

AUSBILDUNGSREIHE FÜR
NOTARFACHANGESTELLTE

HERAUSGEGEBEN
VON DER
NOTARKASSE A. D. Ö. R.,
MÜNCHEN

 Notare Bayern und Pfalz
Notarkasse

Jens Neie

Überlassungsvertrag

3. Auflage



DeutscherNotarVerlag

Jens Neie

Überlassungsvertrag

AUSBILDUNGSREIHE FÜR
NOTARFACHANGESTELLTE

HERAUSGEGEBEN VON DER
NOTARKASSE A.D.Ö.R., MÜNCHEN

Überlassungsvertrag

3. Auflage

von

Notar

Dr. Jens Neie

Aschaffenburg



Deutscher**Notar**Verlag

Weitere Titel der Ausbildungsreihe für Notarfachangestellte

Michael Bernauer/Nora Ziegert/
Hans-Joachim Vollrath

Familienrecht, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-256-6)

Christian Esbjörnsson
Gesellschaftsrecht, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-218-4)

Michael Gutfried
Grundschulden, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-252-8)

Franz Heitzer
Notarkosten, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-277-1)

Judith Junk
Erbrecht, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-253-5)

Sonja Karl Pelikan
**Grundbuch lesen und verstehen,
2. Auflage**
(ISBN 978-3-95646-254-2)

Holger Sagmeister
**Anmeldungen zum Registergericht,
3. Auflage**
(ISBN 978-3-95646-284-9)

Valentin Spornath
Grundstücksrecht Spezial, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-311-2)

Michael Volmer
Vollzug von Kaufverträgen, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-280-1)

Andreas Bosch/Benedikt Strauß
Berufs- und Beurkundungsrecht, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-257-3)

Melanie Falkner
Grundstückskaufvertrag, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-313-6)

Jens Haßelbeck
Wohnungs- und Teileigentum, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-278-8)

Anja Heringer/Franz Heitzer/
Hans-Joachim Vollrath
Prüfungswissen kompakt, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-306-8)

Martin Jurkat
Büroorganisation, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-307-5)

Bernadette Kell
Grundbuch – Rechte in Abt. II, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-255-9)

Sonja Karl Pelikan
Basiswissen im Notariat, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-310-5)

Markus Sikora
**Vollmachten, Genehmigungen,
Zustimmungen, Beglaubigungen,
3. Auflage**
(ISBN 978-3-95646-279-5)

Hinweis

Die Formulierungsbeispiele in diesem Buch wurden mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Sie stellen jedoch lediglich Arbeitshilfen und Anregungen für die Lösung typischer Fallgestaltungen dar. Die Eigenverantwortung für die Formulierung von Verträgen, Verfügungen und Schriftsätzen trägt der Benutzer. Autor und Verlag übernehmen keinerlei Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in dem Buch enthaltenen Ausführungen und Formulierungsbeispiele.

Copyright 2025 by Deutscher Notarverlag, Bonn
Umschlaggestaltung: gentura, Holger Neumann, Bochum
Satz: PMGi – Agentur für intelligente Kommunikation GmbH, Hamm
Druck: Hans Soldan Druck GmbH, Essen
ISBN 978-3-95646-317-4

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme.

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Geleitwort

Hinter jedem guten Notar stehen seine Mitarbeiter, die den reibungslosen Ablauf im Notariat sicherstellen.

Der Beruf der Notarfachangestellten ist ein spannender und vielfältiger Beruf, der in Anforderung und Verantwortung weit über einen „gewöhnlichen“ Bürojob hinausgeht. Immobilienkäufe, Testamente, Unternehmensgründungen, Eheverträge, Scheidungsvereinbarungen und einiges mehr – über die ganze Bandbreite notarieller Tätigkeiten müssen auch Sie als Mitarbeiter im Notariat tiefgehende Kenntnisse haben. Nur mit Ihrer Unterstützung kann der Notar sein Büro erfolgreich führen.

