SCHMIDT RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE & NOTARE

Die Immobilien-Schenkung

Hinweise für Beteiligte im Notariat

Notar Theodor Schmidt
Wittener Str. 2, 44789 Bochum

Telefon: 0234 - 96 484 80
Telefax: 0234 – 64 077 40
E-Mail: Notariat@theo-schmidt.de
Internet: www.notar-schmidt-bochum.de

Inhaltsverzeichnis

Der Übertragungsvertrag **Seite 3**

Steuerfreibeträge **Seite 5**

Pflichtteilsergänzungsansprüche **Seite 5**

Die Grunderwerbsteuer bei Schenkung **Seite 7**

Nießbrauch und das Nießbrauchrecht **Seite 9**

- **Was ist ein Nießbrauchrecht** **Seite 9**
- **Was ist der Unterschied zwischen Nießbrauchrecht und Eigentum?** **Seite 10**
- **Welche Kosten hat der Nießbrauch-berechtigte zu tragen?** **Seite 10**
- **Übertragung der Immobilie unter Nießbrauch-vorbehalt zur Vermeidung von Pflichtteils-ansprüchen** **Seite 11**
- **Steuerlicher Hinweis zum Nießbrauchrecht** **Seite 12**
- **Nießbrauchrecht und AFA** **Seite 13**

Das Wohnrecht **Seite 13**

- **Wie entsteht ein Wohnrecht?** **Seite 13**
- **Wie sicher ist ein Wohnrecht?** **Seite 14**
- **Welche Kosten muss der Berechtigte des Wohnrechts tragen?** **Seite 15**
- **Welcher Unterschied besteht zwischen Wohnrecht und Nießbrauchrecht?** **Seite 15**
- **Das Wohnrecht und Pflichtteilsansprüche** **Seite 15**

Die Schenkungssteuer bei der Übertragung von Immobilien **Seite 16**

- **Wie hoch sind die Freibeträge für Schenkungen?** **Seite 17**
- **Wie kann man durch geschickte Gestaltung**
- **Steuern vermeiden?** **Seite 17**
- **Wie kann man die Steuerfreibeträge mehrfach ausnutzen?** **Seite 18**

Die Aufteilung in Wohnungseigentum **Seite 18**

Sie tragen sich mit dem Gedanken, in absehbarer Zeit den Grundbesitz auf ein Kind zu übertragen.

Im Rahmen einer Vermögensnachfolge wünschen Eltern vielfach, ihren Kindern - ggf. auch ihren Enkelkindern - schon zu Lebzeiten Vermögenswerte zukommen zu lassen.

Das spielt vor allem beim Überlassen von Grundeigentum, umgangssprachlich auch Grundbesitz, und Immobilien eine große Rolle. Eine häufige Form dieser sogenannten **„vorweggenommenen Erbfolge"** ist die Schenkung.

Der Eigentümer einer Immobilie hat verschiedene Möglichkeiten. Er kann z.B.

- seinen Grundbesitz oder einen Teil davon ganz auf ein Kind übertragen,
- sich ein Wohnungs- bzw. Nießbrauchsrecht einräumen lassen,
- seinem Kind an dem Grundbesitz Miteigentum zu einem bestimmten Anteil einräumen,
- an seinem Grundbesitz Wohnungseigentum bilden und eine Eigentumswohnung auf sein Kind übertragen, das Eigentum an der anderen Eigentumswohnung für sich behalten.

Schenkungen und andere Formen der Überlassung von Grundeigentum und Immobilien müssen notariell beurkundet werden.

Der Übertragungsvertrag

Verträge, in denen Immobilien durch Schenkung übertragen werden – in der Regel von Eltern auf Kinder – bezeichnet man als Übertragungsvertrag bzw. Überlassungsvertrag.

Die Übertragung einer Immobilie durch Abschluss eines Übertragungsvertrages kann aus verschiedenen Gründen sinnvoll sein. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn ein Kind schon zu Lebzeiten der Eltern oder eines Elternteils das Eigentum an einer Immobilie erhalten soll. Dies kann unter Umständen Schenkungssteuer bzw. Erbschaftssteuer vermeiden bzw. verringern.

Häufig besteht die Sorge, dass die Eltern und derzeitigen Eigentümer einer Immobilie pflegebedürftig werden können und die Rente bzw. die Einkünfte der Eltern zur Abdeckung der Pflegekosten nicht ausreichen und dass dann das Sozialamt auf das Haus oder die Wohnung der Eltern zugreifen könnte. Aus diesem Grund wird häufig an eine Schenkung der Immobilie gedacht, die Immobilie soll also schon zu Lebzeiten auf ein Kind oder mehrere Kinder übertragen werden.

