



NOTARIAT **BAUMGARTNER**

---

WIEN 01 2022

---

Was Sie zum  
**VERSCHENKEN**  
wissen sollten



---

IN LÖSUNGEN DENKEN.  
KLARTEXT REDEN.



---

## Vererben und/oder Schenken?

---

Wenn Sie etwas *vererben*, bleibt es bis zu Ihrem Ableben Ihr Eigentum; erst danach bekommt es der Erbe. Dazu machen Sie ein Testament.

Wenn Sie etwas *verschenken*, wird der Beschenkte sofort Eigentümer; er kann dann mit dem Geschenk grundsätzlich machen, was er will. Oft wird das „Überschreiben“ genannt.

In diesem Text geht es um das Verschenken von *Grundstücken* jeder Art – also Wohnungen, Häuser, Äcker usw.

## Wie funktioniert das Verschenken in der Praxis?

---

Sie (als *Geschenkgeber*) übertragen mit einem Schenkungsvertrag Ihr Eigentum an den *Beschenkten* – dieser wird als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Dieser Übertragungsvorgang kostet

1. Grunderwerbsteuer,
2. Grundbucheintragungsgebühr,
3. das Honorar für den Schenkungsvertrag und die Abwicklung der Schenkung.

Da der Schenkungsvertrag Grundlage für die Eintragung im Grundbuch ist, muss er entweder beglaubigt oder als Notariatsakt abgeschlossen werden. Es müssen also immer *Geschenkgeber* und *Beschenkte* mitwirken.

**Klartext:** Es gibt kein einfaches „Umschreiben“ oder „Auswechseln des Eigentümers“ im Grundbuch; ein Grundstück muss immer mit einem Schenkungsvertrag übertragen werden.

## Können Sie eine Schenkung nachher ändern/widerrufen?

---

Wenn Sie sich mit dem *Beschenkten* einig sind, können Sie gemeinsam die Schenkung beliebig ändern oder rückgängig machen.

Ohne Zustimmung des *Beschenkten* können Sie die Schenkung nur aus zwei Gründen widerrufen:

1. wenn der *Beschenkte* eine Straftat begeht, oder
2. wenn Sie die Möglichkeit zum Widerruf im Schenkungsvertrag vereinbart haben.

**Praxis-Beispiel:** Die Eltern schenken Ihrem Sohn und der Schwiegertochter einen Grund zum Bauen. Später lassen sich Sohn und Schwiegertochter scheiden. Ohne Widerrufsmöglichkeit im Schenkungsvertrag kann die Schenkung an die Schwiegertochter nur rückgängig gemacht werden, wenn diese zustimmt.



**Klartext:** Wenn Sie eine Schenkung widerrufen wollen, müssen Sie das im Schenkungsvertrag genau regeln.

### ... oder doch Vererben?

Das Verschenken eines Grundstückes kostet jetzt Geld und kann später nur schwer geändert oder rückgängig gemacht werden; Sie sollten sich also in Ihrer Entscheidung sicher sein.

Überlegen Sie sich das Verschenken vor allem dann, wenn ...

- ... das Grundstück für Sie eine finanzielle Reserve ist, auf die Sie nicht verzichten können oder wollen;
- ... der *Beschenkte* charakterlich nicht geeignet ist, oder einen problematischen Partner hat;
- ... der *Beschenkte* noch minderjährig ist – bei allen wichtigen Entscheidungen reden dann dessen Eltern und das PflEGschaftsgericht mit;
- ... das Grundstück später verkauft werden soll: Bei einem Verkauf muss der Verkäufer Immobilienertragssteuer zahlen, wenn er am verkauften Grundstück keinen Hauptwohnsitz gehabt hat (*Hauptwohnsitzbefreiung*). Wenn Sie das Grundstück verschenken und dort wohnen bleiben, verliert man diese *Hauptwohnsitzbefreiung*;
- ... eine Behörde mitwirken muss: Das ist je nach Bundesland vor allem für landwirtschaftliche genutzte Liegenschaften und Zweitwohnsitze vorgesehen (*Grundverkehr*) – auch eine noch laufende Förderung kann sich auswirken;
- ... mehrere *Beschenkte* keine genaue Vorstellung haben, was sie mit dem geschenkten Grundstück in Zukunft überhaupt machen wollen.

