



# Immobilien verschenken

Ein Haus oder eine Wohnung schon zu Lebzeiten an Ihre Angehörigen übertragen? Mit der passenden Vertragsgestaltung können Sie viele Ihrer Vorstellungen und Bedürfnisse verwirklichen. Und Ihre Erben können oft Steuern in erheblichem Ausmaß sparen.



**„Schenken heißt, einem etwas geben,**

was man am liebsten selbst behalten möchte.“ Dieses Zitat der schwedischen Schriftstellerin Selma Lagerlöf beschreibt vermutlich recht treffend Ihre Gefühlslage, wenn Sie über eine Schenkung von Grundbesitz an Ihre Kinder oder an andere Personen nachdenken.

Die gute Nachricht: Selbst wenn Sie Ihre Immobilie, ob selbst genutzt oder vermietet, zu Lebzeiten überschreiben, muss das nicht unbedingt bedeuten, dass Sie sich vollständig von ihr trennen. Denn es gibt

vielfältige Möglichkeiten, den Schenkungsvertrag so zu gestalten, dass Sie Ihre Immobilie nicht ganz aus der Hand geben und damit sogar Einkünfte erzielen können, die Sie möglicherweise im Ruhestand zur Sicherung Ihres Lebensstandards benötigen.

Zum Selbsttest, ob Sie zu einer Übertragung der Immobilie zu Lebzeiten bereit sind, sollten Sie sich folgende Frage stellen: „Möchte ich die Möglichkeit behalten, die Immobilie selbst zu verkaufen beziehungsweise für einen Kredit zu beleihen?“ Wenn ja, dann scheidet die Übertragung wahr-

scheinlich aus, wenn nein, können Ihre Interessen in der Regel auch bei einer Übertragung gewahrt werden. Im ersten Kapitel haben wir bereits einige Motive beschrieben, die eine Schenkung überlegenswert machen. In diesem Kapitel informieren wir Sie detailliert darüber,

- ▶ welche Vor- und Nachteile eine Schenkung hat,
- ▶ wie Sie die steuerlichen Vorteile einer Schenkung am besten nutzen können,
- ▶ welche Möglichkeiten es gibt, teilweise die Kontrolle über Ihre Immobilie zu behalten,
- ▶ welche Gegenleistungen Sie mit der Schenkung verbinden können und
- ▶ wann Sie eine Rückabwicklung der Überlassung verlangen können.

### **Schenkungen ist nicht gleich Schenkung**

Wenn wir hier über Schenkung schreiben, ist das allerdings nicht immer ganz korrekt. Laut Gesetz bedeutet Schenkung eine unentgeltliche Zuwendung, durch die jemand aus seinem Vermögen einen anderen bereichert. Sobald eine Gegenleistung vereinbart wird, etwa in Form einer Leibrente oder eines Wohnrechts, verwenden Juristen den Begriff Überlassung. Darunter fallen Übertragungen aller Art, die zu Lebzeiten und nicht per Erbschaft „von Todes wegen“ erfolgen. Um Sie nicht zu verwirren, verwenden wir die Begriffe Schenkung, Überlassung und Übertragung in diesem Buch synonym.

### **Wie geht eine Schenkung vor sich?**

Wenn Sie Ihren Kindern, Ihrem Partner oder einem Neffen einen Computer oder ein Smartphone schenken möchten, geht das ganz einfach: Sie übergeben das Geschenk formlos, der Empfänger freut sich hoffentlich, und damit ist der Eigentümerwechsel vollzogen.

Bei der Schenkung von Grundstücken – bebaut und unbebaut – reicht es nicht, dass Sie beispielsweise Ihrer Tochter sagen: „Die Eigentumswohnung in Frankfurt gehört ab sofort dir. Die bekommst du von mir zum erfolgreichen Studienabschluss. Hier ist der Schlüssel.“

Jeder Vertrag, der die Übertragung von Immobilieneigentum zum Inhalt hat, muss notariell beurkundet werden. Das Eigentum geht erst an den Erwerber über, wenn er als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Im Grundbuch sind die wichtigsten Daten zur Immobilie enthalten: Gemarkung, Flurstück, Grundstücksgröße und Belastungen wie Hypothekendarlehen. Auch Rechte des Schenkers, zum Beispiel Nießbrauch oder Wohnungsrecht, müssen eingetragen werden, um wirksam zu sein. All das geht nur über den Notar.

