

## Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Erbschaft- und Schenkungsteuer – Vermögen jetzt noch „günstig“ übertragen?

Mit einer am 31.01.2007 verkündeten Entscheidung hat das Bundesverfassungsgericht die unterschiedliche steuerliche Bewertung von Grundvermögen, Betriebsvermögen, land- und forstwirtschaftlichem Vermögen sowie Kapitalvermögen als verfassungswidrig eingestuft. Gleichzeitig hat das Gericht den Gesetzgeber verpflichtet, bis spätestens zum 31.12.2008 eine verfassungskonforme Regelung zu schaffen und angeordnet, dass bis zum Inkrafttreten derselben noch die geltende Regelung anzuwenden ist.

Nach geltendem Recht sind Grundstücke und Betriebsvermögen für die Bemessung der Erbschaftsteuer nur mit einem Teil ihres Verkehrswertes zu berücksichtigen, während andere Kapitalanlagen, wie Wertpapiere oder Bargeld, stets mit dem vollen Wert angesetzt werden. So wird z. B. bei bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen häufig nicht viel mehr als die Hälfte des tatsächlichen Wertes zugrunde gelegt. Wer Immobilien im Wert von 500.000 Euro erbt, zahlt daher deutlich weniger Erbschaftsteuer als der Erbe von Spareinlagen oder Wertpapieren mit gleichem Wert. Dies wurde vom Bundesverfassungsgericht jetzt als gleichheitswidrig beanstandet.

Wer deshalb eine Übertragung auf Grundlage der geltenden Regelung durchführen will, sollte sich allerdings bald Gedanken über eine Überlassung zu Lebzeiten machen, denn angesichts der Bedeutung der Erbschaft- und Schenkungsteuer als Einnahmequelle des Staates kann nicht davon ausgegangen werden,

den, dass der Gesetzgeber die eingeräumte Übergangsfrist von zwei Jahren ausschöpfen wird. Neben der Nutzung der derzeit geltenden Bewertungsvorteile hat die lebzeitige Übertragung immer den Vorteil, dass die steuerlichen Freibeträge hierdurch unter Umständen mehrfach ausgenutzt werden können. Nach der derzeit geltenden Regelung stehen alle zehn Jahre folgende Freibeträge jeweils in voller Höhe neu zur Verfügung (Beispiele):

- Ehegatten 307.000 EUR,
- Kinder und Stiefkinder 205.000 EUR,
- Enkel 51.200 EUR,
- Geschwister, Schwiegerkinder 10.300 EUR,
- übrige Personen (auch nichteheliche Partner) 5.200 EUR.

Auch angesichts der bevorstehenden Neuregelung sollte jede Überlassung zu Lebzeiten gut überlegt sein. Ganz allgemein ist bei jeder Übertragung zu beachten, dass der Übergeber mit der Übertragung die Verfügungsbefugnis über den übertragenen Gegenstand verliert und er

lungen bestehen. Das Bundesverfassungsgericht hat in seiner Entscheidung zwar eine einheitliche, am gemeinen Wert orientierte Bewertung aller Gegenstände gefordert. Gleichzeitig wurde in der Entscheidung aber dargelegt, dass eine verfassungskonforme Regelung der Erbschaft- und Schenkungsteuer durchaus auch Privilegien für einzelne Tatbestände vorsehen kann, wenn diese eindeutig als solche gekennzeichnet und durch Gemeinwohl-Aspekte gerechtfertigt sind. Ob die künftige Regelung in Einzelbereichen sogar zu Vorteilen gegenüber der bestehenden Rechtslage führt, ist vor diesem Hintergrund derzeit noch nicht absehbar.

In dieser schwierigen Entscheidungssituation hilft der Notar. Er berät die Beteiligten schon im Vorfeld umfassend, entwirft auf ihren Wunsch einen auf die individuellen Bedürfnisse abgestimmten Vertrag und hält sie über die aktuellen Entwicklungen der Gesetzgebung auf dem Laufenden. So hilft Ihnen der Notar die Gestaltung zu finden, die Ihren Interessen am besten Rechnung trägt. Am Schluss erfolgt die notarielle Beurkundung, durch die eine Übertragung von Immobilien verbindlich wird.



die-  
sen nicht  
mehr an Drit-  
te verkaufen oder  
für Kredite belasten kann.

