



Merkblatt Übertragungsvertrag

Die lebzeitige Übertragung von Grundstücken (§ 311b Abs. 1 S. 1 BGB) bietet sich an, um steuersparend Vermögenswerte zu übertragen. Oft besteht zudem das Bedürfnis, das Vermögen bereits zu Lebzeiten an die nächste Generation weiterzugeben, damit die vermögensrechtliche Situation bereits zu Lebzeiten abschließend geregelt ist. Ferner können Geschäftsanteile an Gesellschaften (§ 15 GmbHG) oder Erbanteile (§ 2033 BGB) übertragen werden. Derartige Übertragungsverträge bedürfen der notariellen Beurkundung. Ein Schenkungsversprechen bedarf zudem der notariellen Beurkundung, unabhängig davon, was verschenkt werden soll (§ 518 Abs. 1 S.1 BGB); diesem umfassenden Erfordernis wird allerdings auch durch die Erfüllung des Schenkungsversprechens Genüge getan.

Zu den Schenkungssteuerfreibeträgen verweisen wir auf unser Merkblatt zum Erbrecht. Die Schenkungssteuerfreibeträge entsprechen den Erbschaftssteuerfreibeträgen. Der Schenkungssteuerfreibetrag kann nach Ablauf von 10 Jahren seit der letzten Schenkung erneut ausgeschöpft werden. Somit können bei einer langfristigen Strategie zur lebzeitigen Vermögensübertragung erhebliche Steuervorteile im Vergleich zur ausschließlichen Vermögensüberlassung im Todesfall erzielt werden.

Wir übernehmen keine steuerliche Beratung und empfehlen die Hinzuziehung eines Steuerberaters, damit Sie steuerlich optimal beraten sind.

Nachfolgend möchten wir Sie zur lebzeitigen Übertragung von Grundstücken informieren.

Vorbehaltenes Nießbrauchsrecht

Die Übertragung von Grundstücken führt zum Verlust des Eigentums durch den Veräußerer. Es kann aber durch vielfältige vertragliche Regelungen gesichert werden, dass der Veräußerer an dem übertragenen Grundbesitz weiterhin wirtschaftlich partizipiert.

Zum Beispiel kann sich der Veräußerer ein unentgeltliches, lebenslanges Nießbrauchsrecht vorbehalten. Aufgrund eines solchen vorbehaltenen Nießbrauchsrechts ist der Veräußerer berechtigt, die Nutzungen aus dem Grundstück zu ziehen (§ 1030 Abs. 1 BGB). Insbesondere stehen dem Nießbrauchsberechtigten etwaige Mieteinnahmen zu, er kann eine Wohnung auch selbst bewohnen. Andererseits ist der Nießbraucher typischerweise aufgrund vertraglicher Regelung verpflichtet, die auf dem veräußerten Grundbesitz ruhenden privaten und

öffentlichen Lasten zu tragen, mit der Maßgabe, dass er auch die Kosten für substanzerhaltende Reparaturen an Dach und Fach sowie außerordentliche öffentliche Lasten zu tragen hat.

Wenn auf dem übertragenen Grundbesitz noch ein valutierendes Grundpfandrecht (Hypothek oder Grundschuld) lasten, kann vereinbart werden, dass die Zins- und Tilgungsleistungen für die zugrunde liegenden Verbindlichkeiten der Nießbrauchsberechtigte für die Zeit des Bestehens seines Nießbrauchsrechts gegenüber den Gläubigern allein und termingerecht zu erbringen hat. Nach Beendigung des Nießbrauchs muss der Erwerber etwaig noch verbleibende Zins- und Tilgungsleistungen erbringen.

Wenn der Veräußerer seinen Ehegatten ebenfalls absichern möchte, kann ebenfalls ein lebenslanges Nießbrauchsrecht für den Ehegatten mit dem vorgenannten Inhalt vorbehalten und bestellt werden. Dieses Nießbrauchsrecht zugunsten des Ehegatten wird unter der aufschiebenden Bedingung des Todes des veräußernden Ehegatten bestellt. Das Nießbrauchsrecht für den nicht veräußernden Ehegatten entsteht folglich erst mit dem Tod des veräußernden Ehegatten.

