

## Verteilung unter den Abkömmlingen

Gerade wenn das Familienwohnheim den größten Teil des Vermögens darstellt, stellt sich auch die Frage, wie das Vermögen auf die Kinder verteilt werden kann. Das Haus soll in der Regel nur ein Kind bekommen. Die anderen Kinder müssen anders abgefunden werden. Die Höhe dieser Abfindung kann ganz unterschiedlich bewertet werden: etwa am zu erwartenden Erbteil, am nur halb so großen Pflichtteil oder etwa an der eigenen Leistungsfähigkeit der Kinder. Hier hat jeder seine eigenen Vorstellungen von einer gerechten Verteilung und sollte diese ggf. auch mit den Familienangehörigen besprechen. Dabei gibt es vielfache Alternativen zu Geldzahlungen: z.B. die Einräumung eines befristeten Wohnungsrechts für ein Kind oder eine Nachabfindungsklausel, die die Geschwister an Gewinnen aus einem späteren Verkauf des Grundstücks beteiligt.

## Am besten gleich zum Notar

Sie sehen: Insbesondere wenn es um die Vermeidung hoher Pflichtteilsansprüche geht, kann es sich lohnen, mit warmen statt mit kalten Händen zu geben. Standardlösungen bieten jedoch manchmal böse Überraschungen. Auch sollten Immobilienschenkungen niemals allein aus steuerlichen Gründen erfolgen. So können etwa die Eltern nach einer Übertragung auf die Kinder die Immobilie nicht mehr an Dritte verkaufen oder für Kredite belasten, falls später Geld benötigt wird.

Es gilt daher, unter besonderer Berücksichtigung des konkreten familiären und finanziellen Umfelds der Beteiligten eine maßgeschneiderte Lösung zu finden. Eine umfassende und fachkundige Beratung ist in jedem Fall unerlässlich. Sprechen Sie daher mit Ihrem Notar über Ihre Vorstellungen und die Gründe, die für eine Übertragung Ihrer Immobilie maßgeblich sind. Ob Handlungsbedarf für eine lebzeitige Schenkung besteht, hängt stets vom konkreten Einzelfall ab; in vielen Fällen kann auch mit der richtigen Testamentsgestaltung geholfen werden.

**Der Notar ist Ihr richtiger Berater.** Denn hier finden Sie eine sichere und ausgewogene Lösung.



Herausgeber:  
Notarkammer Mecklenburg-Vorpommern  
Alexandrinestraße 26  
19055 Schwerin  
Telefon: (03 85) 5 81 25 75  
[www.notarkammer-mv.de](http://www.notarkammer-mv.de)

*Wir freuen  
uns auf Sie!*

**Mecklenburg  
Vorpommern**   
*MV tut gut.*

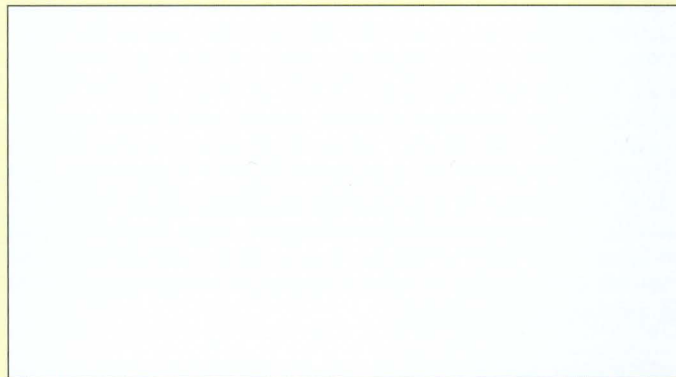
## Noch Fragen?

### ... dann lieber gleich zum Notar!

Wenden Sie sich an den Notar Ihres Vertrauens. Er berät Sie als Spezialist gerne zu allen Fragen rund um das Vererben und Übertragen von Grundstücken.

Informieren Sie sich rechtzeitig und umfassend – bevor es zu spät ist.

