

VERSCHENKEN UND BLEIBEN

Eigenheim. Früh das Haus den Kindern übertragen und dennoch selbst darin alt werden. Eigenheimbesitzer können das mit einem Übergabevertrag regeln.

Alles war so schön geregelt. Tochter Annegret war mit ihrem Ehemann und den zwei Kindern unten eingezogen. Ihre Eltern Katja und Thomas Merten wohnen im ersten Stock. Beide hatten ihr Zweifamilienhaus schon vor Jahren Annegret übertragen. Sie selbst hatten dafür ein lebenslanges Wohnungsrecht bekommen.

Dann kam der Schock. Annegret und ihr Mann stecken auf einmal tief in Schulden. Beide waren vor einiger Zeit arbeitslos geworden, doch ihren üppigen Lebensstil hatten sie nicht aufgegeben.

Die Gläubiger wollen Annegrets Grundbesitz zu Geld machen, falls sie ihre Schulden nicht bezahlt. Die Eltern fürchten jetzt, dass das Haus in fremde Hände fällt.

Auch wenn dies nur ein angenommenes Beispiel ist, um die Tücken von Schenkungen zu veranschaulichen: Ein solcher Fall kann leicht eintreten. Dabei ist es gar nicht schwer, schon bei der Übergabe des Hauses zu verhindern, dass es so weit kommt. Die Mertens hätten das im Übergabevertrag regeln können. So einen Vertrag schließen Eltern mit ihren Kindern, wenn sie ihnen vorzeitig eine Immobilie vermachen.

Übergabe sehr genau planen

Eltern können ihr Hausgeschenk im Übergabevertrag an Bedingungen knüpfen. Sie können mit ihrem Kind vereinbaren, dass das Haus wieder an sie zurückgeht, falls das Kind überschuldet ist. Dann ist die Immobilie vor den Gläubigern sicher.

Daran hatte das Ehepaar Merten damals beim Notar nicht gedacht. Mit Annegret ist eine Rückgabe nur für den Fall vereinbart, dass sie vor ihren Eltern stirbt.

Im Vertrag steht zwar, dass sie das Haus nicht verkaufen darf. Das verhindert aber nicht den Zugriff durch Gläubiger.

Sollte es wirklich einmal zur Rückübertragung kommen, bekommen die früher

Beschenkten in der Regel die Schenkungssteuer wieder zurück, falls sie überhaupt welche zahlen mussten (siehe S. 42).

Erst an sich selbst denken

Eltern, die ihre Immobilie an ihre Kinder übertragen, geben damit ihr Eigentum weg und oft auch einen großen Teil ihres Vermögens. Was das für sie bedeuten kann, denken nicht alle vorher zu Ende.

„Manch einer bereut es später, wenn er altersbedingt in ein teures Betreutes-Wohnen-Projekt einsteigen will und nicht mehr genügend Vermögen dafür hat“, warnt der Notar Dr. Jörg W. Britz aus Lebach nahe Saarbrücken.

Eltern sollten sich vor der Übergabe deswegen genau überlegen, ob sie im Fall von Pflegebedürftigkeit in einem Heim unter

Sozialhilfeverhältnissen leben wollen oder ob der Wert der Immobilie nicht gerade als Altersabsicherung gedacht war.

Nießbrauch oder Wohnungsrecht

Wenn die Eltern ihr Haus übertragen, aber weiter in ihm wohnen wollen, werden die Bedingungen dafür ebenfalls im Übergabevertrag festgelegt.

Um ein lebenslanges Recht zum Wohnen zu vereinbaren, sind zwei Möglichkeiten verbreitet. Das beschenkte Kind kann den Eltern einen so genannten Nießbrauch oder ein Wohnungsrecht einräumen. Beides wird im Grundbuch als Belastung des Grundstücks eingetragen.

Lassen sich Eltern einen Nießbrauch einräumen, dürfen sie das gesamte Grundstück nutzen. Sie dürfen es selbst bewohnen oder an andere Personen vermieten.

Weil der Nießbrauch ein umfassendes Nutzungsrecht am ganzen Haus und nicht



UNSER RAT

etwa nur an bestimmten Räumen sichert, wird er meist dann vereinbart, wenn das beschenkte Kind erst einmal nicht selbst in das Haus einzieht.

Bis zum Lebensende können Eltern so im ehemaligen Eigenheim wohnen oder sich durch Vermietung Geld verdienen.

Das Ehepaar Merten wollte aber mit Tochter, Schwiegersohn und Enkeln unter einem Dach wohnen. Sie haben deshalb die andere Variante gewählt und ein Wohnungsrecht vereinbart. Dabei kann anders als beim Nießbrauch eindeutig aufgeteilt werden, welche Räume Tochter Annegret nutzen darf und welche die Mertens.

Um die eigenen vier Wände – den zweiten Stock des Zweifamilienhauses – auch wie beim Nießbrauch an Dritte vermieten zu können, haben sie dieses Recht mit Annegret zusätzlich zum Wohnungsrecht individuell vereinbart. Wer das nicht tut, hat zum Beispiel nach einem Umzug in ein Pflegeheim in der Regel keinen Nutzen mehr vom Wohnungsrecht.

