

kann man sich gegen diese Steuerbelastung schützen, wenn die Übertragung in Ausübung eines Rückforderungsrechts erfolgt. Voraussetzung ist, dass bei der Übertragung auf die Kinder ein entsprechendes Rückforderungsrecht vorgesehen wurde.

Einkommensteuerliche Effekte hängen von jeweils zu erbringenden Gegenleistung ab. Je nach Zielrichtung sind Übertragungen gegen Versorgungsleistungen gegenüber vollentgeltlichen Veräußerungsgeschäften und Übertragungen gegen Unterhaltsleistungen abzugrenzen. Hier ist die Formulierungskunst gefragt, denn die Details sind entscheidend. Hierbei arbeiten Steuerberater und Notar Hand in Hand, um die für Ihren individuellen Fall optimale Ausgestaltung und Formulierung des Vertrages zu finden.

Enorme steuerliche Gefahren lauern, wenn betrieblich genutzte Grundstücke übertragen werden sollen. Hier schwebt das Damoklesschwert der Auflösung stiller Reserven über jeder Übertragung. Nicht selten können die damit verbundenen Steuerzahlungen die Existenz des Unternehmens gefährden. Hier gilt es, in keinem Falle ohne steuerliche Beratung aktiv zu werden.

### Wie war das mit dem Pflichtteil?

Auch um Pflichtteilsansprüchen vorzubeugen, bietet die lebzeitige Übertragung Alternativen. So kann eine Einigung mit denjenigen Abkömmlingen erzielt werden, die „leer“ ausgehen, die durch den Notar als gegenständlich beschränkter Pflichtteilsverzicht beurkundet wird. Gelingt dies nicht, führt eine sinnvolle Vertragsgestaltung durch Ihren Notar dazu, dass der übertragene Gegenstand bei der Berechnung etwaiger Pflichtteilsansprüche dann nicht mehr zu berücksichtigen ist, wenn seit der Übertragung mindestens 10 Jahre vergangen sind.

### Notare und Steuerberater raten:

Die Sachverhalte im Rahmen lebzeitiger Grundstücksübertragungen sind so vielgestaltig, dass es fast unmöglich ist, ohne fachliche Beratung die jeweils optimale Gestaltung zu finden. Sofern Sie den Wunsch haben, Vermögen zu Lebzeiten zu übertragen, wenden Sie sich besser gleich an Ihren Notar oder Steuerberater. Beide helfen Ihnen, Ihre Gedanken auf das Wesentliche zu konzentrieren und die für Ihren individuellen Fall optimale Lösung zu finden.

**Dr. Georg Liessem**

Villa Editha

Siegfried Rädels Str. 28

01796 Pirna

Tel. 03501/44 33 30

Fax: 03501 / 44 33 41

Email: [notar@notar-liessem.de](mailto:notar@notar-liessem.de)

### Impressum



Herausgeber:  
Notarkammer Sachsen  
Königstraße 23  
01097 Dresden  
Telefon: (03 51) 80 72 70  
[www.notarkammer-sachsen.de](http://www.notarkammer-sachsen.de)

Steuerberaterverband Sachsen e.V.  
Bertolt-Brecht-Allee 24  
01309 Dresden  
Telefon: (03 51) 31 99 30 25  
[www.stbverband-sachsen.de](http://www.stbverband-sachsen.de)



# Grundstücksübertragung

**vorausschauende Planung spart  
Steuern und vermeidet Streit**



**Notare und  
Steuerberater  
geben Tipps**



Ein Ratgeber  
herausgegeben von der Notarkammer Sachsen  
und dem Steuerberaterverband Sachsen e. V.

(Stand: Februar 2005)

Im Volksmund heißt es: „Lieber mit warmer Hand geben, als mit kalter“. Aber gilt diese Aussage wirklich ohne Einschränkung? Lauern steuerliche Fallen? Was muss man beachten, um später keine bösen Überraschungen zu erleben? Jeder, der versucht, diese Fragen selbst zu beantworten, wird früher oder später an seine Grenzen stoßen. Doch eins ist sicher: Nichts zu tun, ist die schlechteste Alternative. Sie brauchen Beratung.