**Praxis-Beispiel:** Die Eltern schenken Ihren Baugrund an ihre 3 Kinder, weil sie keines benachteiligen wollen. Kein Kind kann mit seinem Drittel allein jetzt etwas anfangen (z.B. darauf bauen), und alle müssen die laufenden Kosten und die Erhaltung zahlen. Wenn sich die Kinder später einigen und das Grundstück aufteilen und sich auszahlen, kostet das wieder Geld.

### Nebenschauplatz Pflichtteil

Jede Schenkung innerhalb der Familie kann sich auch nach dem Ableben des *Geschenkgebers* auswirken: Das Gesetz sieht vor, dass Schenkungen grundsätzlich *auf den Pflichtteil anzurechnen* sind: Das bedeutet, dass der Wert des Geschenks dem im Ablebenszeitpunkt vorhandenen Vermögen dazugerechnet wird – dieser Nachlass und damit die Berechnungsgrundlage für den Pflichtteil wird damit größer. Dem Beschenkten wird von seinem Pflichtteil dann der Wert seines Geschenks wieder abgezogen.



**Beispiel:** Ein verstorbener Geschenkgeber hinterlässt seine Ehefrau und zwei Söhne; sein Nachlass beträgt (nach Abzug aller Schulden usw.) € 500.000. Mit einem Testament hat er seine Ehefrau zur Alleinerbin eingesetzt. 4 Jahre vor seinem Ableben hat er dem einen Sohn eine Wohnung im Wert von € 160.000 geschenkt. Die gesetzlichen Pflichtteile der beiden Söhne und der Ehefrau sind je  $\frac{1}{6}$ .

Verlangt der nicht beschenkte Sohn die *Anrechnung* der Schenkung an seinen Bruder, dann wird deren Wert dem Nachlass hinzugerechnet – von diesen nunmehr € 660.000 (500.000+160.000) ist  $\frac{1}{6}$  € 110.000. Das nicht beschenkte Kind kann also von der Erbin (der Ehefrau) diese € 110.000 fordern. Der beschenkte Sohn hat zwar ebenso einen Pflichtteil von € 110.000, muss sich aber darauf die Schenkung von € 160.000 *anrechnen* (also wieder abziehen) lassen, und bekommt nichts mehr aus dem Nachlass. Zahlen oder zurückgeben muss er allerdings auch nichts.

**Variante zum obigen Beispiel:** Ist der Nachlass nicht € 500.000, sondern € 20.000, sind die Pflichtteile der Kinder nach Hinzurechnung der Schenkung jeweils € 30.000 ( $\frac{1}{6}$  von 20.000+160.000). Da die € 20.000 nicht einmal den Pflichtteil der Ehefrau abdecken, kann der nicht beschenkte Sohn von dieser nichts fordern. Er kann aber die vollen € 30.000 von seinem beschenkten Bruder verlangen.

Im Detail sind diese Regeln weit komplexer und vielschichtiger, als wir sie in einem kurzen Überblick (wie diesem hier) darstellen können.

**Klartext:** Wenn Sie nicht alle Kinder gleichwertig beschenken können oder wollen, sollten Sie mit uns einen Termin vereinbaren, um die möglichen Konsequenzen und geeignete Maßnahmen zu besprechen.

## **Die Vorweggenommene Erbfolge**

*Vorweggenommene Erbfolge* bedeutet genau das: Die ganze Familie schreibt schon jetzt fest, wie das Elternvermögen nach dem Ableben der beiden Elternteile gestaffelt weitergegeben wird.

Das Ziel-Szenario ist in der Praxis fast immer das gleiche: Der überlebende Elternteil soll zunächst das ganze Elternvermögen bekommen, ohne den Kindern einen Pflichtteil auszahlen zu müssen. Erst nach dem Ableben des zweiten Elternteils soll das ganze Elternvermögen unter den Kindern aufgeteilt werden, ohne dass zwischen diesen nachher gestritten wird. Zusätzlich können bei Bedarf einzelne Vermögensteile gleich jetzt übertragen werden.



