



Immobilien

Schenkungen und andere Übertragungen

Vorweggenommene Erbfolge

Statt durch Erbfolge kann Vermögen auch bereits zu Lebzeiten auf Kinder übertragen werden. Ein solcher Schritt will freilich gut überlegt sein: Ein Testament kann man jederzeit noch ändern, die Schenkung wieder rückgängig zu machen ist deutlich komplizierter und sicherlich mit Streit verbunden.

Bei allem berechtigten Vertrauen in ihre Kinder sollte auf gewisse Sicherungen nicht verzichtet werden: In der Regel behält sich der Schenker **Rückforderungsrechte** für den Fall vor, dass der Beschenkte den Grundbesitz ohne seine Zustimmung veräußert oder dass er in finanzielle Schwierigkeiten gerät. Zudem ist es in der Regel angebracht, dass die Eltern bei der Übertragung ihres Wohnhauses ein **Wohnungs- oder Nutzungsrecht** (Nießbrauch) behalten. Sind mehrere Kinder vorhanden, ist zu klären, ob und wie diese abgefunden werden (z.B. durch einen Geldbetrag, der vom Beschenkten gezahlt wird, oder durch flankierende erbrechtliche Anordnungen).

Bei größeren Vermögen kann eine Grundstücksübertragung **schenkungs- bzw. erbschaftsteuerlich vorteilhaft** sein, wenn die steuerlichen Freibeträge nicht ausreichen (derzeit € 400.000,00 für jedes Kind nach jedem Elternteil). Da Neffen und Nichten hohe Schenkungsteuern von 30% bezahlen und nur € 20.000,00 Freibetrag besitzen, sind Schenkungen an diese unter Nießbrauchsvorbehalt in der Regel erbschaftsteuerlich günstig.

Übertragungen unter Ehegatten

Nicht selten finden auch Grundstücksübertragungen zwischen Ehegatten statt. Sie haben meist das Ziel, eine gerechte Verteilung des Vermögens zwischen den Ehepartnern zu erreichen. Manchmal erfolgt die Übertragung aber auch, um das Vermögen eines Ehepartners mit beruflichem Haftungsrisiko (z.B. Architekt, selbständiger Handwerker) eben dieser Haftung zu entziehen.

In solchen Fällen ist zu regeln, ob die Schenkung im Scheidungsfalle wieder zurückabgewickelt wird oder ob sie bestehen bleibt und im Rahmen des Zugewinnausgleichs berücksichtigt wird.