Bei Abschluss eines solchen Übertragungsvertrages sollten möglichst umfangreiche Sicherheiten für den Übertragenden – also in der Regel die Eltern – in den Vertrag aufgenommen werden. Hierbei ist zunächst an ein Wohnrecht zu denken. Das Wohnrecht beinhaltet das Recht lebenslang in der übertragenden Immobilie ohne Zahlung einer Miete verbleiben zu können. Alternativ hierzu ist noch umfangreicher das Nießbrauchrecht, welches zusätzlich die Möglichkeit beinhalten würde, die Immobilie nicht nur selbst zu nutzen, sondern diese auch durch fremde Dritte nutzen zu lassen und hierfür Miete zu vereinnahmen.

Schließlich sollte bedacht werden, dass die Immobilie unter Umständen auch wieder zurück auf die Eltern übertragen werden kann. Hierbei ist an folgende Fälle zu denken:

- Vorversterben des Kindes
- Insolvenz des Kindes
- Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz

- grober Undank
- krankhafte Spielsucht, Drogensucht, Alkoholsucht
- Beitritt zu einer Sekte

Steuerfreibeträge

Die Steuerfreibeträge bei der **Schenkungssteuer** sind abhängig vom Verwandtschaftsverhältnis zwischen Schenker und Beschenktem. Der Steuerfreibetrag gilt für einen Zeitraum von 10 Jahren. Bei Kindern beträgt der Steuerfreibetrag 400.000 €.

Pflichtteilsergänzungsansprüche

Falls die Eltern oder ein Elternteil eine Immobilie auf ein Kind übertragen und es Geschwister gibt, die keine Immobilie erhalten, können nach dem Tod des Elternteils oder der Eltern sog. **Pflichtteilsergänzungsansprüche** gegenüber dem beschenkten Kind bestehen.

1. Beispiel: Übertragung der Eigentumswohnung an Sohn, Tochter erhält nichts

Herr und Frau Müller übertragen eine Eigentumswohnung auf ihren Sohn Dennis. Die Tochter Alina erhält nichts. Die Eigentumswohnung hat einen Wert in Höhe von 100.000,00 €. Nach dem Tod der Eltern besteht ein sog. Pflichtteilsergänzungsanspruch der Tochter Alina gegenüber ihrem Bruder Dennis. Dieser berechnet sich wie folgt: Kraft Gesetzes hätten beide Kinder 1/2 der Wohnung geerbt. Der Pflichtteil entspricht der Hälfte des gesetzlichen Erbteils, also 1/4. Dementsprechend besteht ein Zahlungsanspruch in Höhe von 25.000,00 € von Alina gegenüber Dennis. In dem notariellen Vertrag, in dem die Eltern das Eigentum an der Eigentumswohnung auf den Sohn Dennis übertragen, kann die Tochter

Alina mitwirken und – sofern sie damit einverstanden ist- erklären, dass sie auf diesen Pflichtteilsergänzungsanspruch gegenüber ihrem Bruder verzichtet.

Eine solche Verzichtserklärung ist aber nur wirksam, wenn sie notariell beurkundet wird.

Dieser Pflichtteilsergänzungsanspruch besteht 10 Jahre lang nach Abschluss des Vertrages. Falls also die Eltern innerhalb von 10 Jahren nach Abschluss des Übertragungsvertrages versterben, besteht der Pflichtteilsergänzungsanspruch. Hier gilt das sog. Abschmelzungsmodell.

2. Beispiel: Übertragung der Eigentumswohnung, Eltern versterben nach … Jahren

Die Eigentumswohnung wird übertragen im Jahr 2015. Die Eltern versterben im Jahr 2020, also 5 Jahre nach Abschluss des Vertrages. In jedem Jahr verringert sich die Schenkung um 10%. Dementsprechend ist von der Schenkung über 100.000,00 € noch die Hälfte, mithin 50.000,00 € vorhanden. Von diesen 50.000,00 € ist der Pflichtteilsergänzungsanspruch 1/4, also 12.500,00 €.
Abwandlung: Die Eigentumswohnung wird im Jahr 2015 auf den Sohn Dennis übertragen. Die Eltern versterben im Jahr 2028. Es sind mehr als 10 Jahre vergangen. Es besteht kein Pflichtteilsergänzungsanspruch der Schwester Alina.