Umgesetzt wird das durch detailliert aufeinander abgestimmte Testamente der Eltern, Pflichtteilsverzicht der Kinder, sowie Schenkungsverträge und Schenkungsverträge auf den Todesfall für die Kinder.

**Klartext:** Der große Vorteil dieser Paketlösung liegt in der (Planungs-)Sicherheit für alle Beteiligten; je konkreter und klarer die Vorstellungen bzw. Ziel-Szenarien sind, desto präziser können diese umgesetzt werden.

**Und:** In Patchwork-Familien gibt es gar keine andere Möglichkeit, das Elternvermögen zeitlich gestaffelt und im Sinne aller Beteiligten aufzuteilen – das auf Blutsverwandtschaft beruhende Pflichtteilsrecht passt hier gar nicht.

## Gegenleistungen und Vorbehalte

Auch in einem Schenkungsvertrag kann vereinbart werden, dass der *Beschenkte* etwas zahlen oder tun muss, um das Grundstück zu bekommen; er muss also z.B.

- seine Geschwister auszahlen;
- den Kredit mit übernehmen und in Zukunft selbst zurückzahlen;
- etwas für den Geschenkgeber tun (z.B. diesen weiter dort wohnen lassen, diesen pflegen, usw.).

Vielleicht wollen Sie Ihr Grundstück zwar schon jetzt weitergeben, dieses aber weiterhin selbst nutzen. Auch das kann im Schenkungsvertrag vereinbart werden, dazu gibt es folgende Möglichkeiten:

### Wohnrecht

Das ist der „Klassiker“ bei der Weitergabe bewohnter Grundstücke (vor allem bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern): Der *Beschenkte* wird als Eigentümer im Grundbuch eingetragen, der *Geschenkgeber* bewohnt das Grundstück aber weiterhin selbst. Es ändert sich also nur der Grundbuchstand, nicht aber die tatsächliche Benutzung. Der *Geschenkgeber* darf das Grundstück aber nicht vermieten.

Im Schenkungsvertrag sollte dann geregelt werden, wer welche Kosten trägt, wer was erhalten muss, und wer was (um-)bauen darf.

### Gebrauchsrecht

Das ist das Recht, ein nicht bewohnbares Grundstück selbst zu nutzen – also unbebaute Wiesen und Gartengrundstücke, KFZ-Stellplätze usw. Dafür gilt grundsätzlich das Gleiche wie zum Wohnrecht Gesagte.



---

## Fruchtgenussrecht

---

Das ist (vereinfacht gesagt) ein Wohnrecht (oder Gebrauchsrecht) plus die Möglichkeit, das Grundstück zu vermieten oder zu verpachten.

Auch hier gilt grundsätzlich das zum Wohnrecht Gesagte; gerade wegen der Vermietung empfehlen sich genauere Regelungen.

**Vorsicht** bei bereits vermieteten Grundstücken (also vor allem bei Vorsorgewohnungen und Zinshäusern): Wenn Sie als *Geschenkgeber* weiterhin die Miete einnehmen wollen, muss sichergestellt sein, dass Sie einkommenssteuerrechtlich „wirtschaftlicher Eigentümer“ bleiben, damit weiterhin Abschreibungen (AfA) möglich sind. Das lösen wir im Normalfall zusammen mit dem Steuerberater mit einem speziell ausgestalteten *Vorbehaltsfruchtgenuss*.

Wohnrecht, Gebrauchsrecht und Fruchtgenussrecht werden zur Absicherung des *Geschenkgebers* im Grundbuch eingetragen.

**Vorsicht:** Alle diese Rechte können aber auch Nachteile mit sich bringen; der Klassiker: Der Vater verschenkt seine Wohnung an seine Tochter; er bekommt ein Wohnrecht und ein Belastungs- und Veräußerungsverbot. Ein paar Jahre später wird er schwer dement, und muss dauerhaft ins Pflegeheim. Die Wohnung kann nicht vermietet werden, um die Pflege zu finanzieren; es kann bei der Hausbank kein Kredit aufgenommen werden. Die Wohnung kann nicht sinnvoll genutzt werden, die Kosten laufen weiter. Da sollten Sie man die gewünschte Lösung bereits von Anfang an mitdenken und mitregeln.

