



Immobilien schenken – aber richtig!

In vielen Fällen ist es sinnvoll, Immobilien nicht erst mit dem Tod zu vererben, sondern schon zu Lebzeiten zu übertragen. Eine individuelle Beratung und Gestaltung bietet der Notar.

Weshalb Immobilien schon zu Lebzeiten schenken?

Innerhalb von Familien werden Immobilien häufig nicht erst mit dem Tod übertragen, sondern schon zu Lebzeiten verschenkt. Die Gründe hierfür sind vielfältig: Teils geht es schlicht um eine möglichst frühzeitige Absicherung des Erwerbers, insbesondere von Kindern oder Ehegatten. Ebenso kann die Nutzung von steuerlichen Freibeträgen oder die Reduzierung von Pflichtteilsansprüchen naher Angehöriger im Vordergrund stehen. Oder es soll vermieden werden, dass Dritte bei künftiger Bedürftigkeit des Schenkers auf die Immobilie zugreifen können, etwa Gläubiger oder Sozialhilfeträger.

„Frühzeitige Vermögensübertragungen können unter einer Vielzahl von Gesichtspunkten Sinn ergeben. So können etwa Freibeträge bei der Schenkungsteuer nach aktueller Gesetzeslage alle zehn Jahre ausgeschöpft werden. Ebenso sind Ansprüche eines Pflichtteilsberechtigten auf Pflichtteilsergänzung nach Ablauf von zehn Jahren in bestimmten Fällen ausgeschlossen,“ erklärt David Sommer, Geschäftsführer der Landesnotarkammer Bayern.

Den Notar rechtzeitig einbinden

Soll eine Immobilie verschenkt werden, ist es ratsam, frühzeitig einen Notar einzubinden, der alle Beteiligten unabhängig und fachkundig berät. Er wird auf Risiken hinweisen und Gestaltungsmöglichkeiten zu ihrer Vermeidung vorschlagen.

„Wichtig ist insbesondere, dass der Schenker ausreichend abgesichert ist, jedenfalls wenn er die Immobilie weiterhin nutzen will. Dies kann etwa durch Eintragung eines Nießbrauchs- oder Wohnungsrechts erfolgen“, informiert Sommer. Sind Geschwister des Beschenkten involviert, kann die Zahlung eines Gleichstellungsgeldes oder ein gegenständlich beschränkter Pflichtteilsverzicht angezeigt sein. Sommer führt weiter aus: „Von

juristischen Laien wird häufig nicht bedacht, dass Situationen eintreten können, in denen der Schenker das Recht haben sollte, seine Schenkung zurückzufordern. Etwa wenn die Immobilie ohne Zustimmung des Schenkers veräußert wird, der Beschenkte wider Erwarten vor dem Schenker verstirbt oder eine zwischen dem Beschenkten und dem Schenker bestehende Ehe geschieden wird. Auch dazu berät der Notar unparteiisch und schlägt eine passende und rechtssichere Gestaltung vor.“

Steuerliche Aspekte bedenken

Die gesetzlich vorgeschriebene Anzeige von Schenkungen an das Finanzamt wird vom Notar direkt miterledigt. Auch sonst spielen steuerliche Aspekte bei Immobilienschenkungen in vielen Fällen eine große Rolle, wenngleich sie nicht die einzigen Motive für eine Schenkung sein sollten. Der Notar berät in Steuerfragen zwar nicht, kann aber gleichwohl etwaige Vorschläge von Steuerberatern in der notariellen Urkunde rechtlich umsetzen. „Über die allgemeinen Freibeträge hinaus gibt es beispielsweise besondere Steuerbefreiungen für Ehegatten, etwa bei der Übertragung des selbstgenutzten Familienheims oder wenn ein Zugewinnausgleichsanspruch ausgeglichen wird. Zudem mindern vorbehaltene Rechte, etwa ein Nießbrauch, den jeweiligen steuerlichen Schenkungswert. Auch durch die Verteilung einer Schenkung zum Beispiel auf Kinder und Enkel besteht steuerliches Gestaltungspotenzial“, erklärt Sommer. Notar und Steuerberater arbeiten dabei Hand in Hand, um die bestmögliche Gestaltung für den Mandanten zu erreichen.