Wie kann man Sie möglichst gezielt und effizient unterstützen, um eine bestmögliche Ausbildung zum Notarfachangestellten zu absolvieren? Diese Frage haben wir uns als Notarkasse gemeinsam mit Autoren aus der Praxis, nämlich Notarinnen und Notare, Notarassessoren und Büroleitern gestellt. Zusammen mit dem Deutschen Notarverlag wurde die „*Ausbildungsreihe für Notarfachangestellte*“ ins Leben gerufen. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, Auszubildende während ihrer anspruchsvollen Ausbildungszeit und Berufsanfänger bei ihrem Einstieg in den komplexen Büroalltag zu unterstützen. Auch für Quereinsteiger zur Vermittlung von Grundlagen und für den erfahrenen Notarfachangestellten als Nachschlagewerk ist die Reihe gut geeignet.

Pro Band vermitteln die Autoren dieser Reihe anschaulich die komplette Bandbreite eines notariellen Fachgebiets von den Grundlagen bis hin zu komplexeren Fallgestaltungen. Um Ihnen die Anwendung des Erlernten zu erleichtern, enthält jedes Buch ein Kapitel zur Wissensüberprüfung. Die Lösungsvorschläge verbinden bereits einzelne Fachgebiete miteinander und geben so Gelegenheit zur Vertiefung der gewonnenen Fähigkeiten.

Dr. Jens Neie, von Juni 2013 bis März 2024 Notar in Würzburg und seit 1. April 2024 Notar in Aschaffenburg, begleitet den Leser in diesem Band Stück für Stück durch die komplexe Materie des Überlassungsvertrags. Als Referent für das Deutsche Anwaltsinstitut liegt ihm die Vermittlung aktueller und praktischer Themen am Herzen. Von dieser Erfahrung profitieren Sie als Leser.

Dr. Helene Ludewig

Präsidentin der Notarkasse A.d.ö.R., München

Vorwort

Überlassungsverträge zu entwerfen und abzuwickeln gehört zu den grundlegenden Aufgaben der Notarfachangestellten. Dabei werden Sie mit einer ganzen Bandbreite rechtlicher Aspekte konfrontiert. Neben dem Schuld- und Sachenrecht sowie Grundbuchrecht spielen auch familien-, erb- und sozialrechtliche Gegebenheiten eine Rolle. Selbst steuerliche Fragen werden auf Sie zukommen. Überlagert werden diese rechtlichen Aspekte zum Teil durch persönliche und ganz individuelle Bedürfnisse und Ziele.

Dieses Buch möchte eine Hilfe bei der Einarbeitung in diese komplexe Materie sein und Ihnen die Grundlagen des Überlassungsvertrags näherbringen. Dabei wird die Grundkonzeption der Voraufgaben beibehalten: Sie lernen zunächst, die Motivlagen der am Überlassungsvertrag Beteiligten zu erkennen, um im Anschluss deren Ziele durch angemessene rechtliche Regelungen umzusetzen. Auch ausgefallene Konstellationen werden behandelt. Ebenso wird der Vertragstyp der Hofübergabe in seinen Grundzügen erläutert.

Zahlreiche Beispiele veranschaulichen und vertiefen die Ausführungen. Die im abschließenden Teil gestellten Aufgaben und Lösungsvorschläge laden Sie ein, erlerntes Wissen zu überprüfen. Auf einen umfangreichen Fußnotenapparat wurde ebenso bewusst verzichtet wie auf eine Vielzahl an Musterformulierungen. Für Sie als Auszubildende und Quereinsteiger im Notariat ist es wichtig, mit dem erlernten Wissen die in Ihrem Notariat verwendeten Muster und Textbausteine zu durchschauen und damit Verträge entwerfen zu können.

Die aktuelle Auflage berücksichtigt Literatur und Rechtsprechung bis August 2024 und wurde um einige Formulierungsbeispiele erweitert (insbesondere zur Ausgleichspflicht nach § 2316 BGB).

