

## Grundstücksüberlassung

Motive für Grundstücksüberlassungen sind höchst unterschiedlicher Natur.

In der notariellen Praxis spielen Grundstücksüberlassungen zur vorweggenommenen Erbfolge zwischen Eltern und Kindern eine wesentliche Rolle.

Zum einen kann dies darin begründet sein, dass die Eltern nicht mehr die laufenden Kosten tragen wollen oder können und deshalb den Grundbesitz an die Kinder übergeben, wobei sie sich in der Regel das Wohnrecht vorbehalten.

Wesentlich häufiger ist eine steuerliche Motivation - man will schon zu Lebzeiten Vermögen übertragen, um den Schenkungsteuerfreibetrag zwischen Eltern und Kind auszunutzen.

Gerade wenn die Vermögensübertragung steuerlich motiviert ist, kann es sinnvoll sein, dass sich die Eltern den wirtschaftlichen Nutzen des Grundstücks bzw. Objekts vorbehalten. In diesem Fall werden sie sich regelmäßig den sog. Nießbrauch vorbehalten. Der Nießbraucher ist berechtigt, sämtliche Nutzungen des mit dem Nießbrauchrecht belasteten Grundstücks zu ziehen. Er steht damit wirtschaftlich einem Eigentümer gleich.

Gleichzeitig führt dies dazu, dass als Wert des übertragenen Vermögens, welcher Bemessungsgrundlage für die Schenkungssteuer ist, nicht etwa der Verkehrswert des Objekts herangezogen wird, sondern nur ein um den Wert des Nießbrauchvorbehalts verringerter Verkehrswert.

Die Einzelheiten hierzu besprechen sie mit ihrem Steuerberater. Grundsätzlich gilt, dass der Wert einer Wohnung mit dem Mietwert in Ansatz zu bringen ist und als weiterer Faktor, mit dem sich nach der sog. Sterbetafel ergebenden Kapitalisierungsfaktor zu multiplizieren ist. Dem liegt zugrunde die statistische Annahme einer durchschnittlichen Lebenserwartung, ausgehend vom aktuellen Lebensalter im Zeitpunkt der Übertragung durch den Übergeber errechnet sich so der Wert, der von dem Verkehrswert des Grundstücks in Abzug zu bringen ist.

Auf diese Weise bleibt ein größerer Freibetrag erhalten bzw. kann dieser aufgeteilt auf mehrere Objekte so ausgenutzt werden, dass mehrere Übertragungen steuerfrei erfolgen können.

Ein weiterer üblicher Inhalt von derartigen Übertragungsverträgen zwischen Eltern und Kind ist die Vereinbarung eines Rückforderungsrechts zugunsten der Übergeber. So behalten sich die Eltern in der Regel vor, die unentgeltliche Rückübertragung zu verlangen, wenn bspw. das Kind vorverstirbt, aber auch für den Fall, dass bspw. im Rahmen angedachter selbständiger Tätigkeit eine finanzielle Schieflage entsteht und über das Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet wird. Geregelt werden muss in derartigen Fällen auch, was mit noch valutierenden Grundpfandrechten geschehen soll bzw. wie hier die Schuldübernahme vereinbart wird.