---

## Belastungs- und/oder Veräußerungsverbot

---

Wenn Sie wollen, dass der *Beschenkte* das Grundstück ohne Ihre Zustimmung nicht belasten oder übertragen darf, sollten Sie im Schenkungsvertrag ein solches Verbot vereinbaren. Dann kann der *Beschenkte* z.B. entweder keinen Kredit aufnehmen (*Belastungsverbot*), oder das Grundstück nicht verkaufen oder verschenken (*Veräußerungsverbot*), oder weder noch (*Belastungs- und Veräußerungsverbot*).

Dieses Verbot kann zwischen nahen Angehörigen im Grundbuch eingetragen werden, also nur bei Schenkungen zwischen Ehegatten, oder zwischen Eltern und (Schwieger-/Stief-)Kindern, oder zwischen Großeltern und Enkelkindern.

---

## Was können Sie machen, um die Liegenschaft in der Familie zu erhalten?

---

Manchmal wollen Eltern die verschenkte Liegenschaft nach Möglichkeit im Familienbesitz erhalten – da können Sie dann *Aufgriffsrechte* und/oder *Besitzfolgerechte* vereinbaren.



---

## ***Aufgriffsrecht***

---

Ein *Aufgriffsrecht* kann dann vereinbart werden, wenn Sie mehrere Liegenschaften auf mehrere Kinder aufteilen wollen. Jedes Kind bekommt dann eine Liegenschaft; in diesen Schenkungsverträgen werden zusätzlich bestimmte Umstände und Konditionen definiert, unter denen die Geschwister sich wechselseitig das Grundstück eines anderen „abkaufen“ können.

Will also ein Kind beispielsweise das Grundstück an einen Fremden verkaufen oder wird es insolvent, dann kann ein anderes Kind diese Liegenschaft zu dem im Schenkungsvertrag festgelegten Preis übernehmen; das Grundstück fällt also nicht an Außenstehende, sondern bleibt in der Familie.

*Aufgriffsrechte* können inhaltlich frei ausgestaltet und sollten genau an die eigenen Bedürfnisse angepasst werden. Vor allem der Übernahmepreis ist für die Kinder oft entscheidend.

## ***Besitzfolgerecht***

---

Damit können Sie ein Grundstück in einer definierten Ab- und Reihenfolge weitergeben. Sie können also z.B. vereinbaren, dass nach dem Ableben des *Beschenkten* die Liegenschaft an dessen Sohn (Ihr Enkelkind) fällt.

Das Gesetz schränkt die Möglichkeiten dazu aber stark ein, hier muss man im Einzelfall klären, was geht, und was nicht.

## **Was brauchen wir, wenn wir für Sie eine Schenkung abwickeln sollen?**

---

1. Unsere ausgefüllte *Frageliste\_Schenken* auf [www.baumgartner-notar.at](http://www.baumgartner-notar.at).
2. Ausweise und E-Cards aller Beteiligten (vorab als Scan).
3. Standesurkunden, um das (steuerschonende) Familienverhältnis nachzuweisen.

---

Wir wollen, dass unser Text leicht und flüssig zu lesen ist, und verzichten daher bewusst auf Binnen-I und Konsorten: Alle Formulierungen sind grundsätzlich gender-/geschlechtsneutral zu verstehen.

Und: **Das ist kein Rechtsgutachten:** Der Text dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann niemals eine individuelle Beratung ersetzen. Der Inhalt ist nach bestem Wissen und Gewissen heute richtig, kann aber nie vollständig sein, und alle Umstände berücksichtigen – schon gar keine zukünftigen, und schon gar nicht Ihre ganz speziellen. Wir übernehmen daher keine Haftung für allfällige Nachteile, die durch das Nutzen von Information in diesem Text entstehen könnten.

Wien, im Jänner 2022