Mein Dank gilt der Notarkasse und dem Deutschen Notarverlag für die Unterstützung bei der Gestaltung dieses Buches. Über Rückmeldungen von Ihnen als Leser – sowohl positive als auch kritische – freue ich mich.

Dr. Jens Neie

Aschaffenburg, im September 2024

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	5
Vorwort	7
§ 1 Einführung	13
A. Begriff der Überlassung	13
B. Interessenlage der Beteiligten	13
C. Motive	14
I. Mehrfache Ausnutzung von Erbschaft-/Schenkungssteuerfreibeträgen	14
II. Reduzierung von Pflichtteils- und Pflichtteilergänzungsansprüchen	15
III. Ermöglichung von Nachlassplanung; Erb- und/oder Pflichtteilsverzicht als Gegenleistung	16
IV. Verringerung von Haftungsrisiken	17
V. Gewährung einer Existenzhilfe (Ausstattung)	17
VI. Vermögensmehrung beim Erwerber	17
VII. Vorwegnahme der Erbfolge; Streitvermeidung	17
VIII. Versorgung des Veräußerers	17
IX. Ausnutzen des Progressionseffekts	18
X. Wissensüberprüfung	18
D. Vertragstypen	18
I. Schenkung	19
II. Ausstattung	20
III. Gemischte Schenkung und Schenkung unter Auflagen	21
1. Schenkung unter Auflagen	21
2. Gemischte Schenkung	22
IV. Ehebedingte Zuwendung	23
V. Übersicht über die Rechtsfolgen der verschiedenen Vertragstypen	23
VI. Wissensüberprüfung	24
§ 2 Gestaltung des Überlassungsvertrags	25
A. Urkundeneingang	25
B. Vorbemerkungen	25
C. Rechtsgrund	25
D. Gegenleistungen	26
I. Nießbrauch/Wohnungsrecht	26
1. Nießbrauch	26
a) Rechtsinhalt	26
b) Belastungsgegenstand	27
c) Mehrere Berechtigte	28
d) Kosten und Lasten	28
e) Erlöschen	29
f) Steuerliche Auswirkungen	29
2. Wohnungsrecht	30
a) Rechtsinhalt	30
b) Belastungsgegenstand	30
c) Kosten und Lasten	31
d) „Unentgeltlichkeit“ nicht als dinglicher Rechtsinhalt	31
e) Mehrere Berechtigte	31
f) Wegzugsregelungen	32
II. Wart und Pflege	32
III. Geldrente	33
IV. Abstandsgeld	35

V. Übernahme von Verbindlichkeiten	35
VI. Wissensüberprüfung	38
E. Verfügungsbeschränkung und Rückforderungsrechte	38
I. Verfügungsbeschränkungen	38
II. Rückforderungsrechte	38
1. Verbotswidrige Verfügung	38
2. Sonstige Rückforderungsgründe	39
a) Revaluierung einer bestehenden Belastung/Vermietung	40
b) Vorversterben des Erwerbers	40
c) Insolvenz/Zwangsvollstreckung	40
d) Güterrechtlicher Ausgleichsanspruch	41
e) Freies Rückforderungsrecht	41
III. Mehrere Beteiligte	42
1. Mehrere Berechtigte	42
2. Mehrere Erwerber/Verpflichtete	43
IV. Übertragbarkeit, Vererblichkeit	43
V. Ausübung des Rückforderungsrechts	44
VI. Abwicklung der Rückübertragung	44
VII. Eigentumsvormerkung	46
VIII. Rückübertragung und Schenkungsteuer	48
IX. Pfändbarkeit des Rückforderungsrechts	48
X. Wissensüberprüfung	48
F. Zahlungsanspruch als Alternative zum Rückforderungsrecht	48
G. Grundbucheintragungen	49
I. Dingliche Sicherung	49
II. Rangstelle	50
III. Berechtigungsverhältnis	50
IV. Leibgeding	50
V. Wissensüberprüfung	52
H. Erbrechtliche Bestimmungen, sonstige Vereinbarungen innerhalb der Familie	52
I. Pflichtteilsanrechnung	52
II. Pflichtteilsverzicht des Erwerbers	53
III. Erbverzicht des Erwerbers	53
IV. Erbaugleichung	54
V. Kombination von Pflichtteilsanrechnung und Erbaugleichung	55
VI. Gleichstellungsgelder; Pflichtteilsverzicht weichender Geschwister	56
VII. Freistellung von Unterhaltspflichten	57
VIII. Wissensüberprüfung	57
I. Besitzübergang	57
J. Rechte bei Mängeln	58
K. Hinweise	58
L. Besonderheiten bei ehebedingten Zuwendungen	59
I. Vertragsgegenstand	59
II. Konsequenzen einer Ehescheidung	59
1. Kein gesetzliches Rückforderungsrecht	59
2. Berücksichtigung im Rahmen des Zugewinnausgleichs	59
3. Anrechnung auf Zugewinnausgleichsforderung nach § 1380 BGB	60
4. Vertragsgestaltung	62
M. Besonderheiten bei der Ausstattung	63
N. Besonderheiten bei Hofübergaben	64
I. Interessenlage	64
1. Interessen des Übergebers	64
2. Interessen des Übernehmers	64
3. Interessen der weichenden Geschwister	64

