

Nicht ohne Mama und Papa

Vielen jungen Familien fehlt angesichts der hohen Preise das Eigenkapital, um eine Immobilie zu kaufen. Unterstützung erhalten Sohn oder Tochter oft von den Eltern. Doch ohne einen Vertrag kann es schnell zu Streit kommen.

Von Barbara Brandstetter

Die Corona-Krise scheint den Immobilienpreisen bislang noch wenig anhaben zu können. Die Preise befinden sich vielerorts auf dem Niveau vor der Krise - also einem Niveau, das es vielen jüngeren Paaren und Familien ohne ausreichendes Eigenkapital erschwert, sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen.

Zumindest dann, wenn die eigenen vier Wände in der Stadt liegen sollen und sich die Hausbesitzer in spe beim Platz nicht einschränken wollen. Zwar sind die Zinsen niedrig. Allerdings sind die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren kräftig gestiegen. Laut Statistischem Bundesamt mussten im ersten Quartal 2020 für eine Immobilie 17,2 Prozent mehr gezahlt werden als noch 2015. Und mit den Preisen steigen auch die Erwerbsnebenkosten.

Denn neben den Kosten für das neue Heim werden auch Ausgaben für den Notar, die Grunderwerbsteuer und gegebenenfalls eine Courtage für den Makler fällig. Häufig fehlt daher das notwendige Eigenkapital. "Gerade für junge Haushalte stellt das Eigenkapital den größten Hemmschuh hinsichtlich der Wohnungseigentumsbildung dar", bestätigt Pekka Sagner, Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik beim Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW). Das Institut hat 2019 die sozioökonomischen Determinanten der Wohneigentumsbildung in Deutschland untersucht. Dabei stellten die Autoren auch fest, dass die Vermögenssituation der Eltern relevanter wird. Ein Umstand, der sich mit der Corona-Krise noch verschärfen könnte. "Denkbar ist vor dem Hintergrund der momentan unsichereren Arbeitsmarktlage sogar, dass finanzielle Unterstützung von Seiten der Eltern, sei es in Form eines Eigenkapitalzuschusses oder als laufende Unterstützung bei der Finanzierung, noch wichtiger für den Immobilienerwerb wird", sagt Sagner.

Damit der Traum vom Eigenheim nicht platzt, werden also auch künftig viele Eltern oder Großeltern dem Nachwuchs finanziell unter die Arme greifen. Warum warten, bis der Nachwuchs nach dem Tod ohnehin das Geld erbt, wenn er es doch gerade jetzt so dringend gebrauchen kann? Schließlich kann jeder Elternteil seinem Kind alle zehn Jahre bis zu 400 000 Euro steuerfrei schenken. Bei Großeltern liegt die Grenze bei 200 000 Euro. Was gut gemeint ist, kann allerdings

schnell zu einem heftigen Familienzweist führen - oder gar unnötig teuer werden, sollte das Finanzamt sich einmischen. Denn in vielen Fällen überweisen Eltern das Geld allzu sorglos auf das Konto von Sohn oder Tochter oder aber gar das Gemeinschaftskonto und verzichten auf eine schriftliche Vereinbarung. Das geht in der Regel so lange gut, wie sich das Finanzamt nicht einmischt, das Verhältnis zwischen Eltern und Kind entspannt bleibt, die Ehe von Sohn oder Tochter hält, das Kind die Eltern überlebt und die Eltern keine weiteren Kinder haben.

