

## Wichtige Fragen zur Immobilienübertragung (Immobilienschenkungen)

### 1. Wann soll ich meine Immobilie auf Kinder übertragen?

Diese Frage lässt sich nicht allgemein beantworten. Der richtige Zeitpunkt hängt insbesondere von den Zielen ab, die mit der Immobilienübertragung verfolgt werden. Grundsätzlich aber gilt, dass aufgrund verschiedener 10-Jahresfristen die Immobilienübertragung eher früher als später in Angriff genommen werden sollte. Wichtig ist vor allem, dass man sich als Schenker sicher ist, dass man die Immobilie nicht mehr selbst verkaufen will, um mit dem Kaufpreis bspw. eine altersgerechte Wohnung zu finanzieren.

### 2. Immobilienübertragung und Pflichtteilsreduzierung

Wer den Pflichtteil von Kindern oder anderer Pflichtteilsberechtigter reduzieren will, für den ist eine Immobilienübertragung in der Regel der richtige Weg. Wichtig zu wissen ist, dass für die Berechnung eines Pflichtteils auch solche Immobilien berücksichtigt werden, die verschenkt worden sind. Dies gilt zumindest immer für einen Zeitraum von 10 Jahren gerechnet ab dem Vollzug der Schenkung (Eintragung des Beschenkten im Grundbuch). Will der Schenker die Immobilie trotz Übertragung weiterhin nutzen und vereinbart mit dem Beschenkten ein Wohnungsrecht oder ein Nießbrauchrecht, führt dies dazu, dass die Immobilie auch nach mehr als 10 Jahren nach dem Vollzug der Schenkung bei der Berechnung eines Pflichtteils berücksichtigt wird. Allerdings verringert ein solches Wohnungsrecht oder Nießbrauchrecht den Wert der Immobilie und damit auch den Pflichtteil, vorausgesetzt, dass bei einem Vergleich des Immobilienwertes bei Schenkung und des Wertes bei dem späteren Erbfall der Immobilienwert bei der Schenkung der kleinere gewesen ist.

Alternativ kann bspw. anstatt eines Nießbrauches auch die Zahlung einer Leibrente durch den Beschenkten an den Schenker vereinbart werden. In diesem Fall beginnt die o.g. 10-Jahresfrist nämlich zu laufen.

### 3. Immobilienübertragung und Pflichtteilsverzicht

Da Immobilienübertragungen grundsätzlich pflichtteilsrelevant sein können sollte stets auch überlegt werden, ob – abhängig von der jeweiligen Situation – die Vereinbarung von Pflichtteilsverzicht erforderlich und möglich sind. Zu beachten sind jedenfalls die Pflichtteilsansprüche des Ehegatten des Schenkers und weiterer Kinder (Abkömmlingen) des Schenkers.

### 4. Immobilienübertragung und Sozialregress

Wer es sich zum Ziel gemacht hat, seine Immobilie(n) für seine Kinder zu erhalten, also im Pflegefall erreichen möchte, dass zur Finanzierung der Pflege die Immobilie nicht verkauft werden muss, für den ist die Immobilienübertragung in der Regel auch der richtige Weg. Auch hier muss eine 10-Jahresfrist berücksichtigt werden. Der Beschenkte muss nämlich bei Bedürftigkeit des Schenkers innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren nach Vollzug der Schenkung Wertersatz für das „Geschenk“ leisten. Er muss also solange Geld zahlen, bis er schließlich das „Geschenk bezahlt“ hat. Auch hier ist es so, dass bei Vereinbarung eines

Wohnungsrechtes, Nießbrauchrechtes oder einer Leibrente, der Wert der Immobilie und damit des „Geschenkes“ verringert wird, was dann auch zu einer Verringerung des Wertersatzes führt.

### 5. Wann muss ich meine Immobilie für die Pflege einsetzen?

Wer die Kosten für die eigene Heimpflege nicht aus eigenen liquiden Mitteln und den Zahlungen aus der Pflegeversicherung decken kann, steht vor der Frage, ob er seine Immobilie für die Kosten einsetzen muss. Hier gilt: Solange eine Immobilie sog. Schonvermögen ist, muss diese zu Lebzeiten des Pflegebedürftigen nicht verkauft oder beliehen werden, um Pflege zu bezahlen. Allerdings ist nicht jede Immobilie Schonvermögen. Grundsätzlich können nur selbstgenutzte Einfamilienhäuser oder eine Eigentumswohnung Schonvermögen sein. Dies gilt auch nur dann, wenn das Haus, bei vier Bewohnern eine Wohnfläche von 130 m<sup>2</sup> oder eine Eigentumswohnung 120 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Für Jede Person mehr oder weniger wird ein Zuschlag bzw. Abschlag von 20 m<sup>2</sup> vorgenommen. Wird ein Haus also lediglich von 2 Personen bewohnt, darf die Wohnfläche nicht mehr als 90 m<sup>2</sup> betragen und bei einer Eigentumswohnung nicht mehr als 80m<sup>2</sup>. Darüber hinaus darf es sich auch nicht um eine besonders wertvolle Immobilie handeln. Vergleichsmaßstab ist hier in Bezug auf den Ausstattungsstandard der Wert einer vergleichbaren Immobilie nach dem Standard des sozialen Wohnungsbaus. Auch muss ein Wertvergleich mit dem örtlichen Wohnungsmarkt vorgenommen werden, bei dem allerdings die Immobilienwert bevorzugter Wohnlagen nicht zu berücksichtigen sind.