II. Anwendbares Recht	64
1. Überblick	64
2. Höfeordnung (HöfeO)	64
3. Landesrecht	65
4. BGB	66
III. Gestaltung des Hofübergabevertrags	66
1. Vertragsgegenstand	66
a) Grundbesitz	67
b) Mitgliedschaftsrechte, Nutzungsrechte und Ähnliches	68
c) Hofzubehör	68
2. Rechtsgrund, Stellvertretung	69
3. Gegenleistungen	69
a) Wohnungsrecht	69
b) Wohnungsrechtsreallast	70
c) Nießbrauch	70
d) Versorgung und Verköstigung	71
e) Wart- und Pflegeleistungen	71
f) Wiederkehrende Zahlungen	72
g) Rückforderungsrechte	72
h) Beerdigungskosten	73
i) Leibgeding	73
IV. Genehmigungserfordernisse	73
V. Erbrechtliche Regelungen und Regelungen mit Geschwistern des Erwerbers	74
1. Pflichtteilsverzichtsverträge	74
2. Pflichtteilsanrechnung	74
3. Wohnungsrecht	74
4. Nachabfindungsklausel oder Ähnliches	75
5. Hinauszahlungen, Freistellungsverpflichtungen	75
§ 3 Prüfe Dein Wissen	77
A. Fragen und Antworten zu § 1 Einführung	77
B. Fragen und Antworten zu § 2 Gestaltung des Überlassungsvertrags	78
Stichwortverzeichnis	81

§ 1 Einführung

A. Begriff der Überlassung

Der Begriff „Grundstücksüberlassung“ ist gesetzlich nicht definiert. Er bezeichnet eine Gruppe verschiedener Vertragstypen, bei denen Grundbesitz auf einen Erwerber übertragen wird, der hierfür – anders als beim Kaufvertrag – keine dem Wert des Grundbesitzes entsprechende Gegenleistung zu erbringen hat. 1

B. Interessenlage der Beteiligten

Für den Notar und seine Mitarbeiter sind Beratungen und Beurkundungen zum Thema „Grundstücksüberlassung“ oftmals eine Herausforderung, weil hier nicht selten **unterschiedliche Interessen** zu berücksichtigen sind. 2

Beispiel: Verdeutlichung der komplexen Interessenlage bei Überlassungsverträgen

Die Ehegatten M und F sind Eigentümer eines Einfamilienhauses, in dem sie selbst leben. In diesem Haus wohnt auch ihre Tochter T mit ihrem Ehemann E. M und F haben daneben noch ein weiteres Kind, nämlich den Sohn S. Neben dem Einfamilienhaus verfügen sie über kein nennenswertes Vermögen. Nun möchten M und F das Haus auf T übertragen, die gemeinsam mit E den Dachboden ausbauen möchte. M und F möchten das Haus im bisherigen Umfang weiterhin bewohnen und nutzen. Zudem erwarten sie, dass T ihnen unter Berücksichtigung ihrer eigenen beruflichen und familiären Verpflichtungen im Haushalt hilft, wenn sie im Alter auf Unterstützung angewiesen sind. Schließlich möchten sie das gute Verhältnis zu beiden Kindern aufrechterhalten.