Auch die Vereinbarung von Vorbehaltsrechten für den Übergeber ändert an dieser Rechtslage grundsätzlich nichts.

In der aktuellen Situation gilt es darüber hinaus zu berücksichtigen, dass derzeit noch keine verlässlichen Erkenntnisse hinsichtlich der künftigen Besteuerungsrege-

**Noch Fragen?  
Dann erreichen Sie mich  
unter meiner Büroanschrift:**

## Die Absicherung des Übergebers

Hat man sich dazu entschieden, eine Immobilie lebzeitlich zu übertragen, muss man als Übergeber keineswegs rechtlos dastehen. Es gibt viele Möglichkeiten, Rechte zu vereinbaren, durch die der Übergeber die Hand schützend über das übergebene Vermögen halten kann:

### Das Wohnungsrecht

Das Wohnungsrecht gewährt dem Berechtigten die Befugnis, einzelne oder mehrere Räume in der übertragenen Immobilie unter Ausschluss oder gemeinsam mit dem neuen Eigentümer zu nutzen. Es ist auch möglich, die Befugnis einzuräumen, einen Gartenanteil, Stellplatz oder sonstigen Grundstücksanteil allein oder gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer zu nutzen.

### Das Nießbrauchsrecht

Das Nießbrauchsrecht sichert das Recht der umfassenden Nutzung des Nießbrauchsgegenstandes. Dieser kann nicht nur selbst genutzt, sondern auch vermietet oder verpachtet werden. Miet- oder Pachtzinsen stehen dem Nießbraucher zu. Je

nach Ausgestaltung muss dieser auch die gewöhnlichen Lasten, wie z. B. Grundsteuer und Reparaturaufwendungen, tragen.

### Dauernde Lasten und Leibrenten

Dauernde Lasten/Leibrenten sichern die regelmäßige Zahlung eines feststehenden oder variablen Geldbetrages.

### Rückübertragungsverpflichtungen

Eine Rückübertragungsklausel verpflichtet den Erwerber, den übertragenen Gegenstand bei Eintritt bestimmter Umstände in seiner Person (Insolvenz oder Tod, Belastung oder Veräußerung des Vertragsgegenstandes, Scheidung der Ehe oder Eintritt sonstiger vereinbarter Voraussetzungen)

gen) auf den Übergeber zurück zu übertragen. Auf diese Weise besteht die Möglichkeit, auf Entscheidungen des Erwerbers Einfluss zu nehmen, da ansonsten die Rückforderung des übertragenen Gegenstandes durch den Übergeber droht.

### Wart- und Pflegeverpflichtung

Eine eventuell notwendige Pflege durch den Erwerber kann in einer Wart- und Pflegeverpflichtung geregelt werden. Die zu erbringenden Leistungen sollten darin möglichst genau beschrieben sein.

Mit diesen Instrumenten kann dem Übergeber ein Mitspracherecht eingeräumt und dessen Lebensgrundlage abgesichert werden. Ein effektiver Schutz wird durch eine Eintragung der Rechte im Grundbuch gewährleistet. Nur diese stellt nämlich sicher, dass bei einer eventuellen Veräußerung des Objekts auch der Erwerber die Rechte gegen sich gelten lassen muss. Welches Instrument für Sie das Richtige ist, erklärt Ihnen der Notar. Er schafft individuelle Lösungen, denn jeder Sachverhalt bedarf der fachkundigen und weitsichtigen Planung.