Falls sich allerdings bei Abschluss des Übertragungsvertrages die Eltern ein Nießbrauchrecht oder ein Wohnrecht an dem übertragenden Grundbesitz vorbehalten, beginnt die 10-Jahres-Frist gar nicht zu laufen, da die Eltern den Grundbesitz dann wirtschaftlich gar nicht aus der Hand gegeben haben. In diesem Fall besteht der Pflichtteilsergänzungsanspruch auf unbegrenzte Zeitdauer.

3. Beispiel: Übertragung der Eigentumswohnung, Nießbrauch vorbehalten

Die Eigentumswohnung wird im Jahr 2015 auf den Sohn Dennis übertragen. Die Eltern haben sich in dem Übertragungsvertrag den Nießbrauch an der Eigentumswohnung vorbehalten. Die Eltern versterben 2028. Nach dem Tod der Eltern besteht ein Pflichtteilsergänzungsanspruch der Schwester Alina in voller Höhe, d.h. in Höhe von 25.000,00 € aufgrund des bestellten Nießbrauchrechtes. Gerne beraten wir Sie darüber, ob der Abschluss eines derartigen Übertragungsvertrages in Ihrem Fall sinnvoll ist und ggf. welchen Inhalt der Vertrag haben sollte.

Die Grunderwerbsteuer bei Schenkung

Grundsätzlich muss bei dem Kauf von Immobilien Grunderwerbsteuer gezahlt werden. Diese beträgt in NRW zurzeit 6,5 % vom Kaufpreis. Das Gesetz sieht jedoch Ausnahmefälle vor, bei denen bei Schenkung von Immobilien keine Grunderwerbsteuer anfällt. Im Folgenden wird erklärt, wann bei Schenkungen Grunderwerbsteuer anfällt und wann nicht.

Nach dem Grunderwerbsteuergesetz bestehen einige Ausnahmen von der Grunderwerbsteuerpflicht:

- Immobilienerwerb durch Eheleute
- Immobilienerwerb durch eingetragene Lebenspartner
- Immobilienerwerb durch Kinder
- Immobilienerwerb durch Stiefkinder
- Immobilienerwerb durch Eheleute/ Lebenspartner der Kinder/ Stiefkinder
- weitere Abkömmlinge, die mit dem Veräußerer der Immobilie in gerader Linie verwandt sind, z.B. Enkel oder Urenkel

Ferner fällt keine Grunderwerbsteuer an bei dem Erwerb einer zum Nachlass gehörenden Immobilie durch Miterben zur Teilung des Nachlasses.

Beispiel: Drei Kinder haben nach dem verstorbenen Vater ein Haus geerbt. Eines der Kinder erwirbt die Anteile der beiden anderen Kinder und wird Alleineigentümer des Hauses. Hierbei fällt keine Grunderwerbsteuer an.

Bei sonstigen Immobilienschenkungen, die nicht ausdrücklich von der Grunderwerbsteuer ausgenommen wurden, fällt die Grunderwerbsteuer an. Besondere Vorsicht gilt bei Immobilienverträgen zwischen Geschwistern oder zwischen Onkel und Tante bzw. Nichten und Neffen oder weiter entfernten Verwandten oder gar nicht verwandten Personen.

Beispiel: Die Geschwister Ines und Norbert Müller sind zu je 1/2 Miteigentümer von zwei Häusern. Sie möchten erreichen, dass Ines Müller Alleineigentümerin eines der beiden wird und Norbert Müller Alleineigentümer des zweiten Hauses. Dementsprechend überträgt Ines Müller an einem Haus 1/2 Miteigentum auf ihren Bruder und der Bruder an dem anderen Haus Miteigentum auf seine Schwester. Beide Häuser haben jeweils einen Wert in Höhe von 300.000,00 Euro, so dass die Übertragungen gleichwertig sind. Es fällt Grunderwerbsteuer an auf die übertragenen 150.000,00 Euro in Höhe von 9.750,00 Euro.

Wer eine Immobilie an entferntere Verwandte oder nicht verwandte Personen verschenkt, muss ferner Folgendes beachten:

Falls diese Immobilienschenkung unter einer Auflage erfolgt, z.B., dass ein Nießbrauch oder Wohnrecht für den Schenkungsgeber bestellt wird, entsteht in Höhe der Gegenleistung, also z.B. in Höhe des Nießbrauches Grunderwerbsteuer.