Hier sind u.a. folgende Interessen in Einklang zu bringen: 3

Interessen von M und F:

- Gewährleistung (kostenfreien) Wohnens auf Lebenszeit
- Erhaltung des Familienfriedens/kein Streit mit S
- Wart und Pflege durch T (siehe § 2 Rdn 45 ff.)

Interessen der T:

- günstiger Wohnraum für die Familie
- Sicherheit vor unerwarteten finanziellen Belastungen

Interessen von E:

- Neben den Interessen, die auch T hat:
 - Absicherung für den Fall der Trennung von T (in Bezug auf Wohnraum oder getätigte Investitionen)
 - Absicherung für den Fall, dass T vorverstirbt (in Bezug auf Wohnraum oder getätigte Investitionen)

Interessen von S:

- angemessene Beteiligung am Vermögen der Eltern (eventuell durch Ausgleichszahlung seiner Schwester)
- evtl. keine Belastung bei Pflegebedürftigkeit der Eltern (z.B. durch Verpflichtung zu Unterhaltsleistungen durch T)

Diese Motive sind für den Notar von immenser Bedeutung. Seine Pflichten fasst § 17 Abs. 1 und Abs. 2 S. 1 BeurkG wie folgt zusammen: 4

Der Notar soll den Willen der Beteiligten erforschen, den Sachverhalt klären, die Beteiligten über die rechtliche Tragweite des Geschäfts belehren und ihre Erklärungen klar und unzweideutig in der Niederschrift wiedergeben. Dabei soll er darauf achten, dass Irrtümer und Zweifel vermieden sowie unerfahrene und ungewandte Beteiligte nicht benachteiligt werden. Bestehen Zweifel, ob das Geschäft dem Gesetz oder dem wahren Willen der Beteiligten entspricht, so sollen die Bedenken mit den Beteiligten erörtert werden.