Notare verfassen jedoch nicht nur nach Ihren Angaben den Überlassungsvertrag, sondern sie beraten Sie persönlich vor und während der Beurkundung. Diesen Service, der in den Notargebühren enthalten ist, sollten Sie auf alle Fälle nutzen. Denn jede Schenkung ist individuell, kein Übertrag ist

## Checkliste

### Was spricht für, was gegen eine Schenkung?

#### Mögliche Vorteile

- Kindern oder anderen Angehörigen eine Freude bereiten und ihre Familien unterstützen
- Die Freibeträge bei der Schenkungssteuer alle zehn Jahre neu nutzen und dadurch den Angehörigen bei großen Immobilienvermögen erhebliche Steuern sparen helfen
- Den Beschenkten finanzielle und rechtliche Sicherheit geben
- Streit innerhalb der Familie vermeiden durch einvernehmliche Abwicklung mit den Erbberechtigten zu Lebzeiten
- Den Pflichtteilsanspruch ungeliebter Erben verringern oder ganz vermeiden
- Projekte wie gemeinsames Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach verwirklichen
- Zugriff des Sozialamts auf das eigene Vermögen vermeiden
- Sicherstellung von Zusatzeinkommen durch Gegenleistungen

- Sicherstellung von Pflegeleistungen und anderen häuslichen Diensten durch die Beschenkten

#### Mögliche Nachteile

- Ein Großteil des eigenen Vermögens geht in andere Hände über, da es oft in Immobilien steckt
- Völlige Kontrolle über Haus oder Wohnung geht verloren
- Finanzielle Sicherheit im Alter kann gefährdet sein, wenn sie auf Immobilien gebaut ist
- Streitpotenzial in der Familie kann entstehen, wenn Angehörige unterschiedlich von der Schenkung profitieren
- Es gibt nur wenige gesetzliche Möglichkeiten, die Schenkung rückgängig zu machen

exakt so wie ein anderer. Beraten lassen können Sie sich zusätzlich von spezialisierten Anwälten und Steuerberatern. Allerdings entstehen dadurch zusätzliche Kosten (siehe „Kosten und Gebühren“, S. 166).

Notare unterstützen Sie dabei, Ihre Vorstellungen umzusetzen und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten das Beste für Sie und die Beschenkten vertraglich zu fixieren. Die eigenen vier Wände oder ein vermietetes Objekt zu Lebzeiten zu verschenken, will gut überlegt sein. Denn eine Überlassung ist mit gravierenden wirtschaftlichen Folgen, vor allem für den Schenker, aber auch für den Beschenkten, verbunden. Üblicherweise erhalten Sie vor der Beurkundung vom Notar einen Vertragsentwurf. Überprüfen Sie ihn in Ruhe und sprechen Sie ihn auch bei Bedarf mit anderen Beratern oder den Familienangehörigen durch.

### → **Expertentipp**

Versuchen Sie nicht, im Beratungsgespräch mit juristischen Begriffen zu erklären, was Sie wollen, sondern mit eigenen Worten, dafür aber so präzise wie möglich.

Sagen Sie dem Notar also nicht, Sie wollen ein Wohnungsrecht, einen Nießbrauch oder eine Reallast, sondern beschreiben Sie so konkret wie möglich die Lösung, die Sie anstreben. Oder anders formuliert: Geben Sie ihm das Ziel, aber nicht den Weg dorthin vor. Sagen Sie also beispielsweise:

- ▶ Ich will die ganze Immobilie wie bisher ohne Einschränkungen nutzen können.
- ▶ Ich kümmere mich weiterhin wie bisher allein um die Immobilie.
- ▶ Ich will die Immobilie auch vermieten können oder:
- ▶ Ich will weiter folgenden Teil der Immobilie selbst bewohnen und benutzen: die abgeschlossene Wohnung im Obergeschoss samt Balkon, die Garage im Haus, den (im Lageplan eingezeichneten) Kellerraum, das Gemüsebeet; Speicher und Garten will ich mitbenutzen.
- ▶ Ich will jeden Monat 300 Euro erhalten.
- ▶ Ich will im Haus gepflegt werden.
- ▶ Ich will das Haus Lars und Marta schenken. Jeder soll einen Teil bekommen.

Mit diesen Informationen lassen sich Missverständnisse vermeiden, und im Notarvertrag steht dann wirklich das, was Ihren Vorstellungen und Zielen entspricht.