Beispiel: Onkel Willi hat keine Kinder und seine Ehefrau lebt nicht mehr. Er ist Eigentümer eines Hauses, in dem er wohnt. Das Haus verschenkt er bereits zu Lebzeiten an seinen Neffen Heinz und behält sich das lebenslange Wohnrecht an dem Haus vor. Dabei handelt es sich um eine Gegenleistung des Neffen, der durch das Wohnrecht des Onkels das Haus bis zum Tod des Onkels nicht nutzen kann.

Der Wert des Wohnrechts berechnet sich wie folgt: Onkel Willi ist im Zeitpunkt der Schenkung 65 Jahre alt. Das Haus würde bei Vermietung monatlich 1.000,– Euro Miete kalt einbringen. Der Mietwert des Hauses ist also jährlich 12.000,– Euro. Die statistische Lebenserwartung von Onkel Willi nach der Sterbetabelle beträgt noch 17,71 Jahre. Es ergibt sich ein Faktor von 11,444 für den Jahreswert des Wohnrechts und damit hat das Wohnrecht einen Wert in Höhe von 137.328,00 Euro. Auf diesen Wert fällt Grunderwerbsteuer an in NRW in Höhe von 6,5%, das entspricht 8.926,32 Euro.

Nießbrauch und das Nießbrauchrecht

Bei Immobilienschenkungen, die in der Regel von Eltern auf ein Kind oder mehrere Kinder erfolgen, behalten sich die Eltern häufig den Nießbrauch vor. Diese Bestellung des Nießbrauches sollte in dem notariellen Vertrag, in dem der Grundbesitz auf die Kinder übertragen wird, vereinbart werden. Das Nießbrauchrecht sollte im Grundbuch eingetragen werden. Nachfolgend wird erklärt, welche Rechtsfolgen ein Nießbrauchrecht hat.

Was ist ein Nießbrauchrecht?

Das Nießbrauchrecht gibt dem ursprünglichen Eigentümer des Grundbesitzes das Recht, die Wohnung oder das Haus auch nach der Übertragung auf die Kinder weiterhin zu nutzen und die Vorteile, die der Grundbesitz mit sich bringt, für sich zu behalten. Das heißt, dieses Recht

berechtigt dazu, den Grundbesitz selbst zu nutzen oder den Grundbesitz zu vermieten und die Mieten zu erhalten.

Im Unterschied zum Wohnrecht darf der Nießbrauchberechtigte also nicht nur die Immobilie selbst nutzen, sondern darüber hinaus darf er die Immobilie auch vermieten und die Mieteinnahmen erhalten.

Das Nießbrauchrecht wird in der Regel auf Lebenszeit der Eltern bestellt. Der Berechtigte des Nießbrauches kann aber auch vorher darauf verzichten. Dieser Verzicht stellt allerdings eine Schenkung dar und kann Schenkungssteuer auslösen. Falls Sie den steuerlichen Wert eines Nießbrauchrechtes berechnen lassen möchten, können Sie sich gerne an uns wenden.

Was ist der Unterschied zwischen Nießbrauchrecht und Eigentum?

Der Nießbrauch ist ein sehr umfangreiches Recht. Man kann die Immobilie selbst benutzen oder sie vermieten und die Mieten erhalten. Es gibt allerdings entscheidende Unterschiede zum Eigentum: Als Eigentümer kann man eine Immobilie natürlich verkaufen und mit dem erhaltenen Kaufpreis eine andere Immobilie kaufen oder das erhaltene Geld verbrauchen. Wenn Eltern das Eigentum an einer Immobilie auf Kinder übertragen und sich den Nießbrauch vorbehalten, können die Eltern anschließend die Immobilie nicht mehr verkaufen oder Schulden auf die Immobilie aufnehmen. Das ist dann nur noch mit Zustimmung des Kindes oder der Kinder möglich, die dann Eigentümer geworden sind.

Welche Kosten hat der Nießbrauchberechtigte zu tragen?

Wer den Nießbrauch an einer Immobilie hat, erhält Mieteinnahmen oder darf die Immobilie selber zum Wohnen nutzen. Der Nießbrauchberechtigte

muss nach dem Gesetz auch die Kosten der Immobilie tragen. Allerdings muss der Nießbraucher nach der gesetzlichen Regelung nicht die Kosten für grundlegende Ausbesserungen oder Erneuerungen an der Immobilie tragen. Diese Kosten muss der Eigentümer übernehmen.

