

**Infoblatt:**  
**Die Zuwendungsarten bei**  
**Immobilienüberlassungsverträgen an Abkömmlinge**

Häufig wollen Eltern ihren Kindern Grundbesitz zukommen lassen, um

- ihnen die Erlangung einer selbständigen Lebensstellung zu ermöglichen,
- Streit bei der Erbteilung zu verhindern,
- zu verhindern, dass nicht bedachte Kinder Pflichtteilsansprüche hinsichtlich des zu übertragenden Grundbesitzes geltend machen,
- steuerliche Freibeträge mehrfach ausnutzen zu können,
- zu verhindern, dass der Sozialhilfeträger auf den zu übertragenden Grundbesitz zugreift, wenn die Eltern Pflegefälle werden.

Dabei kann die Zuwendung in verschiedener Weise erfolgen:

1. Ausstattung

Als Ausstattung definiert § 1624 Abs. 1 BGB dasjenige, was einem Kind mit Rücksicht auf seine Verheiratung oder auf die Erlangung einer selbständigen Lebensstellung zur Begründung oder zur Erhaltung der Wirtschaft oder der Lebensstellung von dem Vater oder der Mutter zugewendet wird. Sie gilt nur insoweit als Schenkung, als die Ausstattung

das den Umständen, insbesondere den Vermögensverhältnissen des Vaters oder der Mutter, entsprechende Maß übersteigt. Liegt ein solches Übermaß nicht vor, dann kann die Zuwendung nicht wegen Verarmung des Zuwenders gemäß § 528 BGB oder wegen groben Undanks gemäß § 530 BGB des Empfängers zurückgefordert werden, unterliegt die Zuwendung nicht der Pflichtteilergänzung gemäß § 2325 BGB.

Steuerlich wird die Zuwendung allerdings wie eine Schenkung behandelt, weil § 7 Abs. 1 Nr. 1 Erbschaftsteuergesetz (ErbStG) jede freigebige Zuwendung unter Lebenden als Schenkung unter Lebenden definiert.

## 2. Schenkung

Als Schenkung bezeichnet das Gesetz eine Zuwendung, wenn beide Teile sich darüber einig sind, dass sie unentgeltlich erfolgen soll (§ 516 Abs. 1 BGB).

## 3. Schenkung unter Auflagen

Das Gesetz definiert den Begriff der „Schenkungen unter Auflage“ nicht, sondern verwendet ihn nur in den §§ 525 ff. BGB. Gemäß § 525 Abs. 1 BGB kann der Schenker die Vollziehung der Auflage erst dann verlangen, wenn er seinerseits geleistet hat. Die Auflage ist daher (anders als bei

der gemischten Schenkung) kein Entgelt für die Zuwendung. Man spricht deshalb von einer Schenkung unter Auflagen dann, wenn die Auflage aus dem zugewandten Gegenstand und nicht aus dem sonstigen Vermögen des Beschenkten erbracht werden soll. Typische Fälle liegen vor, wenn sich der Schenker den Nießbrauch oder ein Wohnungsrecht am verschenkten Grundbesitz vorbehält.

Bei der Schenkungssteuer ist zu beachten, dass § 25 ErbStG durch die Erbschaftsteuerreform 2008 mit Wirkung zum 01.01.2009 ersatzlos aufgehoben wurde. Auch beim Erwerb von Vermögen, dessen Nutzungen dem Schenker oder dem Ehegatten des Schenkers zustehen oder das mit einer Rentenverpflichtung oder mit der Verpflichtung zu sonstigen wiederkehrenden Leistungen zugunsten dieser Personen belastet ist, kann bei Erwerben ab dem genannten Datum nunmehr der volle Kapitalwert der vorbehaltenen Nutzungen bzw. wiederkehrenden Leistungen bei der Ermittlung der steuerlichen Bemessungsgrundlage abgezogen werden.

#### 4. Gemischte Schenkung

Eine gemischte Schenkung liegt vor, wenn der Beschenkte eine echte Gegenleistung erbringen soll (z.B. eine Geldzahlung oder die Übernahme von Schulden), die jedoch in ihrem Wert hinter dem des geschenkten Gegenstandes zurückbleibt. Für die Berechnung der Schenkungssteuer ist

der Wert der Gegenleistung vom Schenkungswert abzuziehen, allerdings nur in dem Verhältnis, in dem der Steuerwert des Geschenkes zu seinem Verkehrswert steht, macht also der Steuerwert eines Geschenkes nur die Hälfte des Verkehrswertes aus, darf auch nur der hälftige Wert der Gegenleistung abgezogen werden.

### 5. Mittelbare Grundstücksschenkung

Von einer mittelbaren Grundstücksschenkung spricht man, wenn Geld mit der Auflage verschenkt wird, hierfür ein genau bestimmtes Grundstück zu erwerben. Steuerlich kann dies dann interessant sein, wenn der Steuerwert des Grundstücks unter seinem Verkehrswert liegt, weil der Wert des Grundstücks der Berechnung der Schenkungssteuer zugrunde zu legen ist. Zivilrechtlich ist zu beachten, dass sich etwaige Rückforderungsrechte nach den §§ 527 ff. BGB ebenfalls auf den Grundbesitz und nicht auf den geschenkten Geldbetrag beziehen. Bevor Sie eine mittelbare Grundstücksschenkung tätigen, sollten Sie sich in jedem Fall steuerlich beraten lassen, weil die mittelbare Grundstücksschenkung einkommensteuerliche Nachteile haben kann, weil der Beschenkte bei einer auflagenfreien Geldschenkung und Verwendung des Geldes zum Erwerb einer Immobilie Anschaffungskosten hat, was bei der mittelbaren Grundstücksschenkung nicht der Fall ist.

*Patricia Ludwig*  
*Notarin*