- 5 Der Notar hat also den Willen aller Beteiligten zu ermitteln und in der Urkunde rechtlich korrekt umzusetzen. Gerade bei Überlassungsverträgen ist dies oft mit Schwierigkeiten verbunden. Das Beispiel zeigt, wie vielgestaltig die Interessen der Beteiligten sein können. Rechtlich stellen Überlassungsverträge oft eine **Schnittstelle zwischen Zivilrecht, Steuerrecht und Sozialrecht** dar. Zudem sind **wirtschaftliche, persönliche und familiäre Gesichtspunkte** zu berücksichtigen.
- 6 In dem Beispielsfall könnten die Interessen der Beteiligten wie folgt gewahrt werden:
- M und F behalten sich ein Wohnungsrecht an bestimmten Räumen des überlassenen Anwesens vor.
 - Zudem muss sich T verpflichten, in einem festgelegten Umfang gegenüber ihren Eltern bei Bedarf Wart- und Pflegeleistungen zu erbringen.
 - Der Familienfrieden kann dadurch gewahrt werden, dass auch S am Vertrag beteiligt wird und eine Ausgleichszahlung erhält.
 - Um T vor unerwarteten finanziellen Belastungen zu schützen, kann sich ein (gegenständlich beschränkter) Pflichtteilsverzicht des S als Gegenleistung für die Ausgleichszahlung anbieten. Damit ist sichergestellt, dass er nach dem Tod der Eltern oder eines Elternteils aus der Überlassung keine Ansprüche mehr gegen T herleiten kann.
 - Die Interessen des E können gewahrt werden, wenn er Miteigentümer der Immobilie wird. So kann T etwa einen Miteigentumsanteil an E übertragen (sog. Kettenschenkung). Damit die Übertragung aber nicht als Schenkung von Schwiegereltern an Schwiegersohn mit unerwünschten steuerlichen Folgen angesehen wird, muss die Übertragung von T auf E auf einem eigenen Entschluss der T beruhen. Soll E nicht Miteigentümer werden, kann er seine Investitionen wirtschaftlich durch eine vertragliche Vereinbarung mit T absichern, wonach er diese Investitionen im Scheidungsfall oder bei dauerndem Getrenntleben zurückverlangen kann. Durch Verfügung von Todes wegen kann T sicherstellen, dass E nach ihrem Tod die überlassene Immobilie weiter bewohnen kann (z.B. durch Einsetzung des E als Erben oder indem sie ihm die Immobilie oder ein Wohnungsrecht hieran vermacht).
 - Die Beteiligung des S am Vermögen der Eltern kann durch eine Ausgleichszahlung gewährleistet werden. Ggf. kann er mit seiner Schwester vereinbaren, dass diese ihn von allen Unterhaltspflichten gegenüber den Eltern freizustellen hat.
- 7 Im Vorfeld der Vertragsgestaltung muss der Notar daher die **Interessen der Beteiligten erforschen**. Hierbei kommt es entscheidend darauf an, welche **Motive** zu dem Wunsch geführt haben, das Eigentum an einer Immobilie zu übertragen.

C. Motive

I. Mehrfache Ausnutzung von Erbschaft-/Schenkungssteuerfreibeträgen

- 8 Erwartet man, dass sich der Wert des übertragenen Objekts in Zukunft deutlich erhöht, führt eine frühzeitige Überlassung zu zusätzlichen steuerlichen Vorteilen: Der Wertzuwachs tritt dann ein, wenn sich das Objekt schon im Eigentum des Erwerbers befindet und erhöht somit nicht mehr den Wert der zu versteuernden Schenkung.
- 9 Eine Überlassung kann Schenkungssteuer auslösen, wenn der Wert der Schenkung den Freibetrag (§ 16 ErbStG) überschreitet. Die Schenkungssteuer richtet sich grundsätzlich nach denselben Regeln wie die Erbschaftsteuer (vgl. § 1 ErbStG). Wenn zwischen zwei Schenkungen oder zwischen einer Schenkung und dem Erbfall jedoch zehn oder mehr Jahre liegen, können die Freibeträge mehrfach ausgenutzt werden (vgl. § 14 Abs. 1 S. 1 ErbStG).

Die Steuersätze und Freibeträge können der folgenden Tabelle entnommen werden:

10

Verwandtschaftsgrad	Steuerklasse	Freibetrag in EUR	Steuersätze in Prozent
Ehegatten und Lebenspartner	I	500.000	7–30
Kinder und Enkel, bei denen die Eltern verstorben sind (auch Stief- und Adoptivkinder)	I	400.000	7–30
Enkel	I	200.000	7–30
Eltern und Großeltern bei Erbschaft	I	100.000	7–30
Eltern und Großeltern bei Schenkung, Geschwister, Nichten, Neffen, Schwiegerkinder und -eltern, Stiefeltern	II	20.000	15–43
Nicht Verwandte	III	20.000	30–50

Ein Kind hat einen Freibetrag von 400.000 EUR nach jedem Elternteil. Wenn der Vater ein Vermögen von 1,2 Mio. EUR hat, könnte er im Jahr 2021 400.000 EUR auf den Sohn übertragen und im Jahr 2031 weitere 400.000 EUR, ohne dass der Sohn Schenkungsteuer zahlen müsste. Wenn der Vater dann im Jahr 2041 oder später verstirbt, kann der Sohn die restlichen 400.000 EUR erben, ohne Erbschaftsteuer zahlen zu müssen.