### Wer hilft?

Notare und Steuerberater beraten Sie zu all diesen und weiteren Fragen kompetent und fachkundig. Ihr Notar übernimmt die rechtlichen Aspekte, er formuliert die Verträge und sorgt dafür, dass Ihr Wille klar zum Ausdruck gebracht und umgesetzt wird. Ihr Steuerberater begleitet Sie in allen steuerlichen Fragen und sorgt dafür, dass steuerliche Klippen erkannt und umschifft werden. Notar und Steuerberater handeln zu Ihrem Vorteil Hand in Hand.

### Der Grundsatz

Jede lebzeitige Übertragung führt dazu, dass der Übergeber die Verwertungs- und Verfügungsbefugnis für den übertragenen Gegenstand verliert. Dem Übergeber ist es nach der Übertragung grundsätzlich also nicht mehr möglich, den übergebenen Gegenstand zu veräußern.

### Die Absicherung des Übergebers

Hat man sich dazu entschieden, eine Immobilie lebzeitig zu übertragen, muss man 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 Grundstücksteil 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 Geldertrages.

#### 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) 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. Welches Instrument für Sie das Richtige ist, erklären Ihnen Notar und Steuerberater. Sie schaffen individuelle Lösungen, denn jeder Sachverhalt bedarf der fachkundigen und weitsichtigen Planung.

### Steuern kann man sparen

Die Übergabe von Vermögen zu Lebzeiten hat vielfältige steuerliche Vorzüge. Eine geschickte Ausnutzung der vom Gesetzgeber eingeräumten Möglichkeiten spart Steuern genauso, wie eine ungünstige Gestaltung zu Mehraufwand führen kann.

Die Übergabe von Immobilien berührt die Erbschaftsteuer, die Grunderwerbsteuer und die Einkommensteuer. Werden ganz oder teilweise gewerblich genutzte Objekte übergeben, muss auch die Umsatzsteuer und die Gewerbesteuer bedacht werden. Auch die Möglichkeit der Gewährung von Investitions- oder Eigenheimzulage gehört zu den steuerlichen Aspekten.

Die Erbschaft- und Schenkungsteuer kennt für die Übergabe



von Vermögen von den Eltern an die Kinder hohe Freibeträge (z. B. Vater an Sohn 205.000 EUR). Zusätzlich profitiert man bei Immobilien derzeit noch von den günstigen Bewertungsmethoden. Im Regelfall wird so zur Steuerermittlung ein Wert unterhalb des Verkehrswertes der Immobilie herangezogen. Wie lange diese Privilegierung noch gilt, ist angesichts derzeit anhängiger Gerichtsverfahren äußerst fraglich. Die Freibeträge stehen alle 10 Jahre erneut zur Verfügung, so dass bei großen Vermögen eine Übergabe zu Lebzeiten, ggf. in mehreren Wellen, sinnvoll ist. Bei Vermögen in „üblicher Höhe“ lässt sich die Erbschaftsteuer in der Regel vermeiden. Die Freibeträge können durch vorausschauende Planung und geschickte Einbeziehung mehrerer Generationen vervielfacht werden.

Viele Gestaltungsmöglichkeiten bietet die Einkommensteuer. Mit einer umsichtigen Gestaltung lässt sich Einkommen von den Kindern auf die Eltern und umgekehrt verlagern – je nachdem, wer dem geringeren persönlichen Einkommensteuersatz unterliegt. Entscheidend sind die für die Übertragung der Immobilie zu erbringenden Gegenleistungen. Sichert sich der Übergeber durch ein Wohnrecht ab oder über einen Nießbrauch? Verpflichtet sich der Übernehmer zur Zahlung einer Rente oder eines anderen Zahlbetrages? Muss der Beschenkte eine Abfindung an seine Geschwister zahlen? Je nach Gestaltung ergeben sich unterschiedliche steuerliche Konsequenzen, die für den Laien kaum überschaubar sind, aber enorme finanzielle Auswirkungen für die Beteiligten haben können.

### Lauern steuerliche Gefahren?

Den steuerlichen Chancen stehen auch Risiken gegenüber. Der Teufel lauert im Detail. Für Grundstücksübertragungen von „alt“ auf „jung“ sind die steuerlichen Freibeträge großzügig bemessen. Erfolgt die Übertragung umgekehrt von Kindern auf die Eltern, gilt ein steuerlicher Freibetrag von nur 10.300 EUR für jeden Elternteil. Hier kann es schnell zur Auslösung von Schenkungsteuer kommen. Wurde die auf die Eltern zu übertragende Immobilie im Vorfeld von diesen erworben,