Schenkungsvertrag ist sinnvoll

Das ist nun schon eine ganze Reihe an Bedingungen. Martin Feick von der Kanzlei SZA Schilling, Zutt & Anschütz Rechtsanwalts-gesellschaft mbH in Mannheim rät daher: "In allen Fällen ist ein schriftlicher Schenkungsvertrag sinnvoll, um späteren Streit über den Inhalt der Vereinbarung zu vermeiden." Beginnen wir mit dem Finanzamt. Landet ohne schriftliche Vereinbarung ein hoher Betrag mit dem Betreff "Schenkung" auf dem Gemeinschaftskonto des jungen Paares, kann das Finanzamt unter Umständen eine für die Parteien ungünstige Auffassung vertreten - nämlich dass die eine Hälfte des Betrags dem Kind und die andere Hälfte dem Schwiegerkind zukommen soll. "In diesem Fall wird dann schnell Erbschaftsteuer fällig", sagt Elmar Uricher von Uricher Rechtsanwälte in Konstanz. Denn für Schwiegersohn oder -tochter liegt der Freibetrag bei gerade einmal 20 000 Euro. Darüber hinausgehende Beträge werden mit Steuersätzen zwischen 15 und 43 Prozent versteuert.

Doch nicht nur wegen des Finanzamts lohnt es sich, mit der Überweisung einen Schenkungsvertrag aufzusetzen. Denn wenn sich die Dinge anders entwickeln als gedacht, haben es die Eltern schwer, wieder an ihr Geld zu kommen. Geschenkt ist schließlich geschenkt. "Ein gesetzliches Rückforderungsrecht gibt es nur unter sehr engen Voraussetzungen nur in den Fällen des groben Undanks und der Verarmung des Schenkers", sagt Thomas Littig, Fachanwalt für Erbrecht bei der Anwaltskanzlei Thomas Littig in Würzburg.

Selbst wenn das Kind wenige Jahre nach der Überweisung stirbt, erhalten die Eltern das geschenkte Geld nicht zurück. Erben wird dann neben anderen Personen das Schwiegerkind - was allerdings nicht immer den Wünschen der Eltern entsprechen dürfte. Es sei denn, sie haben sich mit der Schenkung für diesen und andere Fälle schriftlich ein Rückforderungsrecht eingeräumt. Das wäre etwa auch möglich für den Fall, dass das Kind Insolvenz anmelden muss, alkoholabhängig wird oder aber die Ehe des Nachwuchses in die Brüche geht. "Wer Ärger vermeiden möchte, sollte einen Schenkungsvertrag mit Rückforderungsoptionen aufsetzen", sagt Uricher. Das hat zudem den Vorteil, dass keine Schenkungsteuer anfällt, sollten Schwiegersohn oder -tochter das Geld wieder zurücküberweisen.

Aber auch wenn keine schriftliche Vereinbarung getroffen wurde, haben Eltern mitunter die Möglichkeit, das geschenkte Geld von den Schwiegerkindern zurückzufordern. Nämlich dann, wenn die Ehe des Kindes scheitert. Dann können sich Eltern auf den "Wegfall der Geschäftsgrundlage" berufen (Paragraph 313 Abs. 1 BGB). Das ist in der Regel der Fall, wenn die Ehe oder Partnerschaft des Kindes von eher kurzer Dauer war. Zudem sollte etwa bei den Eltern

die Vorstellung bestanden haben, dass die Lebensgemeinschaft mit dem von ihnen beschenkten Schwiegerkind lange hält und das eigene Kind so auf Dauer von der Zuwendung profitiert. Von dieser Vorstellung muss allerdings auch das Schwiegerkind gewusst haben. "Hierbei entstehen jedoch schwierige Fragen der Auslegung und Nachweisbarkeit der Vorstellungen des Schenkers", sagt Fachanwalt Littig.

Dass die Geschäftsgrundlage einer Schenkung im Fall einer Trennung oder Scheidung entfallen und das geschenkte Geld zurückverlangt werden kann, hat der Bundesgerichtshof seit 2010 in einer Reihe von Urteilen präzisiert. Jüngst haben die Richter des Bundesgerichtshofs diese Möglichkeit auch für nichteheliche Lebensgemeinschaften grundsätzlich bestätigt. In dem verhandelten Fall hatte die Tochter die Immobilie, die sie mit ihrem Lebensgefährten erworben hatte, vier Jahre lang bewohnt, bevor sich das Paar trennte. Die Mutter verlangte daraufhin vom ehemaligen Lebensgefährten den geschenkten Geldbetrag zurück. Die Richter stimmten dem zu. Allerdings konnte die Mutter nicht die komplette Summe zurückfordern. Diese wurde um die Dauer des Zusammenlebens gekürzt (BGH XZR 107/16). "Je länger die Ehe hält, desto schwieriger oder gar unmöglich wird es, die Schenkung zurückzufordern", sagt Uricher.