11

Durch **lebzeitige Überlassungen** kann auch die Ausnutzung von Freibeträgen innerhalb der Familie optimiert werden.

12

Beispiel:

V ist mit F verheiratet und hat ein Kind (K). Er ist Alleineigentümer einer Immobilie im Wert von 800.000 EUR. Diese möchte er auf K übertragen. Würde er dies unmittelbar tun, würde die Schenkung den Freibetrag von K in Höhe von 400.000 EUR überschreiten. Soweit, wie der Wert der Schenkung den Freibetrag übersteigt, müsste K Schenkungsteuer zahlen. Der Freibetrag wird im Beispiel um 400.000 EUR überschritten. K fällt in die Steuerklasse I (§ 15 Abs. 1 S. 2 EStG) und müsste diesen Betrag gem. § 19 ErbStG mit 15 % versteuern, also 60.000 EUR Steuern zahlen.

Um dieses Ergebnis zu vermeiden, könnte V zunächst einen Miteigentumsanteil von $\frac{1}{2}$ an F übertragen, die als Ehefrau einen Freibetrag von 500.000 EUR hat (§ 16 Abs. 1 Nr. 1 EStG). Die Übertragung des Hälfteanteils wäre somit innerhalb des Freibetrags; F müsste keine Schenkungsteuer zahlen. In einem zweiten Schritt könnten dann die Ehegatten V und F als Miteigentümer zu je $\frac{1}{2}$ die Immobilie auf K übertragen. K würde dann jeweils einen hälftigen Miteigentumsanteil im Wert von 400.000 EUR von V und F erwerben. Da er nach jedem Elternteil einen Schenkungsteuerfreibetrag in dieser Höhe hat, würde die Übertragung keine Schenkungsteuer auslösen.

II. Reduzierung von Pflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsansprüchen

Pflichtteilsansprüche sind Geldansprüche, die einem enterbten Abkömmling, Elternteil oder Ehegatten gegen den Erben zustehen und deren Höhe u.a. vom Wert des Nachlasses abhängt. Wurde der Nachlasswert durch Vermögensübertragungen zu Lebzeiten verringert, mindert dies auch die Pflichtteilsansprüche. Zu beachten sind jedoch **Pflichtteilsergänzungsansprüche**:

13

Hat der Erblasser einem Dritten eine **Schenkung** gemacht, so kann der Pflichtteilsberechtigte als Ergänzung des Pflichtteils den Betrag verlangen, um den sich der Pflichtteil erhöht, wenn der verschenkte Gegenstand dem Nachlass hinzugerechnet wird (§ 2325 Abs. 1 BGB). Die Schenkung bleibt jedoch unberücksichtigt, wenn zur Zeit des Erbfalls zehn Jahre seit der Leistung des verschenkten Gegenstands verstrichen sind (§ 2325 Abs. 3 S. 2 BGB, sofern es sich nicht um eine Schenkung unter Ehegatten handelt (§ 2325 Abs. 3 S. 3 BGB).

14

Beispiel: Überlassung zur Reduzierung von Pflichtteilergänzungsansprüchen

V ist geschieden und hat zwei Kinder: Sohn S und Tochter T. Mit S ist er zerstritten. Daher hat er T zur Alleinerbin eingesetzt. Sein Vermögen besteht aus dem Haus, das er bewohnt, im Wert von 300.000 EUR, einem vermieteten Mehrfamilienhaus im Wert von 600.000 EUR und Bankguthaben im Wert von 100.000 EUR.

Würde er versterben, hätte S einen Pflichtteilsanspruch, weil er als Abkömmling des Erblassers durch Verfügung von Todes wegen von der Erbfolge ausgeschlossen wurde (§ 2303 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Pflichtteil besteht in der Hälfte des Werts des gesetzlichen Erbteils (§ 2303 Abs. 1 S. 2 BGB). Da es hier keine gesetzlichen Erben zu gleichen Teilen gibt (§§ 1924 Abs. 1, 4 BGB), beträgt der Wert des gesetzlichen Erbteils des S 500.000 EUR. Der Pflichtteilsanspruch beläuft sich daher auf 250.000 EUR.