Ihr Notar / Ihre Notarin erwartet Sie:



(12 / 2010)

Die Notarkammer Mecklenburg-Vorpommern informiert

## Grundstücke – Geben mit warmer oder mit kalter Hand?



**Vererben oder schon zu Lebzeiten  
übertragen – rechtliche Auswirkungen  
und Gestaltungsmöglichkeiten**



Ein Ratgeber  
herausgegeben von der  
Notarkammer Mecklenburg-Vorpommern

Vielfach wird darüber nachgedacht, ob das Eigenheim schon zu Lebzeiten auf die Angehörigen übertragen oder aber erst mit dem Tode vererbt werden soll. Für beide Varianten gibt es jeweils gute Gründe. Die Entscheidung sollte daher wohl überlegt werden.

Dabei spielen ganz unterschiedliche Beweggründe eine Rolle: Manchmal möchten sich die Ehepartner finanziell absichern oder aber die Kinder sollen unterstützt werden.

## Steuern kann man sparen

Auch motiviert nicht selten die Steuer. Grundsätzlich gilt: Je mehr verschenkt bzw. vererbt wird, desto höher ist die Steuer. Je näher man verwandt ist, desto geringer sind die Steuersätze, die Freibeträge sind höher. So will es das Gesetz über die Erbschaft- und Schenkungsteuer. Am günstigsten kommt der Ehegatte oder eingetragene Lebenspartner (einer gleichgeschlechtlichen Lebenspartnerschaft) weg. Er hat einen Freibetrag von mindestens 500.000 EUR. Und jedem Kind können beide Eltern jeweils bis zu 400.000 EUR vererben, ohne dass das Finanzamt die Hand aufhält.

Anders bei nichtehelichen Lebenspartnern: Unabhängig davon, wie lange die „Ehe ohne Trauschein“ gelebt wurde, billigt der Fiskus dem Überlebenden gerade einmal 20.000 EUR zu. Einen solch geringen Freibetrag haben auch Nichten und Neffen. Diese sind allerdings immerhin in der Höhe der Steuersätze gegenüber den nichtehelichen Lebenspartnern privilegiert.

Übersteigt der Wert des Nachlasses die Freibeträge, werden Steuern fällig. Je nach dem Wert des Nachlasses und der Steuerklasse fallen bis zu 50 Prozent Steuern an.

Gut, dass man auch hier vorsorgen kann: So kann man bei einer frühzeitigen Schenkung die steuerlichen Freibeträge unter Umständen mehrfach ausnutzen, da diese alle zehn Jahre in voller Höhe zur Verfügung stehen. Auch kann bereits die übernächste Generation mit eingeplant werden. Ihr Notar wird Sie umfassend und kompetent beraten. Fragen Sie auch gezielt nach der Privilegierung einer selbstgenutzten Immobilie bei der Erbschaftsteuer.



## Pflichtteilsansprüche verringern

In vielen Fällen geht es auch darum, Pflichtteilsansprüche ungeliebter Angehöriger zu minimieren. Pflichtteilsberechtigt sind die Abkömmlinge des Erblassers – gleich, ob ehelich oder nichtehelich geboren, sein Ehegatte bzw. sein eingetragener Lebenspartner und ggf. seine Eltern. Letztere jedoch nur, falls keine Abkömmlinge vorhanden sind. Die Pflichtteilsberechtigten werden selbst dann am Nachlass beteiligt, wenn der Verstorbene sie durch Testament oder Erbvertrag enterbt hat. Der Pflichtteilsanspruch ist auf Geldzahlung gerichtet. Wertmäßig ist er auf die Hälfte des gesetzlichen Erbteils beschränkt.

**Dazu folgendes Beispiel:** Verstirbt ein im gesetzlichen Güterstand verheirateter Ehemann, der eine Tochter und einen Sohn hat, und haben sich die Ehegatten – klassisch – in einem sog. Berliner Testament zu Alleinerben eingesetzt, dann sind die beiden Kinder nach dem Tod ihres Vaters enterbt. Gleichgültig ist, ob sie im Testament als sog. Schlusserven eingesetzt sind, also nach dem Tod des letzten Elternteils das verbleibende Vermögen erben sollen. Die Kinder haben gegen ihre Mutter als Alleinerbin einen Anspruch auf Zahlung ihres Pflichtteils. Dieser beträgt hier pro Kind 1/8 des Vermögens.