Bei der Berechnung des mit der Übertragung ausgeschöpften Schenkungssteuerfreibetrages ist der vorbehaltene Nießbrauch wertmäßig abziehend zu berücksichtigen. Auch insoweit empfiehlt sich die Hinzuziehung eines Steuerberaters.

Vereinbarung einer Pflege- und Betreuungsverpflichtung als Gegenleistung

Außerdem kann im dem Übertragungsvertrag als Gegenleistung für den Erwerb des Grundbesitzes eine Pflege- und Betreuungsverpflichtung vereinbart werden. Eine solche Regelung verpflichtet den Erwerber, den Veräußerer auf dessen Lebenszeit bei Krankheit oder Gebrechlichkeit seinen Gewohnheiten entsprechend, standesgemäß und ohne Entgelt zu pflegen und zu betreuen. Diese Pflege- und Betreuungsverpflichtung umfasst zum Beispiel die Beköstigung, die Pflege des Veräußerers, die Reinigung der Wohnung und der Kleidung und die Beförderung des Veräußerers. Die Verpflichtungen sind jeweils persönliche Dienstleistungen. Die Verpflichtungen dürfen nur bei Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit auf Dritte übertragen werden. Die Kosten zur Erfüllung der vorgenannten Verpflichtungen hat der Veräußerer selbst zu tragen, soweit dies aus seinen laufenden Einnahmen möglich ist. Ein etwaiger Mehrbetrag ist von dem Erwerber zu tragen. Die Kosten der Heilbehandlung und einer etwaigen Heimunterbringung hat der Erwerber hingegen nicht zu tragen; diese obliegen dem Veräußerer.

Üblicherweise wird diese Pflege- und Betreuungsverpflichtung durch eine Reallast, die im Grundbuch des übertragenen Grundbesitzes eingetragen wird, dinglich gesichert (§ 1105 Abs. 1 BGB).

Zur angemessenen gegenseitigen Interessenberücksichtigung sehen wir zudem vertraglich rein schuldrechtlich vor, dass die Pflege- und Betreuungsverpflichtung entschädigungslos ruht,

- a) insoweit, als der Veräußerer Leistungen aus einer Pflegeversicherung beanspruchen kann;
- b) solange der Veräußerer seinen Wohnsitz nicht mehr in seiner zum Zeitpunkt der Übertragung bewohnten Wohnung oder einer Wohnung hat, die höchstens zehn Kilometer von seiner vormaligen Wohnung entfernt liegt oder
- c) wenn eine Pflege und Betreuung aus Alters- oder Krankheitsgründen aus ärztlicher Sicht im Hause nicht mehr möglich ist, für die Dauer des Aufenthaltes im Krankenhaus, Alten- oder Pflegeheim.

Die vorgenannten Regelungsinhalte stellen den Regelungsgehalt einer Pflege- und Betreuungsverpflichtung nur beispielhaft dar. Es können Einzelheiten auf die persönlichen Bedürfnisse und Wünsche angepasst werden.

Vorbehaltene Rückübertragungsansprüche

Üblicherweise möchte der Veräußerer, dass der übertragene Grundbesitz in der Familie des Erwerbers bzw. im eigenen Familienstamm langfristig verbleibt. Um künftige Risiken eines etwaigen Verlustes des Eigentums durch den Erwerber oder einer etwaigen Belastung des Grundbesitzes zu verhindern, kann sich der Veräußerer vertraglich ein Widerrufsrecht für bestimmte Fälle vorbehalten. Mit diesem Widerrufsrecht geht ein bedingter Rückübertragungsanspruch des Veräußerers einher. Dieser bedingte Rückübertragungsanspruch kann dinglich durch die Eintragung einer Rückkaufassungsvormerkung im Grundbuch gesichert werden (§§ 883 Abs. 1, 885 BGB).

Wir sehen regelmäßig ein Widerrufsrecht und einen damit einhergehenden Rückübertragungsanspruch des Veräußerers für folgende Fälle vertraglich vor:

- a) Der Erwerber verfügt über den übertragenen Grundbesitz ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Veräußerers. Eine Verfügung gilt z.B. der Abschluss eines Kauf-, Schenkungs- oder Tauschvertrages oder ein Vertrag zur Belastung des Grundbesitzes.

Als Verfügung gilt auch die Vereinbarung von Gütergemeinschaft und die Neuvaluierung von bereits eingetragenen Grundschulden.