- Um diesen Pflichtteilsanspruch zu reduzieren, könnte V auf die Idee kommen, den Nachlass zu verringern, indem er das Mehrfamilienhaus auf T überträgt. Der Wert des Nachlasses beträgt dann nur noch 400.000 EUR. Mit dem Pflichtteilsanspruch hat der Gesetzgeber nahen Verwandten und Ehegatten jedoch eine wertmäßige Mindestbeteiligung am Nachlass des Erblassers eingeräumt, die der Erblasser nicht nach Belieben durch Schenkungen zu Lebzeiten umgehen kann. Daher ordnet § 2325 Abs. 1 BGB mit dem Pflichtteilergänzungsanspruch an, dass der verschenkte Gegenstand bei der Berechnung des Pflichtteilsanspruchs letztlich dem Nachlasswert fiktiv hinzuzurechnen ist, und zwar mit dem Wert im Zeitpunkt des Nachlasses oder – wenn dieser Wert niedriger war – mit dem Wert im Zeitpunkt der Schenkung. Gehen wir davon aus, dass sich der Wert der Immobilie im Lauf der Zeit erhöht, ist hier für die Berechnung des Pflichtteilergänzungsanspruchs der Wert von 600.000 EUR dem tatsächlichen Nachlass hinzuzurechnen, so dass der fiktive Nachlass wieder 1.000.000 EUR beträgt und S trotz der Enterbung und der Schenkung an T nach dem Tod des V einen Anspruch auf Zahlung von 250.000 EUR gegen T hat (hier wird unterstellt, dass V kurz nach der Schenkung verstirbt).
- Anders ist die Rechtslage, wenn zwischen Schenkung und Erbfall (= Tod des V) mindestens zehn Jahre vergangen sind. Dann ist der Wert des verschenkten Gegenstandes bei der Berechnung des Pflichtteilsanspruchs nicht mehr zu berücksichtigen. Dieser Anspruch berechnet sich dann nur noch aus dem tatsächlichen Wert des Nachlasses, hier also 400.000 EUR, so dass S von T lediglich 100.000 EUR verlangen kann.
- Verstirbt der Veräußerer nicht unmittelbar nach der Schenkung, aber vor Ablauf von zehn Jahren, bestimmt sich die Höhe des Pflichtteilergänzungsanspruchs nach § 2325 Abs. 3 S. 1 BGB: Die Schenkung wird innerhalb des ersten Jahres vor dem Erbfall in vollem Umfang, innerhalb jedes weiteren Jahres vor dem Erbfall um jeweils ein Zehntel weniger berücksichtigt. Verstirbt V also nach Ablauf von fünf Jahren nach der Schenkung, wird die übertragene Immobilie noch mit 50 % ihres Wertes, also mit 300.000 EUR dem Nachlass hinzugerechnet. Der fiktive Nachlass beträgt dann 700.000 EUR, so dass S von T insgesamt 175.000 EUR verlangen kann.

Das Beispiel mit den Abwandlungen zeigt, dass es für den Erblasser Sinn ergeben kann, frühzeitig Vermögen zu übertragen, um damit die Zehn-Jahres-Frist des § 2325 Abs. 3 BGB in Gang zu setzen. Auf diese Weise kann er Pflichtteilergänzungsansprüche von Verwandten oder dem Ehegatten verringern.

III. Ermöglichung von Nachlassplanung; Erb- und/oder Pflichtteilsverzicht als Gegenleistung

15 Motiv des Veräußerers kann sein, seine Nachlassplanung zu vereinfachen.

Beispiel:

V möchte seine Ehefrau F als Alleinerbin einsetzen. Er möchte aber nicht, dass sie von dem gemeinsamen Sohn S unter Druck gesetzt wird, indem dieser seinen Pflichtteilsanspruch