	Einfamilienhaus (selbstgenutzt)	Eigentumswohn- ung (selbstgenutzt)	Einfamilienhaus / Eigentumswoh- nung (nicht selbstgenutzt)	Zwei- oder Mehrfamilien- haus
Wohnfläche bis 130 m <sup>2</sup> / 120 m <sup>2</sup> (4- Personenhaushalt)	Schonvermögen	Schonvermögen	Kein Schonvermögen	Kein Schonvermögen
Wohnfläche größer als 130 m <sup>2</sup> / 120 m <sup>2</sup> (4- Personenhaushalt)	Kein Schonvermögen	Kein Schonvermögen	Kein Schonvermögen	Kein Schonvermögen
Hoher Ausstattungsstan- dard im Vergleich zum Standard im sozialen Wohnungsbau	Kein Schonvermögen	Kein Schonvermögen	Kein Schonvermögen	Kein Schonvermögen
Hoher Wert im Vergleich zum örtlichen	Kein Schonvermögen	Kein Schonvermögen	Kein Schonvermögen	Kein Schonvermögen

Immobilienmarkt (ohne Berücksichtigung bevorzugter Wohnlagen)				
---	--	--	--	--

Spätestens mit Eintritt des Erbfalls ist die Immobilie in der Regel kein Schonvermögen mehr. Der Erbe haftet dann auch mit der Immobilie für die Rückzahlung der dem Pflegebedürftigen in den letzten 10 Jahren gezahlten Sozialhilfeleistungen.

**Achtung:** Die zum 01.01.2020 Einkommensgrenze von 100.000,00 € betrifft nur die Frage, ab welcher Einkommenshöhe Kinder gegenüber Ihren pflegebedürftigen Kindern unterhaltspflichtig sind. Auf die Frage, ob pflegebedürftige Menschen Ihr Vermögen für die eigene Pflege einsetzen müssen und dazu auch verpflichtet sind, eine Immobilie zu verkaufen oder zu beleihen, hat diese Änderung keine Auswirkung. Hier gilt also nach wie vor, dass Vermögen, für das keine Verschonung im Gesetz festgelegt ist, auf verwertet werden muss, um die eigene Pflege zu bezahlen.

## 6. Absicherung des Schenkers durch Wohnungsrecht / Nießbrauch / Leibrente

Wer eine Immobilie überträgt / verschenkt möchte diese oft noch weiterhin selbst bewohnen oder hat die Mieteinnahmen als eigene Alterssicherung verplant. Durch die Eintragung eines Wohnungsrechtes im Grundbuch wird gesichert, dass der Schenker die Immobilie oder einen Teil derselben nach wie vor selbst (und mit Angehörigen) bewohnen kann, ohne Miete zahlen zu müssen. Möglich ist es das Wohnungsrecht auch so zu vereinbaren, dass es mit dem dauerhaften Auszug bei Pflegebedürftigkeit erlischt. Dies hat den Vorteil, dass der Beschenkte dann die Immobilie ohne Einschränkung nutzen kann ohne mit der Sozialbehörde darüber streiten zu müssen, ob die Immobilie vermietet werden muss, um die Heimkosten zu zahlen.

Wer die Mieteinnahmen auch weiterhin behalten möchte oder sich die Option zur Vermietung der selbstbewohnten Immobilie offenhalten möchte, der vereinbart ein Nießbrauchrecht.

Eine Alternative zum Nießbrauch kann auch die Vereinbarung einer Leibrente sein, die der Beschenkte an den Schenker zahlt. Dafür erhält dann der Beschenkte die Mieteinnahmen aus der Immobilie. Die Leibrente kann auch wertgesichert vereinbart werden, es findet also eine Inflationsanpassung statt.

Wichtig ist, dass die Vereinbarung eines Wohnungsrechtes oder Nießbrauchrechtes besondere Auswirkungen auf den Pflichtteil hat, siehe Ziff. 2.

