

## Überlassung (die lebzeitige Übertragung von Grundbesitz)

### Motive und Fallgruppen der lebzeitigen Überlassung

#### Die Grundstücksübertragung zur Vorwegnahme der Erbfolge

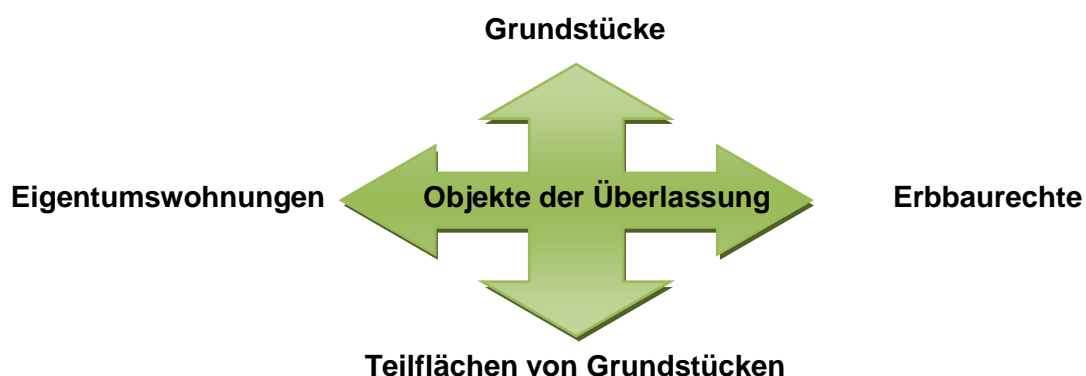
Im Sinn einer zeitlich gestaffelten Vermögensübertragung sollen die schenkungssteuerlichen Freibeträge mehrfach ausgenutzt werden. Häufig handelt es sich bei dem „überlassenen“ Grundstück um das bisher und künftig selbst genutzte Eigenheim der Veräußerer, so dass die Beteiligten besonderes Augenmerk darauf legen, an den bisherigen Nutzungsverhältnissen und der bisherigen Lastentragung nichts zu ändern.

Im Grund soll „nur der Name im Grundbuch ausgetauscht“ werden.

#### Die „ehebedingte Zuwendung“

Sie soll zur Verwirklichung der ehelichen Lebens- und Wirtschaftsgemeinschaft „paritätische“ Eigentumsverhältnisse herstellen.

Das Schenkungssteuerrecht privilegiert diese insofern, als die Übertragung eines selbstgenutzten „Familienheims“ (oder von Anteilen hieran) gänzlich steuerfrei gestellt wird.



## „Gegenleistungen“ und Vorbehalte

### Nutzungsrecht (Nießbrauch)

Der Nießbraucher „genießt den Gebrauch“ der überlassenen Sache weiterhin, d. h. er ist zur umfassenden Selbstnutzung oder Vermietung auf eigene Rechnung berechtigt. Der Nießbrauch wird im Grundbuch eingetragen; er ist nicht vererblich und (mit Ausnahmen) nicht übertragbar.

### Wohnungsrecht

Es bleibt insoweit hinter dem Nießbrauch zurück, als es grundsätzlich nur zur Selbstnutzung (samt Gästen, Angehörigen etc., soweit nicht anders vereinbart) berechtigt. Anders als der Nießbrauch kann das Wohnungsrecht auf bestimmte Teile eines Gebäudes beschränkt werden.

### Wiederkehrende Geldzahlungen

Sie sind häufig in Überlassungsverträgen vorgesehen, die zugleich der Versorgung der Veräußerer dienen sollen.

### Naturalleistungen

Sie können in Form von Dienstleistungen und Handreichungen vereinbart werden.

Bsp.: Besorgungen und Fahrdienste, hauswirtschaftliche Verrichtungen, ...

## Rückforderungsvorbehalt und „Verfügungssperren“



### Gesetzliche Rückforderung

Widerruf wegen groben Undanks (§ 530 BGB)

Die Rückforderung wegen Verarmung des Schenkers (§ 528 BGB)

### Vertragliche Rückforderung

- die Veräußerung des Anwesens ohne schriftliche Zustimmung des Übergebers
- die sonstige Weiterveräußerung, auch Schenkung, der Immobilie ohne Zustimmung des Übergebers
- die Belastung der Immobilie ohne Zustimmung des Übergebers
- das Versterben des Erwerbers vor dem Veräußerer