon: .....

Fax: .....

eMail: .....

.....

(Ort, Datum)

(Unterschrift/Stempel)

## Bankeinzugsermächtigung

Hiermit ermächtige(n) ich/wir widerruflich den Verein zur Förderung der Seniorenarbeit in Lohmar e.V. (FöS), den jeweils fälligen Mitgliedsbeitrag (Jahresbeitrag z.Zt. € 12,-- für Einzelmitglieder, € 60,-- für korporative Mitglieder) im Januar eines jeden Jahres von meinem/unserem Konto einzuziehen.

Kontoinhaber:

.....

Konto-Nr: ..... BLZ: .....

IBAN: ..... BIC: .....

Bank/Sparkasse:

.....

.....

(Ort, Datum)

(Unterschrift/Stempel)

Die Gemeinnützigkeit wurde vom Finanzamt Siegburg anerkannt. StNr 220/5967/0411. Beiträge und gfls. weitere Spenden sind steuerlich absetzbar.

Der Verein wurde am 17.11.06 im Vereinsregister bei Amtsgericht Siegburg eingetragen (RegistrierNr VR 2708).

---

Bitte Beitrittserklärung heraustrennen und an Rolf Binnenbrücker, Franzhäuschenstr. 17, 53797 Lohmar senden oder bei einem Ihrer Seniorenvertreter oder in der Villa Friedlinde abgeben. Vielen Dank.



**Günstige Plakate, Broschüren,  
Flyer, Festschriften und ...**

**+ Qualität  
+ Service**

**z.B. 100 Plakate A3  
nur € 23,56**

**= [www.druckshop.ratiobooks.de](http://www.druckshop.ratiobooks.de)**

Ich helfe Ihnen gern bei der  
Erstellung der Druckvorlagen.

Franz König, Lohmar



**Kontakt: [druckshop@ratiobooks.de](mailto:druckshop@ratiobooks.de)**