## 7. Absicherung des Schenkers durch Rückforderungsrechte

Wer seine Immobilie an Kinder verschenkt, möchte sich in der Regel nicht mit fremden Dritten herumärgern. Insbesondere möchte er nicht, dass durch Veränderungen in der Lebenssituation der Kinder seine weitere Nutzung der Immobilie gefährdet wird. Aus diesem Grund wird vereinbart, dass die Kinder die Immobilie wieder zurückübertagen müssen wenn:

Sie die Immobilie zu Lebzeiten des Schenkers verkaufen oder beleihen; Gläubiger der Kinder versuchen, die Immobilie zu pfänden; das Kind in Insolvenz gerät; das Kind vor den Eltern (Schenker) verstirbt; der Ehegatte des Kindes bei Scheidung auch in Bezug auf die Immobilie den Zugewinn verlangt; das Kind drogen- oder alkoholsüchtig wird; das Kind Mitglied in einer Sekte oder verfassungsfeindlichen Gemeinschaft wird.

Auch diese Rückforderungsmöglichkeit wird im Grundbuch abgesichert.

## 8. Gleichbehandlung von Kindern

Die (wertmäßige) Gleichbehandlung von Kindern bei Immobilienübertragungen kann auf verschiedene Weise erreicht werden. Eine Möglichkeit ist, dass die vorhandene(n) Immobilie(n) jeweils zu gleichen Anteilen auf die Kinder übertragen werden. Ist dies nicht möglich oder gewünscht, ist die Vereinbarung einer Ausgleichszahlung eine andere Möglichkeit. Die Höhe einer solchen Ausgleichszahlung kann bei der Übertragung bereits als konkreter Betrag vereinbart werden, ggf. mit einer Wertanpassung. Denkbar ist auch, den Ausgleichswert durch einen Sachverständigen feststellen zu lassen. Festzulegen ist auch der Zeitpunkt der Ausgleichszahlung. In Fällen, in denen die Eltern die Immobilie weiterhin nutzen, wird der Zeitpunkt der Ausgleichszahlung oft erst der Tod der Eltern sein, damit die Finanzierung des Ausgleichsbetrages über die Immobilie erfolgen kann.

## 9. Immobilienübertragung und Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer

Ehegatten haben untereinander einen (einheitlichen) Erbschaft- bzw. Schenkungsteuerfreibetrag von 500.000,00 €. Jedes Kind hat im Verhältnis zu jedem Elternteil einen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuerfreibetrag von 400.000,00 €. Schenkungen und Erbschaften von derselben Person innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren werden zusammengerechnet. Übersteigt der zusammengerechnete Wert den jeweiligen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuerfreibetrag, wird die Steuer fällig, auch wenn die einzelnen Schenkungen bzw. die Erbschaft unterhalb des Steuerfreibetrages lagen. Anders herum ist es also möglich, alle 10 Jahre den Erbschaft- bzw. Schenkungsteuerfreibetrag für sich zu nutzen.

Hat bspw. nur ein Elternteil eine Immobilie und übersteigt deren Wert den maßgeblichen Steuerfreibetrag des Kindes, kann eine Schenkungsteuer dennoch vermieden werden. Hierzu wird erst ein Eigentumsanteil an der Immobilie auf den anderen Elternteil übertragen und dann eine Schenkung durch beide Elternteile an das Kind vorgenommen.

Beispiel:

Ein Elternteil ist Eigentümer eines Mehrfamilienhauses mit einem Wert von 700.000,00 €. Dieses soll auf das einzige Kind übertragen werden. Bei einem Steuerfreibetrag des Kindes von 400.000,00 € verbleiben 300.000,00 €, die zu versteuern wären. Der Erbschaftsteuersatz beträgt 11 %, so dass Schenkungsteuer von 33.000,00 € zu zahlen wäre.

Überträgt nun der Elternteil zunächst einen ½-Miteigentumsanteil auf den anderen Elternteil (Ehegatten), fällt für diesen Vorgang keine Steuer an, da der halbe Wert 350.000,00 € beträgt und damit unter dem Steuerfreibetrag des Ehegatten von



500.000,00 € liegt. Nun übertragen die beiden Elternteile ihren jeweiligen ½-Miteigentumsanteil auf das gemeinsame Kind. Im Ergebnis fällt keine Schenkungsteuer an, da der Wert des jeweiligen ½-Miteigentumsanteils mit 350.000,00 € unterhalb des jeweiligen Steuerfreibetrages nach jedem Elternteil von 400.000,00 € liegt.

Stiefkinder sind leiblichen Kindern gleichgestellt, haben also auch in Bezug zudem Stiefelternteil einen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuerfreibetrag von 400.000,00 €

#### **10. Immobilienübertragung und Grunderwerbsteuer**

Die Grunderwerbsteuer beträgt in NRW derzeit 6,5 %. Steuerfrei sind allerdings Eigentumsübertragungen zwischen Eheleuten, zwischen Eltern und Kindern aber auch zwischen Großeltern und Enkeln. Stiefkinder sind leiblichen Kinder gleichgestellt.