Übertragung von Immobilien unter Nießbrauchvorbehalt zur Vermeidung von Pflichtteilsansprüchen

Häufig übertragen Eltern eine Immobilie auf ein Kind, damit sie später nach ihrem Tod diese Immobilie nicht mehr vererben können und damit dann keine Erbansprüche oder Pflichtteilsansprüche eines anderen Kindes bestehen, zu dem die Eltern möglicherweise keinen Kontakt mehr haben oder mit dem Streit besteht. Wer aus diesem Grund schon zu Lebzeiten eine Immobilie übertragen möchte, sollte folgendes beachten:

Wenn die Eltern sich bei der Übertragung den Nießbrauch vorbehalten, bestehen zeitlich unbegrenzt Pflichtteilsergänzungsansprüche des Kindes oder der Kinder, die den Grundbesitz nicht erhalten haben. Diese Pflichtteilsergänzungsansprüche fallen an, wenn die Eltern versterben. Dann wird so gerechnet, als wenn der zu Lebzeiten übertragene Grundbesitz im Zeitpunkt des Todes noch vorhanden gewesen wäre und dieser Grundbesitz an ein Kind vererbt worden wäre, dem der Grundbesitz übertragen wurde. Es bestehen dann Pflichtteilsansprüche des anderen Kindes oder der anderen Kinder. Diese Ansprüche bestehen zeitlich unbegrenzt, also auch, wenn die Eltern nach der Übertragung des Grundbesitzes noch 20,30 oder mehr Jahre leben sollten.

Beispiel: Im Jahre 2016 übertragen die Eheleute Müller ihr Haus auf ihren Sohn Hans. Die Tochter Anneliese sollte möglichst dieses Haus nicht erben und auch nach dem Tod der Eltern möglichst keine Ansprüche an dem Haus haben. Die Eltern bestellen sich das lebenslange

Nießbrauchrecht an dem Haus. 30 Jahre später sind dann beide Eltern verstorben. Dann bestehen Pflichtteilsergänzungsansprüche der Tochter Anneliese, da aufgrund des bestellten Nießbrauchrechtes zeitlich unbegrenzt diese Ansprüche bestehen. Diese berechnen sich wie folgt: Anneliese hätte gesetzlich ½ von dem Haus geerbt. Der Pflichtteil beträgt ¼ und dementsprechend 50.000,00 €. Es besteht also ein Anspruch von Anneliese gegen Hans in Höhe von 50.000,00 €.

Wer also Immobilien an ein Kind übertragen möchte, damit ein anderes Kind oder andere Kinder später diese nicht erben und auch keine Pflichtteilsansprüche wegen dieser Immobilie haben sollen, der sollte sich auf keinen Fall das Nießbrauchrecht an der Immobilie vorbehalten, weil ansonsten die Übertragung des Grundbesitzes zu Lebzeiten keinen Sinn macht.

Ein steuerlicher Hinweis zum Nießbrauchrecht:

Es kann aber im notariellen Vertrag, mit dem das Nießbrauchrecht bestellt wird, geregelt werden, dass entgegen der gesetzlichen Regelung der Nießbrauchberechtigte auch diejenigen Kosten zu tragen hat, die nach dem Gesetz der Eigentümer tragen muss. Dies kann steuerlich sinnvoll sein, falls der Nießbrauchberechtigte Mieteinnahmen erhält. Dann kann nur der Nießbrauchberechtigte Kosten für Erneuerungen oder Reparaturen am Grundbesitz steuerlich geltend machen, da nur er Einnahmen erzielt. Der Eigentümer der Immobilie hat ja gar keine Mieteinnahmen und er kann daher die Kosten für Reparaturen oder Erneuerungen nicht steuerlich geltend machen.

Beispiel: Eheleute Müller übertragen ein Mehrfamilienhaus auf Ihre Tochter und behalten sich das Nießbrauchrecht an dem Haus vor. Die Tochter wird also Eigentümerin und die Eltern erhalten wie bisher die Mietzahlungen. Das Dach des Hauses ist zu erneuern und hierfür fallen

Kosten in Höhe von 40.000,00 Euro an. Falls die Tochter diese Kosten trägt, kann sie diese steuerlich nicht geltend machen, da sie keine Mieteinnahmen aus dem Haus erzielt. Wenn die Eltern die 40.000,00 Euro bezahlen, können sie diese Ausgabe steuerlich geltend machen, da sie die Mieteinkünfte des Hauses erhalten.

Nießbrauchrecht und AFA:

Sofern Sie bisher steuerlich eine AFA (= Absetzung für Abnutzung) für den Grundbesitz geltend machen, sollten Sie Folgendes beachten: Wenn Sie Ihre vermietete Immobilie auf Ihre Kinder übertragen und Sie behalten sich den Nießbrauch vor, verlieren Sie steuerlich die AFA (= Absetzung für Abnutzung). Die AFA steht nur dem Eigentümer des Gebäudes zu und nach der Übertragung sind sie nicht mehr Eigentümer.