Bei der Beurkundung muss Ihnen der Notar den Vertragsentwurf vollständig vorlesen. Dabei erklärt er Ihnen den Inhalt und arbeitet, falls erforderlich, noch Änderungswünsche in den Vertragstext ein. Mit Ihrer Unterschrift stimmen Sie dem Vertrag zu. Nach der Beurkundung verschickt der Notar Abschriften an das Grundbuchamt, das Finanzamt und die am Vertrag beteiligten Personen, besorgt gegebenenfalls Genehmigungen und Erklärungen, die zum Vollzug erforderlich sind, und beantragt die notwendigen Eintragungen im Grundbuch.

## Die Steuer klein halten

Steuern sparen will gelernt sein – besonders bei der Schenkungsteuer. Denn dort gibt es zahlreiche Möglichkeiten, aber auch so manchen Fallstrick.



**Die Steuer ist ein Hauptgrund** für viele Immobilienbesitzer, sich mit dem Thema Schenkung zu Lebzeiten zu befassen. Denn durch kluge Übertragung von Häusern, Wohnungen oder Grundstücken können Beschenkte bei großen Immobilienvermögen Steuern in erheblichem Ausmaß sparen. Dies gilt, obwohl die gesetzlichen Regelungen für Erbschaft- und Schenkungsteuer weitgehend gleich sind. Das erkennt man daran, dass beide in einem Gesetz verankert sind, dem Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG). Der Staat betrachtet Schenkungen als vorgezogenen Erbfall und setzt deshalb beim Übertrag zu Lebzeiten die gleichen Steuertarife und Freibeträge an wie bei der Erbschaft.

Wie hoch die Schenkungsteuer ausfällt, hängt von zwei Faktoren ab: dem Verwandtschaftsgrad des Beschenkten zum Schenker und dem Wert der Überlassung. Insofern gibt es eigentlich keinen Unterschied zur Erbschaftsteuer – mit einer gravierenden Ausnahme: Bei Schenkungen entsteht alle zehn Jahre ein neuer Anspruch auf die Freibeträge, bei der Erbschaft gibt es den Freibetrag, bis zu dem keine Steuern anfallen, nur einmal. Bei größeren Immobilienvermögen

können so durch Schenkungen auf Raten die Freibeträge mehrmals genutzt werden, sodass insgesamt beachtliche Vermögen steuerschonend verschenkt werden können. Wie hoch die Freibeträge und die Steuersätze genau sind, erfahren Sie im Kapitel „Steuern vermeiden“ ab S. 129.

Da der Steuerfreibetrag bei Ehegatten und eingetragenen Lebenspartner immerhin 500 000 Euro und bei Kindern, Stief- und Adoptivkindern sowie Kindern verstorbener Kinder pro Elternteil 400 000 Euro beträgt, kommen steuerliche Vorteile einer Immobilienschenkung an diese engen Verwandten nur dann zum Tragen, wenn der Wert des Grundbesitzes sehr hoch ist. In den Ballungsgebieten wie München, Frankfurt oder Stuttgart werden diese Freibeträge zwar relativ schnell überschritten, im ländlichen Raum, insbesondere in Ostdeutschland, dagegen liegen die Immobilienwerte in vielen Fällen weit unterhalb der Freibeträge. Bevor Sie über eine vorwiegend steuerlich motivierte Schenkung entscheiden, sollten Sie deshalb genau nachrechnen, ob Sie damit tatsächlich einen Steuervorteil erzielen – und wie hoch er bestenfalls in etwa ausfallen wird.

Anhand von Beispielen zeigen wir Ihnen, wann Schenkungen steuerlich besonders sinnvoll sind und wie sie sich auswirken.


### Schenkung in Etappen

Angenommen, Paul besitzt in München eine große Penthouse-Wohnung im Wert von 1,2 Millionen Euro. Die will er seinem einzigen Sohn Peter vermachen. Würde der sie erst nach seinem Tod erben, wäre der Großteil davon, 800 000 Euro (1,2 Millionen minus 400 000 Euro Freibetrag) steuerpflichtig. Da er als Kind des Erblassers in Steuerklasse I fällt, müsste er 19 Prozent als Erbschaftsteuer abführen, also 152 000 Euro (siehe die Tabellen „Freibeträge“, S. 131 und „Steuersätze“, S. 132).

Mit einer klugen Aneinanderreihung von Schenkungen im Zehnjahresabstand könnte die Steuerlast deutlich verringert oder ganz vermieden werden: Würde Paul seinem Sohn an seinem 55. Geburtstag ein Drittel der Wohnung im Wert von 400 000 Euro schenken, nach seinem 65. Geburtstag und nach seinem 75. Geburtstag jeweils ein weiteres Drittel im Wert von jeweils 400 000 Euro, wären alle drei Schenkungen steuerfrei. Denn der alle zehn Jahre neu geltende Freibetrag von 400 000 Euro wird nicht überschritten. Steuerersparnis durch diese Schenkung in drei Etappen also 152 000 Euro im Vergleich zur Vererbung der gesamten Wohnung nach Pauls Tod.