Nebenkosten beachten

Genauso wie die Nutzung des Wohnraums müssen Eltern und Kinder miteinander klären, wer die mit Haus und Grundstück verbundenen Nebenkosten trägt.

Wenn die Eltern einen Nießbrauch vereinbaren und keine abweichende Regelung treffen, müssen sie die laufenden Kosten des gesamten Hauses bezahlen. Sie kommen für alle Schönheitsreparaturen auf und tragen die öffentlichen Lasten wie zum Beispiel die Gebühren für Abwasser und Müllabfuhr. Außerdem zahlen

sie die Zinsen für die Hypotheken, die auf dem Haus lasten.

Notar. Lassen Sie sich vom Notar beraten, wie Sie die Übergabe Ihres Hauses an Ihr Kind am besten gestalten. Soll das beschenkte Kind Bedingungen erfüllen? Etwa Geld an Sie oder an seine Geschwister zahlen? Wollen Sie verhindern, dass das Kind das Haus weiterverkauft? Der Notar muss den Übergabevertrag beurkunden.

Grundbuch. Wenn Sie weiter in dem Haus leben wollen, sollte Ihr Wohnrecht im Grundbuch eingetragen werden. Der Notar kann das in Ihrem Auftrag erledigen. Im Idealfall liegt Ihr Wohnrecht in der Grundbuch-Rangfolge nicht hinter einer Grundschuld oder Hypothek. Sonst können Sie das Recht, in dem Haus lebenslang wohnen zu dürfen, verlieren.

Nutzung. Listen Sie im Übergabevertrag auf, welche Räume Sie nutzen dürfen. So gibt es keinen Streit, wenn das beschenkte Kind als Eigentümer mit im Haus wohnt.

Rückübertragung. Sie können sicherstellen, dass Ihre Immobilie nicht in fremde Hände gerät. Dazu müssen Sie im Vertrag ein Recht auf Rückübertragung verein-

baren. Sie können die Rückgabe zum Beispiel für den Fall regeln, dass Ihr Kind das Haus verkaufen will, dass das Haus wegen Schulden Ihres Kindes versteigert wird oder dass Ihr Kind vor Ihnen stirbt. Dieses Recht sollte im Grundbuch eingetragen und durch Vormerkung gesichert sein.

Anrechnung. Wenn Sie das Grundstück an eins von mehreren Kindern übertragen, können Sie vereinbaren, dass das Geschenk beim Beschenkten im Erbfall angerechnet wird. Die übrigen Kinder sollten im Vertrag einen Verzicht auf ihren Pflichtteil bezogen auf das Grundstück erklären. So muss das Haus im Erbfall nicht zur Erfüllung von Pflichtteilsansprüchen verkauft werden. Der Pflichtteilsverzicht muss notariell beurkundet werden.

Sozialamt. Die Angst vor dem Zugriff des Sozialamts auf das Haus ist kein guter Grund für eine Hausübertragung. Das Sozialamt kann eine Schenkung rückgängig machen, wenn der Schenker später verarmt. Ausnahme: Die Schenkung liegt vom Zeitpunkt des Sozialhilfeantrags länger als zehn Jahre zurück.

Der Eigentümer, das beschenkte Kind, ist hingegen für außergewöhnliche Unterhaltskosten wie den Austausch einer veralteten Heizungsanlage und die Tilgung eines Hypothekenkredits zuständig.

Haben die Eltern ein Wohnungsrecht, gelten andere Regeln. Dann tragen sie nur

die laufenden Kosten für die Räume, die sie nutzen. Die übrigen Kosten zahlt der Eigentümer. Allerdings ist der Eigentümer nicht automatisch zur Instandhaltung der Wohnung verpflichtet. Wollen Eltern das erreichen, müssen sie das im Übergabevertrag vereinbaren.

Die beschriebene Lastenverteilung bei Nießbrauch und Wohnungsrecht ist nicht unumstößlich. Im Übergabevertrag kann anderes vereinbart werden. Die Mertens haben zum Beispiel vertraglich vereinbart, dass Tochter Annegret sämtliche Kosten, also etwa auch die Heizkosten der Mertens, übernimmt. So bleibt ihnen später im Alter mehr von ihrer Rente.

Mehr Sicherheit. Wer sein Haus gegen ein Wohnrecht hergibt, sollte sich nicht mit einem mündlichen „Du darfst dort auch wohnen“ begnügen. Das Wohnrecht gehört in den Vertrag.



Oft bestimmen steuerliche Motive die Entscheidung zwischen Nießbrauch und Wohnungsrecht und die Verteilung der Nebenkosten: Übernimmt ein Nießbrauchsberechtigter alle Lasten und Aufwendungen des Grundbesitzes und vermietet das Haus oder einzelne Räume, kann er von den Einnahmen aus der Vermietung auch die außergewöhnlichen Kosten für die Unterhaltung des Gebäudes als Werbungskosten abziehen.