- b) Über das Vermögen des Erwerbers wird das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Verfahrens wird mangels Masse abgelehnt.
- c) Zwangsvollstreckungsmaßnahmen (Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung) in das bewegliche oder unbewegliche Vermögen des Erwerbers, insbesondere in den hier übertragenen Grundbesitz, werden angeordnet.
- d) Der Erwerber verstirbt vor dem Veräußerer.
- e) Die etwaig vereinbarte Pflege- und Betreuungsverpflichtung wird nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllt.
- f) Der Veräußerer ist nach den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 528 bis 530 BGB zur Rückforderung der Schenkung wegen Bedürftigkeit oder wegen groben Undanks des Beschenkten berechtigt.
- g) Der Erwerber oder sein Ehegatte hat einen Antrag auf Scheidung ihrer Ehe oder Antrag auf vorzeitigen Ausgleich des Zugewinns gestellt.

Um dem Veräußerer im Hinblick auf dieses vertraglich vereinbarte Widerrufsrecht die größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen, wird vertraglich regelmäßig vorgesehen, dass der Rückübertragungsanspruch unabhängig vom Eintritt eines der vorgenannten Fälle erst entsteht, wenn der Veräußerer die höchstpersönliche Entscheidung trifft, das Rückforderungsrecht auszuüben.

Die Rückauflassungsvormerkung erlischt regelmäßig aufgrund vertraglicher Regelung mit dem Tode des Veräußerers.

Auch dieses Widerrufsrecht und der damit verbundene bedingte Rückübertragungsanspruch kann unter der aufschiebenden Bedingung des Todes des Veräußerers für den Ehegatten des Veräußerers vertraglich vereinbart werden. Dieser bedingte Rückübertragungsanspruch wird

ebenfalls durch eine im Grundbuch einzutragende Rückauflassungsvormerkung dinglich gesichert.

Es sind noch weitere Gestaltungen des Übertragungsvertrages möglich. Zum Beispiel kann sich der Veräußerer und ggf. aufschiebend bedingt durch seinen Tod seinem Ehegatten ein Wohnungsrecht vorbehalten (§ 1093 BGB). Ein Wohnungsrecht gewährt ein Nutzungsrecht als Wohnung an einem Gebäude oder einem Teil eines Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers. Anzumerken ist, dass das Wohnungsrecht in einem Nießbrauchrecht bereits enthalten ist. Das Nießbrauchrecht gewährt darüber hinausgehende Nutzungsrechte.

Pflichtteilsanrechnung

Vertraglich kann ferner bestimmt werden, ob sich der Erwerber den erworbenen Gegenstand auf ein etwaig bestehendes erbrechtliches Pflichtteilsrecht (§ 2303 BGB) anrechnen lassen muss. Pflichtteilsberechtigten sind die Abkömmlinge, die Eltern und der Ehegatte des Erblassers. Der Pflichtteilsanspruch entspricht dem Wert der Hälfte des gesetzlichen Erbrechts.

Hinsichtlich etwaiger Pflichtteilsrechte ist der sogenannte Pflichtteilsergänzungsanspruch gemäß § 2325 BGB zu beachten. Dieser besteht, wenn der Erblasser einer Person eine Schenkung gemacht hat, die den Betrag des Pflichtteilsanspruchs eines Pflichtteilsberechtigten reduziert. Grundsätzlich erlischt dieser Pflichtteilsergänzungsanspruch nach Ablauf von 10 Jahren seit der Schenkung (§ 2325 Abs. 3 BGB). Zu beachten ist jedoch bei einem vorbehaltenen Nießbrauchrecht oder Wohnungsrecht, dass nach der aktuellen Rechtsprechung diese 10-Jahresfrist nicht vor Erlöschen des vorbehaltenen Nießbrauchs- bzw. Wohnungsrechts in Gang gesetzt wird.

Ferner kann der Veräußerer in dem Übertragungsvertrag bestimmen, ob der Erwerber sich den übertragenen Grundbesitz bei einer etwaigen Erbaugleichung bzw. Erbaueinandersetzung anrechnen lassen muss.

Über weitere Einzelheiten und weitere Gestaltungsmöglichkeiten beraten wir Sie gerne.