In diesem Beispiel nehmen wir der Einfachheit halber an, dass sich der Wert der

Immobilie in den gut 20 Jahren zwischen erster und dritter Schenkung nicht verändert hat. In Wirklichkeit aber hat der Wert eines Hauses oder einer Wohnung im Lauf der letzten 20 Jahre kräftig zugenommen, besonders in den Ballungsgebieten. Tendenziell langfristig steigende Immobilienpreise aber sind ein weiterer Grund, teure Objekte zu Lebzeiten zu verschenken statt sie zu vererben. Selbst bei einem durchschnittlichen jährlichen Preisanstieg von nur 2 Prozent läge der Wert der Immobilie nach 20 Jahren bei fast 1,8 Millionen Euro (exakt 1,783 Millionen), nach 30 Jahren bei knapp 2,2 Millionen Euro (exakt 2,173 Millionen).

 **Der zu versteuernde Wert wird reduziert, weil spätere Preissteigerungen der Immobilie nicht erfasst werden.**

Wenn bei großen Immobilienvermögen schon frühzeitig mit Schenkungen begonnen wird, lassen sich Steuern deshalb nicht nur durch die mehrfache Ausnutzung der Freibeträge sparen. Zusätzlich wird der zu versteuernde Wert reduziert, weil spätere Preissteigerungen der Immobilie nicht erfasst werden. Um bei unserem Beispiel zu bleiben: Wenn der Wert der Immobilie von jetzt 1,2 Millionen in 20 Jahren auf 1,8 Millionen Euro klettert und anschließend komplett verschenkt oder vererbt wird, fallen für

Sohn Peter 266 000 Euro Schenkung- oder Erbschaftsteuer an. Abzüglich des Freibetrags von 400 000 Euro beläuft sich der steuerpflichtige Teil dann auf 1,4 Millionen Euro (1,8 Millionen minus 400 000 Euro). Bei 19 Prozent Steuersatz macht das eine Steuerschuld von 266 000 Euro. Eine Schenkung in Etappen könnte die Besteuerung drastisch reduzieren oder ganz vermeiden.

### **Schenkungen an Ehegatte oder Lebenspartner**

Steuerlich besonders lukrativ kann die Schenkung eines selbst bewohnten Objekts an den Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartner sein.

Angenommen, das Eigenheim, das Britta mit ihrem Mann Christian bewohnt, gehört ihr allein. Dann kann sie es ihm steuerfrei schenken. Dabei ist es unerheblich, welchen Wert die Immobilie hat, nach oben sind bei Schenkungen unter Gatten nämlich keine Grenzen gesetzt. Der Schenkungsteuerfreibetrag wird dadurch nicht in Anspruch genommen, bleibt also für andere Überlassun-

gen Brittas an ihren Mann vollkommen unberührt. Christian kann das Haus anschließend sogar jederzeit verkaufen, ohne dass Steuern fällig werden. Für den Beschenkten gibt es keinerlei gesetzliche Sperrfristen hinsichtlich der weiteren Verwendung des überschriebenen Vermögens. Vorsichtshalber sollte man allerdings eine gewisse Zeit verstreichen lassen, bevor das Objekt verkauft oder weitergeschenkt wird.

Diese Regelung bei einer Schenkung des Eigenheims ist ein großer Vorteil gegenüber der Vererbung. Denn im Erbfall muss der Partner mindestens zehn Jahre selbst dort wohnen bleiben, um Erbschaftsteuer zu vermeiden. Die steuerfreie Überschreibung einer selbst genutzten Immobilie an Ehe- oder Lebenspartner lässt sich auch noch für weitere Steuersparmöglichkeiten nutzen.

### **Schenkungen über Umwege**

Manchmal führen Umwege schneller ans Ziel als der gerade Weg – beim Verschenken von Immobilien kann das besonders ausgeprägt sein. Bleiben wir bei Britta und Chris-



**Schenkungen von Immobilien** unterliegen, ebenso wie deren Vererbung, nicht der Grunderwerbsteuer, die beim Kauf eines Objekts fällig wird und 2019 je nach Bundesland bis zu 6,5 Prozent des steuerlichen Werts betragen hat. Der Gesetzgeber will durch die Befreiung eine Doppelbesteuerung mit Schenkung- oder Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer vermeiden.