Ansprüche verjähren

Allzu viel Zeit sollten sich die Schwiegereltern mit ihrem Rückforderungsanspruch nicht lassen. "Der Anspruch verjährt bei Geldforderungen nach drei Jahren, wobei der Fristbeginn immer erst am Ende des Kalenderjahres ist", sagt Erbrecht-Spezialist Feick. Sollte also im laufenden Jahr ein Rückforderungsanspruch entstehen, beginnt die Verjährungsfrist am 31. Dezember 2020 und endet am 31. Dezember 2023. Bei Grundstücken beträgt die Frist zehn Jahre.

Ohne Regelung droht auch Streit, wenn die Eltern mehrere Kinder haben. Liegt keine nachweisbare Regelung vor, die gegenüber dem Schwiegerkind erfolgt ist, so ist diese Zuwendung - wenn die Eltern sterben und die Kinder erben - nicht ausgleichspflichtig. Wer also ein Kind nicht bevorzugen möchte, sollte vereinbaren, dass die Schenkung an den Ehepartner dieses Kindes als Forderung des Nachlasses bestehen bleibt. "Diese Regelung sollte unbedingt schriftlich festgehalten und von den Beteiligten unterschrieben werden", sagt Uricher. Andernfalls sei die Vereinbarung unwirksam.

Zudem sollten Eltern auch immer angeben, von welchem Elternteil das Geld stammt.

Rechtsanwalt Feick gibt dazu ein Beispiel: Die Eltern haben ihrem einzigen Sohn je zur Hälfte 400 000 Euro geschenkt. Der Vater stirbt und setzt seine Frau als Alleinerbin ein. Sein Vermögen liegt bei 800 000 Euro. Der Pflichtteil des Sohnes beträgt in diesem Fall ein Viertel. Somit kann der Sohn von seiner Mutter 200 000 Euro verlangen. Liegt keine schriftliche Regelung vor, kann die Mutter im Zweifel nicht nachweisen, dass der Sohn die 200 000 Euro, die er von seinem Vater bereits erhalten hat, auf seinen Pflichtteil anrechnen lassen muss. Dies wäre nur dann möglich, wenn der Vater bei der Schenkung nachweisbar ausdrücklich mit dem Sohn vereinbart hat, dass der Betrag auf den Pflichtteil angerechnet wird. "In jedem Fall ist eine vertragliche Regelung zu empfehlen, da unabhängig von der Frage der Rückforderungsmöglichkeit eine Vereinbarung über

die Anrechnung auf Erbteil oder den Pflichtteil zu empfehlen ist", sagt Littig.

Alternativ kann das Geld auch als Darlehen an das Kind gegeben werden. Dies empfiehlt sich etwa, wenn nicht genug Geld vorhanden ist, um allen Kindern die gleich hohe Summe zukommen zu lassen. Aber auch hier bietet es sich an, die Konditionen schriftlich festzuhalten. "Sonst kann es bei Vorhandensein von mehreren Kindern später einmal Streit darüber geben, ob die Zuwendung der Eltern ein Darlehen oder vielleicht doch eine Schenkung war", sagt Feick. Oder aber die Schwiegereltern müssen gegenüber den Schwiegerkindern beweisen, dass es sich bei der Überweisung um ein Darlehen und nicht um eine Schenkung gehandelt hat.

Alle Rechte vorbehalten © Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH, Frankfurt am Main
Vervielfältigungs- und Nutzungsrechte für F.A.Z.-Inhalte erwerben Sie auf www.faz-rechte.de