Das Wohnrecht

Das Wohnrecht ist das Recht, eine Wohnung, ein Haus oder einen Teil eines Hauses benutzen zu dürfen, ohne Eigentümer der Immobilie zu sein. Wenn Eltern eine Immobilie auf ein Kind übertragen, stellt sich häufig die Frage, ob sich die Eltern das Wohnrecht an der Immobilie vorbehalten sollten. Alternativ dazu gibt es das Nießbrauchrecht. Hier soll erklärt werden, welche Vor- und Nachteile ein Wohnrecht hat, insbesondere im Vergleich zum Nießbrauchrecht.

Wie entsteht ein Wohnrecht?

In der Regel wird ein Wohnrecht auf Lebenszeit bestellt, wenn Eltern eine Immobilie auf Kinder übertragen, in der sie selbst leben möchten. Dieses Recht endet dann mit dem Tod der Eltern. Das entsprechende Recht sollte bei Abschluss des notariellen Übertragungsvertrages zwischen den Eltern und Kindern mit beurkundet werden und dann im Grundbuch eingetragen

werden. Dadurch wird sichergestellt, dass auch bei einem Verkauf der Immobilie das Wohnrecht nicht erlischt, sondern weiter besteht.

Wie sicher ist ein Wohnrecht?

Es sollte möglichst an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen werden. Dann kann das Wohnrecht nicht untergehen. Auch ein möglicher Verkauf der Immobilie stellt dann kein Problem dar, da der Käufer das Wohnrecht übernehmen muss.

Falls jedoch eine Grundschuld für eine Bank oder Sparkasse vor einem Wohnrecht im Grundbuch steht, besteht das Risiko, dass bei Nichtzahlung des Kredites das Haus versteigert werden kann und das Wohnrecht könnte dann untergehen.

Beispiel: Eheleute Müller übertragen ihr Haus auf den Sohn Jörg und lassen sich ein lebenslanges Wohnrecht am Haus im Grundbuch eintragen. Der Sohn möchte das Haus umbauen und renovieren lassen. Dafür benötigt er ein Darlehen über 100.000,00 Euro. Die Bank erhält als Sicherheit für das Darlehen eine Grundschuld im Grundbuch.

Die Bank wird an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen, also vor dem Wohnrecht. Bei einer Eintragung im Grundbuch hinter dem Wohnrecht hätte die Bank den Kredit gar nicht vergeben, weil das Haus mit dem Wohnrecht dann keine ausreichende Sicherheit für die Bank darstellt. Der Sohn kommt nach 3 Jahren in wirtschaftliche Probleme und kann den Kredit nicht mehr zurückzahlen. Die Bank versteigert daher das Haus und das Wohnrecht geht unter. Das heißt, der Ersteigerer erhält das Eigentum am Haus ohne Wohnrecht und die Eheleute Müller müssen aus dem Haus ausziehen.

Das Wohnrecht kann auch ohne notarielle Beurkundung und ohne Eintragung im Grundbuch vereinbart werden. Dann besteht aber das Risiko, dass das Wohnrecht untergeht und der Berechtigte später aus dem Haus oder aus der Wohnung ausziehen muss. Ein Wohnrecht sollte daher unbedingt im Grundbuch eingetragen werden und möglichst an erster Rangstelle!

Welche Kosten muss der Berechtigte des Wohnrechts tragen?

Ein Wohnrecht kann unentgeltlich oder entgeltlich bestellt werden. In der Regel wird ein Wohnrecht unentgeltlich bestellt, das heißt man muss keine Miete bezahlen. Allerdings trägt der Berechtigte die Nebenkosten der Immobilie, also die Kosten für Strom, Heizung, Wasser, Müll usw.

Welcher Unterschied besteht zwischen Wohnrecht und Nießbrauchrecht?

Das Wohnrecht berechtigt nicht zur Vermietung. Es beschränkt sich auf das Nutzungsrecht an der Immobilie. Das Nießbrauchrecht geht noch weiter als das Wohnrecht. Wer den Nießbrauch hat, darf nicht nur selbst die Immobilie bewohnen, sondern darüber hinaus auch vermieten und die Miete erhalten.

Das Wohnrecht und Pflichtteilsansprüche

Wenn Pflichtteilsansprüche vermieden werden sollen, kann das Wohnrecht zu Problemen führen

Wenn eine Immobilie übertragen werden soll zur Vermeidung von Erbansprüchen und Pflichtteilsansprüchen eines Kindes, ist ein Wohnrecht problematisch.