Gerechtigkeit unter Kindern

Mit der Übergabe des Hauses hatte das Ehepaar Merten seiner Tochter ein üppiges Geschenk gemacht. Ihre anderen Kinder wollten sie aber nicht übergehen und sicherstellen, dass es nicht nach ihrem Tod noch zu Streit kommt.

Sie haben deshalb von Annegret verlangt, dass sie sich das Geschenk beim späteren Erben auf ihren Pflichtteil anrechnen lassen muss. Eine solche Vereinbarung im Übergabevertrag ist äußerst wichtig, weil das Geschenk im Erbfall nicht automatisch angerechnet wird.

Streit unter den Geschwistern haben die Mertens auch vermieden, indem sie Tochter Annegret dazu verpflichtet haben, ihnen eine Abfindung zu zahlen. Diese Zahlungen berücksichtigt das Finanzamt, wenn es prüft, ob Schenkungsteuer anfällt.

Die Eltern von Annegret Merten haben ihre Tochter aber auch geschützt. Sie haben mit den übrigen Geschwistern im Übergabevertrag einen Pflichtteilsverzicht bezogen auf Haus und Grundstück ausgemacht. Sonst bestünde die Gefahr, dass Annegret das Haus verkaufen muss, um nach dem Tod der Eltern die Ansprüche ihrer Geschwister erfüllen zu können.

Gegenleistung für Hausübergabe

Für ihr Haus können Eltern natürlich auch andere Gegenleistungen als ein Wohnrecht verlangen. Wenn sich die Kinder darauf einlassen, können sie zum Beispiel vertraglich dazu verpflichtet werden, ihre Eltern im Alter zu pflegen.

Oder Eltern und Kinder vereinbaren Geldzahlungen statt des Wohnrechts oder

auch zusätzlich. Das könnte eine Einmalzahlung sein oder monatliche Beträge als Ergänzung zur Rente. Solche monatlichen Rentenzahlungen kann das verpflichtete Kind unter engen Voraussetzungen vom Finanzamt als Sonderausgabe vom zu versteuernden Einkommen abziehen.

Die Hausübergabe dient so auch als Steuersparmodell: Ein mit einem hohen Steuersatz belastetes Kind zahlt seinen Eltern eine monatliche Rente in Höhe von 1 000 Euro. Die Aufwendungen kann das Kind als Sonderausgabe einkommensteuermindernd geltend machen.

Das funktioniert aber nur, wenn die Rentenzahlungen aus dem übertragenen Vermögen erwirtschaftet werden könnten. Deshalb sollte die Familie einen Steuerberater einschalten.

Die Eltern müssen die Rente zwar als Einnahme versteuern. Aber Rentner zahlen oft einen viel geringeren Steuersatz als ihre berufstätigen Kinder.

Bei Rentenzahlungen bis ans Lebensende der Eltern sollte im Übergabevertrag die Höhe der Raten an die allgemeine Preissteigerung gekoppelt werden.

„Gesetzliche Vorschriften darüber, wie hoch solche Zahlungen zu sein haben oder wann sie erfolgen müssen, gibt es nicht“, so Notar Britz. Das ist Verhandlungssache innerhalb der Familie.

Beschenkte Kinder zahlen selten Steuern

Weil Kindern, die von den Eltern ein Eigenheim übertragen bekommen, große Steuerfreibeträge zustehen, zahlen sie nur für sehr wertvolle Immobilien Schenkungsteuern.

Annegret Merten muss für das Haus ihrer Eltern keine Schenkungsteuer zahlen. Als Tochter steht ihr ein Freibetrag von 205 000 Euro zu. Sowohl die Mutter als auch der Vater dürfen ihr Vermögen in dieser Höhe steuerfrei schenken.

Da Annegret das Zweifamilienhaus von beiden bekommen hat, kann sie den doppelten Freibetrag in Anspruch nehmen. Eine Immobilie im Wert von 410 000 Euro bleibt für sie steuerfrei.

Haus und Grundstück haben einen Wert von 600 000 Euro. Das Finanzamt berücksichtigt aber nicht den Verkehrswert, sondern meist etwa 60 Prozent davon. In unserem Fall würden rund 360 000 Euro angesetzt – sie bleiben steuerfrei.

Die günstige Steuerregel wird zurzeit vom Bundesverfassungsgericht überprüft. Das Urteil soll Ende des Jahres fallen. Viele erwarten, dass die Finanzämter Immobilien bald höher bewerten.

Freibeträge bei Schenkungen

Verwandte	Allg. Freibetrag (Euro)
Steuerklasse I	
Ehepartner	307 000
Kinder, Stiefkinder, Adoptivkinder, Kinder verstorbener Kinder	205 000
Andere Enkel, Urenkel	51 200
Steuerklasse II	
Eltern, Groß- und Urgroßeltern, Geschwister und deren Kinder, Schwiegerkinder, Schwiegereltern, geschiedene Ehepartner	10 300
Steuerklasse III	
Onkel, Tanten, Lebensgefährten, Nachbarn, Freunde und alle anderen	5 200