KANN ICH MEIN HAUS FÜR 1€ AN MEIN KIND VERKAUFEN?

Immer wieder erreicht uns der Wunsch von Mandanten Grundstücke schon zu Lebzeiten zu übertragen. Regelmäßig stellt sich dabei die Frage: Sollte eine solche Übertragung lieber schenkungsweise oder durch Kaufvertrag übertragen werden?

Diese Frage muss in jedem Einzelfall unterschiedlich entschieden werden. Es bietet sich deshalb an sich zu diesem Thema juristisch beraten zu lassen. Dabei sind wir Ihnen gerne behilflich.

Die Frage ist jedenfalls danach unterschiedlich zu beurteilen, was der Hintergrund hinter dem Wunsch ist, die Immobilie zu Lebzeiten zu übertragen. Teilweise soll eine Immobilie zu Lebzeiten übertragen werden, weil ein Kind oder Enkelkind diese nutzt oder in Zukunft nutzen soll und deshalb auch finanziell die Verantwortung für die Immobilie übernehmen soll. Manchmal steckt der Wunsch dahinter die Immobilie vor dem Sozialhilfeträger oder einem leidlichen Pflichtteilsberechtigten zu schützen. Andere wissen bereits, dass ihr Vermögen die Freibeträge der Erbschaftssteuer übersteigt und wollen daher bereits zu Lebzeiten anfangen das Vermögen zu verteilen, um so der Steuerlast zu entgehen.

Ein Verkauf der Immobilie innerhalb der Familie bringt viele Vorteile mit sich: durch die Zahlung des Kaufpreises handelt es sich gerade nicht um eine unentgeltliche Schenkung, sodass weder Schenkungssteuer anfallen kann, noch die Erbschaftssteuerfreibeträge ausgereizt werden. Darüber hinaus können weder der Sozialhilfeträger noch Pflichtteilsberechtigte zu einem späteren Zeitpunkt auf die Immobilie zugreifen. Der Verkauf ist demnach der sicherste Weg eine Immobilie innerhalb der Familie zu übertragen.

Bei den heutigen Immobilienpreisen ist es aber nicht für jedes Kind oder jeden Enkel möglich den Kaufpreis zu zahlen. Gibt es in diesen Fällen eine Möglichkeit die Sicherheit des Kaufvertrages zu erzielen ohne die Zahlung des Kaufpreises in Höhe des Verkehrswertes? Oder anders gefragt: Was ist denn mit dem ominösen Kaufvertrag für 1€?

Ein Kaufvertrag mit einem Kaufpreis von 1€ kann zwar geschlossen werden, jedoch hat er im Regelfall nicht den gewünschten Effekt. Für diese Art von

Verträgen hat die Rechtsprechung das Institut der sogenannten gemischten Schenkung entwickelt. Doch was bedeutet das konkret?

Von einer gemischten Schenkung wird gesprochen, wenn zwar ein gegenseitiger Vertrag geschlossen wird, jedoch der Wert der Leistung den Wert der Gegenleistung bei weitem übersteigt (vgl. BGH, Urteil vom 27.05.1981, Az.: Iva ZR 132/80).

Wann ein solches Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vorliegt, muss im Einzelfall durch Auslegung nach §§ 133, 157 BGB festgestellt werden. Dabei ist objektiv zu betrachten, ob die Bewertung der Parteien nach den Umständen haltbar sein kann. Dies wird bei einem Kaufpreis von 1€ regelmäßig nicht der Fall sein.

Konsequenz des Vorliegens einer gemischten Schenkung ist, dass es sich um einen typengemischten Vertrag handelt, der also Teil Schenkung und Teil Kaufvertrag ist. Das bedeutet konkret, dass lediglich für den Teil der Immobilie, der dem Kaufpreis entspricht, der Schutz des Kaufvertrages greift. Der Rest ist als Schenkung anzusehen und unterliegt demnach den Risiken dieser.

Dennoch gibt es Möglichkeiten, wie der Kaufpreis nicht in voller Höhe des Verkehrswertes der Immobilie fließen kann und trotzdem ein Kaufvertrag mit all seinen Vorteilen vorliegt. Beispielsweise können Rechte für den ursprünglichen Eigentümer eingetragen werden, welche den Wert der Immobilie mindern. Welche Rechte hierbei für Sie infrage kommen und inwieweit dies den Wert der Immobilie mindert, prüfen wir gerne für Sie.

Wir freuen uns darauf Sie in dieser Entscheidung unterstützen zu können.

Maximiliane Merschky

Rechtsanwältin