

In erbrechtlichen Ratgebern wird häufig empfohlen, die eigene Immobilie bereits zu Lebzeiten auf die Kinder zu übertragen. Viele Eltern fragen sich dann, ob dies auch in ihrer eigenen Lebenssituation sinnvoll wäre. Schlichtweg falsch ist es, diese Frage mit dem pauschalen Hinweis zu beantworten, die Übertragung der Immobilie an die Kinder zu Lebzeiten sei immer besser, als diese zu vererben. Vielmehr müssen Eltern die Vor- und Nachteile einer derartigen Übertragung sehr sorgfältig gegeneinander abwägen, da diese grundsätzlich dazu führt, dass sie ihr Haus oder ihre Wohnung beispielsweise nicht mehr verkaufen oder zur Aufnahme von Krediten als Sicherheit verwenden können, die gegebenenfalls in einer wirtschaftlichen Notlage aufgenommen werden müssen. Deshalb sollten schon sehr gewichtige Gründe für eine derartige Überlassung vorliegen.

Die Beweggründe, eine Immobilie frühzeitig auf die Kinder zu übertragen, sind vielfältig. Häufig sind es steuerliche Motive, die Eltern dazu veranlassen, ihre eigene Immobilie auf ihre Kinder zu Lebzeiten zu übertragen. Durch die schrittweise Vermögensübertragung können erbschaftssteuerliche Freibeträge mehrfach ausgenutzt werden, so dass hierdurch selbst größere Immobilienvermögen „steuerfrei“ auf die Kinder übertragen werden können. Da dieser Freibetrag jedoch hoch ist (400.000 Euro je Elternteil und Kind), spielt dieses Argument nur für Eltern eine Rolle, die über ein größeres Vermögen verfügen. Die Idee der Eltern, die Aufteilung des Nachlasses bereits zu Lebzeiten einvernehmlich unter den Kindern vorzunehmen, um auf diese Weise einen Streit unter den zukünftigen Erben zu vermeiden, kann auch Anlass für eine Vermögensübertragung zu Lebzeiten sein. Dieses Motiv ist oft gepaart mit dem Wunsch, den Kindern frühzeitig eine selbständige Lebensstellung zu ermöglichen. Die Schenkung von Immobilien wird oftmals auch als wirksames Instrument eingesetzt, um Pflichtteilsansprüche, beispielsweise von erstehelichen oder unehelichen Kindern, zu reduzieren. Nicht zu unterschätzen ist auch die Vorstellung von Eltern, die eigene Immobilie durch deren Übertragung vor dem Zugriff des Sozialhilfeträgers zu schützen, falls sie Pflegefälle werden. Bei fremdvermieteten Immobilien kann es sein, dass sich die Eltern nicht mehr um deren Verwaltung kümmern möchten oder können und daher den Entschluss fassen, diese auf die Kinder zu übertragen.

Entscheidet man sich für eine Übertragung der Immobilie auf die Kinder, ist dringend darauf zu achten, dass der entsprechende notarielle Vertrag „maßgeschneidert“, die Interessen aller Beteiligten in ausreichendem Maße schützt. Hierbei sind die vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten mindestens genauso vielfältig, wie die verschiedenen Beweggründe, einen solchen überhaupt abzuschließen. Selten wird in der Praxis eine Immobilie ohne jede Auflage, Gegenleistung oder Vorbehalt einfach verschenkt. Viel häufiger lassen sich Eltern in den notariellen Verträgen Nutzungsrechte,



insbesondere Wohnrechte im Fall der selbst genutzten und sogenannte Nießbrauchsrechte bei fremdvermieteten Immobilien, einräumen. Wiederkehrende Geldzahlungen, die der Versorgung der Eltern dienen oder Naturalleistungen, wie zum Beispiel hauswirtschaftliche Arbeiten oder Pflegeleistungen, sind ebenfalls typische Gegenleistungen, die den Eltern für die Übertragung der Immobilie eingeräumt werden.

Häufig ist es auch sinnvoll, sogenannte Rückforderungsvorbehalte in den Übertragungsvertrag aufzunehmen, die es den Eltern in bestimmten von ihnen näher bestimmten Sachverhalten ermöglichen, die Immobilie von ihren Kindern zurückzufordern. Ein solches Recht könnte beispielsweise vereinbart werden, für den Fall, dass Gläubiger der Kinder im Wege der Zwangsvollstreckung auf die Immobilie zugreifen wollen. Das Vorversterben, der Abbruch der Berufsausbildung und eine Ehescheidung des beschenkten Kindes sind ebenfalls klassische Beispiele, in denen Eltern sich die Rückforderung ihres Hauses oder der Wohnung vorbehalten möchten. Die Vereinbarung sogenannter „Verfügungssperren“, die unter anderem verhindern, dass die Kinder die Immobilie ohne die Zustimmung ihrer Eltern belasten, weiterverschenken oder verkaufen sind weitere Möglichkeiten der Eltern, Einfluss auf das Schicksal der verschenkten Immobilie zu nehmen.