Beispiel: Eheleute Müller haben zwei Kinder, Jörg und Heidi. Zur Tochter Heidi besteht seit Jahren kein Kontakt mehr und sie möchten diese enterben. Vom Rechtsanwalt erfahren sie, dass Kinder nicht völlig enterbt werden können, sondern ein Anspruch auf einen Pflichtteil besteht. Diesen Pflichtteil möchten sie aber vermeiden. Daher übertragen sie ihr Haus schon jetzt auf den Sohn Jörg, damit das Haus nach ihrem Tod gar nicht mehr vererbt werden kann. Da sie selbst weiter im Haus wohnen möchten, erhalten sie das lebenslange Wohnrecht am Haus.

Dadurch entsteht folgendes Problem: Wenn die Eltern sich bei der Schenkung der Immobilie ein lebenslanges Wohnrecht vorbehalten, bestehen zeitlich unbegrenzt, Pflichtteilsansprüche des Kindes oder der Kinder, die den Grundbesitz nicht erhalten haben. Konkret wird dann nach dem Tod der Eltern so gerechnet, als wenn diese damals verschenkte Immobilie sich noch im Nachlass befinden würde und diese an das beschenkte Kind vererbt worden wäre. Hiernach bemessen sich dann die Pflichtteilsergänzungsansprüche des anderen Kindes oder der anderen Kinder.

In unserem Fall versterben die Eltern Müller 15 Jahre nach der Übertragung des Hauses auf den Sohn Jörg. Die Tochter Heidi macht nach dem Tod der Eltern ihre Ansprüche gegen dem Bruder Jörg geltend und er muss sie wegen der Hausübertragung noch auszahlen.

Daher gilt: Wer eine Immobilie übertragen möchte, um Erb- oder Pflichtteilsansprüche eines Kindes zu verringern, sollte sich kein Wohnrecht an der verschenkten Immobilie vorbehalten.

Die Schenkungssteuer bei der Übertragung von Immobilien

Es wird damit gerechnet, dass in den kommenden Jahren die steuerlichen Freibeträge bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer geringer werden

und dass die Steuersätze steigen werden. Unter anderem aus diesem Grund besteht seit einigen Jahren ein verstärkter Trend zum Verschenken von Immobilien oder sonstigem Vermögen zu Lebzeiten. Nachfolgend wird erklärt, wann bei Immobilienschenkungen Schenkungssteuer anfällt und wie man eine Übertragung steuerlich günstig gestalten kann.

Wie hoch sind die Freibeträge für Schenkungen?

Die Steuerfreibeträge bei der Schenkungssteuer betragen für Ehegatten und eingetragene Lebenspartner 500.000,00 Euro, für Kinder 400.000,00 Euro und für Enkelkinder 200.000,00 Euro. Dagegen haben Geschwister, Neffen, Nichten und nicht verwandte Personen lediglich einen Freibetrag in Höhe von 20.000,00 Euro.

Dieser Freibetrag kann mehrfach genutzt werden. Konkret besteht er alle 10 Jahre erneut.

Wie kann man durch geschickte Gestaltung Steuern vermeiden?

Beispiel: Vater Müller überträgt auf Sohn Wertpapiere im Wert von 1.000.000,00 €. Es fällt Schenkungsteuer in Höhe von 150.000,00 € an. Der Sohn verunglückt später mit dem Motorrad, ohne ein Testament zu hinterlassen. Gesetzlicher Erbe wird der Vater. Es fällt Erbschafteuer in Höhe von ca. 150.000,00 € an. Dies hätte vermieden werden können, wenn bei der Übertragung vom Vater auf den Sohn geregelt worden wäre, dass der Vater für den Fall des Vorversterbens des Sohnes ein Rückforderungsrecht hat. Dann würde der Vater nach dem Tod des Sohnes die Wertpapiere zurückbekommen und es würde keine Erbschaftsteuer für den Vater anfallen. Die vom Sohn gezahlte Schenkungsteuer in Höhe von 150.000,00 € könnte der Vater in diesem

Fall vom Finanzamt zurückverlangen. Steuerersparnis gesamt 300.000,00 €.

Also: Bei Übertragungen zu Lebzeiten – sei es Betriebsvermögen, Bargeld oder was auch immer – sollte immer ein Rückforderungsrecht für den Fall des Vorversterbens vereinbart werden.