## Übertragung von Immobilien unter dem Blickwinkel von „Hartz IV“

Neben steuerlichen Aspekten und der Frage, wie die Lebensgrundlage des Übergebers bei einer lebzeitlichen Übertragung gesichert werden kann, erlangen auch die sogenannten „Hartz IV-Gesetze“ für die Entscheidung über eine Immobilienübertragung zu Lebzeiten immer wieder Bedeutung. Der sogenannte Nachranggrundsatz als Grundgedanke dieser Gesetze führt dazu, dass entsprechende Leistungen nur dann gewährt werden, wenn der Leistungsempfänger seinen Lebensunterhalt nicht aus eigener Kraft bestreiten kann.

Nur das sogenannte Schonvermögen muss nach diesen Grundsätzen nicht verwertet werden, um Leistungen nach „Hartz IV“ erhalten zu können. In einer ersten Überlegung bedeutet dies, dass eine Übertragung unter dem Blickwinkel von „Hartz IV“ jedenfalls dann unbedenklich erscheint, wenn es sich aus Sicht des Erwerbers um Schonvermögen handelt. Eine Verwertung desselben durch den Hilfetragere kann dann nicht verlangt werden. Grundvoraussetzung für die Einordnung als Schonvermögen ist in Bezug auf Immobilien, dass diese dem Hilfeempfänger zu eigenen Wohnzwecken dienen. Darüber hinaus muss es sich auch um eine angemessene

Immobilie handeln. Ob das Kriterium der Angemessenheit erfüllt wird, ist stets anhand der Umstände des konkreten Einzelfalles zu beurteilen. Pauschale Aussagen hierzu sind kaum möglich. Als Anhaltspunkt für die Angemessenheit dient im Regelfall die Wohnfläche einer Immobilie. Für Einfamilienhäuser gilt diesbezüglich eine Obergrenze von 130 qm, für Eigentumswohnungen von 120 qm. Sicher können diese Grenzwerte im Einzelfall bei Großfamilien auch überschritten werden, gleichwohl bilden sie zumindest einen ersten Anhaltspunkt. Umgekehrt kann die Angemessenheit unter Umständen dann ausscheiden, wenn sich die Wohnfläche zwar in den obigen Grenzen bewegt, die Grundstücksgröße das übliche Eigenheimgrundstück aber bei weitem übersteigt. Im Einzelnen ist hier Vieles umstritten und kann nur anhand des konkreten Einzelfalles und unter fachkundiger Beratung entschieden werden.

Stellt die zu übertragende Immobilie kein Schonvermögen dar, führt dies oft dazu, dass von der ins Auge gefassten lebzeitlichen Übertragung Abstand genommen wird. Bezieht der potenzielle Erwerber bereits Leistungen, ist eine lebzeitliche Über-

tragung in der Tat kaum sinnvoll. Hier sollte eher an eine Übertragung im Wege der Erbfolge gedacht werden, wobei dringend zu empfehlen ist, eine letztwillige Verfügung zu errichten, die den Besonderheiten einer solchen Situation unbedingt angepasst werden muss. Durch ein gewöhnlich gestaltetes Testament oder gar im Rahmen der gesetzlichen Erbfolge kann der Zugriff des Staates auf das ererbte Vermögen jedenfalls nicht vermieden werden.

Besteht allerdings lediglich die Gefahr, dass der Erwerber künftig auf die Inanspruchnahme von „Hartz IV-Leistungen“ angewiesen sein könnte, kann einem möglichen staatlichen Zugriff auf das übertragene Vermögen ggf. durch die Vereinbarung von Rückübertragungsrechten für den Übergeber vorgebeugt werden. Wichtig ist, dass diese Rechte nicht nur für den Fall der Inanspruchnahme staatlicher Hilfen, sondern in allgemeiner Form eingeräumt werden. Anderenfalls droht die Unwirksamkeit einer solchen Gestaltung.

Wie immer gilt es, eine genaue Analyse des Sachverhaltes vorzunehmen und darauf basierend die optimale Gestaltung zu finden. Auch die Möglichkeit der Übertragung im Wege der Erbfolge sollte zwingend einbezogen werden. Der Notar informiert und berät Sie hierzu selbstverständlich gern und kompetent.