Dass der Pflichtteilsanspruch den Erben erhebliche Probleme bereiten kann, liegt auf der Hand: Denn oftmals steckt das gesamte Vermögen in dem gemeinsamen Familienheim, das zumeist verkauft werden muss, um denjenigen, der seinen Pflichtteil verlangt, „auszubehalten“. Der Gesetzgeber hat dieses Problem erkannt und schützt nunmehr den Erben vor „Notverkäufen“ durch Stundungsmöglichkeiten. Eine geschickte Gestaltung des gemeinschaftlichen Testamentes kann jedoch ein solches Szenario ebenfalls vermeiden helfen: In Betracht kommen etwa sog. Pflichtteilsstrafklauseln. Unter Umständen sind die Kinder aber auch bereit, gegenüber dem Erblasser auf ihren Pflichtteil zu verzichten. Ein solcher Pflichtteilsverzichtsvertrag bedarf der notariellen Beurkundung.

Der Erblasser kann auch daran denken, **Vermögenswerte bereits zu Lebzeiten zu verschenken**, um so den Pflichtteilsanspruch zu verringern. Hier ist jedoch an eine frühzeitige Schenkung zu denken. Sollte etwa die im Beispielsfall genannte Witwe ihre Tochter zur alleinigen Erbin eingesetzt und in zehn Jahren vor ihrem Tod der Tochter ein Grundstück geschenkt haben, so hat der Sohn nach dem Tod der Mutter gegen die Tochter einen sog. Pflichtteilergänzungsanspruch. Dabei wird der Wert des Grundstücks dem Nachlass hinzugerechnet. Anders als früher schmilzt jedoch der anzurechnende Wert nach jedem Jahr, das seit der Schenkung vergangen ist, um ein Zehntel ab. Fünf Jahre nach der Schenkung sind somit nur noch 50 Prozent des Grundstückswertes zu berücksichtigen. Nach zehn Jahren oder mehr ist die Schenkung insgesamt „pflichtteilsfrei“.

**Auch muss an eine Absicherung des Schenkers gedacht werden**, da dieser oftmals auf Mieteinnahmen aus der Immobilie angewiesen ist oder bis zu seinem Tode weiterhin in dem Haus wohnen möchte.



Hier kommen im wesentlichen Nießbrauch und Wohnungsrecht in Betracht. Mit dem Wohnungsrecht behält sich der Schenker das Recht vor, im gesamten Haus oder in bestimmten Räumen wohnen zu dürfen. Der Nießbrauch umfasst darüber hinaus auch das Recht, das Haus zu vermieten, wenn Sie selbst nicht mehr darin wohnen können oder wollen. Weiterhin kann an die Vereinbarung monatlicher Geldzahlungen gedacht werden. Den optimalen Schutz dieser Rechte gewährt die erstrangige Eintragung im Grundbuch.

**Vorsicht vor bösen Überraschungen:** Wird ein Nießbrauch oder ein umfassendes Wohnungsrecht am gesamten Gebäude für den Schenker vereinbart, dann beginnt die 10-Jahres-Frist erst gar nicht zu laufen. Verstirbt in unserem Beispielsfall die Witwe, 15 Jahre nachdem sie das Haus auf die Tochter übertragen hat, und hatte sie sich ein Nießbrauchsrecht vorbehalten, so kann der Sohn noch immer Pflichtteilergänzungsansprüche geltend machen.

Auch Schenkungen an den Ehegatten werden nicht „pflichtteilsfest“. Hier beginnt die Frist erst mit dem Tag der Auflösung der Ehe (durch Tod oder Scheidung).

Teilweise werden auch Vereinbarungen über die Pflege des Schenkers getroffen. Hier solle jedoch das Verhältnis zur Sozialhilfe bedacht werden. Erbringen die Sozialhilfeträger später Leistungen, etwa für eine Heimunterbringung, können diese u.U. Ansprüche aus Pflegeklauseln auf sich überleiten und den Übernehmer zu Zahlungen heranziehen.