Wie kann man die Steuerfreibeträge mehrfach ausnutzen?

Beispiel: Herr Müller hat keine Ehefrau und keine Kinder. Er möchte seinen vier Neffen und Nichten sein Vermögen zukommen lassen und er hat Ersparnisse in Höhe von 300.000,00 Euro. Die Neffen und Nichten haben einen Freibetrag in Höhe von je 20.000,00 also zusammen in Höhe von 80.000,00 Euro. Beim Vererben wären demnach 220.000,00 Euro über den Freibetrag hinaus und müssten versteuert werden mit 15%, das entspricht 33.000,00 Euro Schenkungssteuer. Wenn Herr Müller seinen Neffen und Nichten in Jahr 2005 jeweils 20.000,00 Euro geschenkt hätte, im Jahr 2015 erneut je 20.000,00 Euro verschenken würde und er im Jahr 2025 versterben würde und dann das restliche Vermögen vererben würde:

Dann hätte er 2005 und 2015 insgesamt 160.000,00 Euro steuerfrei verschenkt, so dass nach seinem Tod 140.000,00 Euro vererbt würden. Davon sind 80.000,00 steuerfrei und auf die restlichen 60.000,00 Euro fallen 9.000,00 Euro Schenkungssteuer an. Es ergibt sich eine Steuerersparnis in Höhe von 24.000,00 Euro durch die Schenkungen zu Lebzeiten.

Die Aufteilung in Wohnungseigentum

Ein Mehrfamilienhaus ist im Grundbuch zunächst als gesamtes Haus in einem Grundbuchblatt eingetragen. Eine getrennte Veräußerung oder Übertragung einzelner Wohnungen im Haus ist dann nicht möglich, da es

rechtlich das Haus nur als Mehrfamilienhaus gibt und einzelne Wohnungen rechtlich nicht bestehen. Um einzelne Wohnungen im Haus verkaufen oder übertragen zu können, muss das Haus in Wohnungseigentum aufgeteilt werden.

Hierfür werden folgende Unterlagen benötigt:

- Lageplan (Flurkarte mit darin eingezeichnetem Haus)
- Grundrisse von jedem Stockwerk, auch für den Keller und den Dachboden
- Querschnitt des Hauses
- Außenansichten des Gebäudes
- Brandversicherungswert des Gebäudes

Alle Räume im Haus müssen jeweils einer Wohnung zugeordnet werden, so werden zum Beispiel alle Wohnräume in der Erdgeschosswohnung der Wohnung 1 zugeordnet, in dem in jedem Raum auf dem Grundriffplan eine 1 notiert wird. Diejenigen Flächen im Haus, die von allen Eigentümern genutzt werden, also zum Beispiel das Treppenhaus oder der Heizungsraum dürfen keiner Wohnung als Sondereigentum zugeordnet werden und müssen stets für alle Wohnungseigentümer benutzbar sein.

Falls einzelne Flächen, wie zum Beispiel eine Terrasse, ein Garten oder ein Stellplatz nur von einem einzelnen Eigentümer benutzt werden dürfen, müssen diese Flächen in dem Aufteilungsplan gekennzeichnet werden. Dadurch werden an diesen Flächen sogenannte Sondernutzungsrechte begründet.

Jeder Wohnungseigentümer erhält einen Miteigentumsanteil. Die Höhe des Miteigentumsanteils richtet sich nach der Größe der Wohnung im Verhältnis zum gesamten Haus. Wenn also zum Beispiel ein Haus aus zehn gleichgroßen Wohnungen besteht, die jeweils 100 m² groß sind, hat

jede dieser Wohnung 100/1000 Miteigentumsanteil, das entspricht 10 % vom gesamten Haus.

Die vorbezeichneten Unterlagen sind zum Erlangung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadtverwaltung – dort dem Bauverwaltungsamt – einzureichen. Dort prüft das Amt, ob jede einzelne Wohnung für sich abgeschlossen ist.

Diese Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt wird dem Notar vorgelegt. Der Notar erstellt dann eine Teilungserklärung. Diese ist durch alle Eigentümer zu beurkunden. Diese Teilungserklärung und die Abgeschlossenheitsbescheinigung schickt der Notar an das Amtsgericht. Dort wird dann für jede einzelne Wohnung ein eigenes Grundbuchblatt angelegt.

Damit ist die Aufteilung des Mehrfamilienhauses in Wohnungseigentum abgeschlossen.

Wir stehen Ihnen gerne in allen Bereichen zur Beratung zur Verfügung.

Ihr Notariat Schmidt