

## Die vorweggenommene Erbfolge

„Warme Hand gibt doppelt“ sagt der Volksmund, aber auch: „Zieh dich nicht aus, bevor du ins Bett gehst“. Und dann noch: „Wer will selig sterben, geb` an die rechten Erben“. Und schließlich mahnt der Volksmund zur Eile: „Was du im Diesseits willst besorgen, das verschiebe nicht auf morgen“.

Was ist aus diesen Weisheiten zu folgern? Manche Eltern entscheiden sich, Teile ihres Vermögens -insbesondere Immobilien- bereits zu Lebzeiten auf ihre Kinder zu übertragen, wenn sie sich mit ihnen gut verstehen. Eine fachgerechte Übergabe „mit warmer Hand“ kann auch in einer Weise erfolgen, dass die Risiken der übergebenden Eltern minimiert werden. Zudem ist die lebzeitige Übertragung von Vermögen steuerlich attraktiv. Dazu im Einzelnen:

1. Übertragen Vater und/ oder Mutter eine Immobilie, auch wenn sie diese selbst bewohnen, auf ein Kind, so behalten Sie sich regelmäßig den lebenslänglichen Nießbrauch vor. Das bedeutet, dass die Eltern sämtliche Kosten des Hauses (Steuern, Reparaturen ect.) tragen, solange sie leben. Gleichzeitig sind sie berechtigt, das Haus zu nutzen ohne eine Miete an das Kind zu zahlen. Rein wirtschaftlich bleibt alles so, wie es vorher war.
2. Die Übertragung ist im juristischen Sinne eine Schenkung, denn das Kind zahlt ja keinen Kaufpreis. Im Übergabevertrag behält sich der Schenker (die Eltern) das Widerrufsrecht vor, (a) wenn das Kind vor den Eltern verstirbt, (b) wenn sich das Kind als „grob undankbar“ erweisen sollte, (c) wenn die Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz betreiben werden sollte oder (d) das Insolvenzverfahren über das Kind eröffnet werden sollte, oder auch, (e) wenn das Kind geschieden werden sollte. Für diese konkreten Fälle könnten die Eltern die Schenkung widerrufen und Rückgängigmachung verlangen. Das Kind wäre dann verpflichtet, die Immobilie auf die Eltern zurück zu übertragen; diese Verpflichtung kann und muss im Grundbuch mit einer Vormerkung gesichert werden. Daraus folgt, dass die Immobilie „praktisch“ nicht verkauft und nicht belastet werden kann, solange die Eltern leben. Sollte das Kind insolvent werden oder aber sich als grob undankbar erweisen, könnten die Eltern ebenfalls Rückgängigmachung der Schenkung

fordern. Das Risiko, die Immobilie zu verlieren und am Ende gar „auf der Straße zu sitzen“ ist nicht gegeben.

3. Grundsätzlich kann jede Schenkung wegen „Verarmung des Schenkers“ widerrufen werden, unabhängig davon, was im Übergabevertrag mit den Kindern vereinbart worden ist. Dieses Recht endet allerdings nach 10 Jahren ab Umschreibung im Grundbuch. Wenn die Eltern nach Ablauf von 10 Jahren eine teure Heimunterbringung aus ihrer Rente nicht zahlen könnten, wäre das Sozialamt nicht mehr berechtigt, die Schenkung wegen Verarmung des Schenkers zu widerrufen. Die Immobilie bliebe bei den Kindern, jedoch könnte das Sozialamt wegen des Nießbrauchs die Wohnung vermieten und die Miete zum Lebensunterhalt einziehen.

4. Schließlich ist die Übertragung von Vermögen zu Lebzeiten auch steuerlich interessant. Jedes Kind hat nach jedem Elternteil innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren einen Schenkungs- bzw. Erbschaftsteuerfreibetrag in Höhe von 400.000,00 €. Schenkt also der Vater seiner Tochter ein Hausgrundstück im Wert von 400.000,00 €, so kann er nach Ablauf von 10 Jahren und einem Tag ein weiteres Grundstück steuerfrei auf sein Kind übertragen. Bei richtiger Planung können die Eltern auf diese Weise - zu Gunsten ihrer Kinder - enorme Erbschaftsteuern einsparen.

5. Haben die Eltern mehrere Kinder, so muss im Übergabevertrag geregelt werden, ob das begünstigte Kind sich den konkreten Erwerb bei der Auseinandersetzung des Nachlasses anrechnen lassen muss oder aber ob diese Zuwendung später einmal unberücksichtigt bleiben soll. Wenn das Kind, das die Immobilie erhält, damit erbrechtlich nach Vater und/oder Mutter abgefunden werden soll, dann muss das Kind einen Pflichtteilsverzichtvertrag mit den Eltern schließen, wenn eine solche Folge der Übertragung gerichtsfest gemacht werden soll.

Fazit: Bei „normalen“ Verhältnissen also bei einer guten Beziehung zwischen Eltern und Kindern, spricht alles dafür, bereits „mit warmer Hand zu geben“. Wenn sich ein Kind besonders um die Eltern kümmert und dieses Kind besonders belohnt werden soll, wäre dies im Übergabevertrag zu vermerken und eventuell auch eine Pflegeverpflichtung des Kindes – als Gegenleistung – mit aufzunehmen. Dem Kind ist von den Eltern mit Goethe

zu sagen: „Was du ererbt von deinen Vätern hast, erwirb es, um es zu besitzen“ (Faust I Nacht) und den Eltern ist das Wort von Hans Sachs, einem Schuhmacher und Poeten (1494 – 1576) ans Herz zu legen: „Mensch, was du tust, bedenk` das End, Das wird die höchst` Weisheit genennt“.