

Ihr Sohn hat von Ihnen mittels notariellem Überlassungsvertrag vom 19.07.2017 die Immobilie [REDACTED] [REDACTED] zu Alleineigentum übertragen bekommen.

Im Gegenzug hierfür haben Sie sich ein Wohnungsrecht im Sinne des § 1093 BGB des Inhaltes vorbehalten, dass Sie die gesamte Immobilie unter Ausschluss des Eigentümers nutzen dürfen.

Nach dem Tod des Erstversterbenden darf sodann auch der Letztversterbende die Immobilie alleine unter Ausschluss des Eigentümers, mithin unseres Mandanten, nutzen.

Weitergehend hat sich unser Mandant laut Überlassungsvertrag dazu verpflichtet, Ihnen einen Betrag in Höhe von 120.000,00 € zusätzlich als Gegenleistung zukommen zu lassen, so dass es sich bei dem hier vorliegenden Überlassungsbetrag definitiv um eine sogenannte „gemischte Schenkung“ handelt.

Wenn man davon ausgeht, dass der Grundbesitzwert der Immobilie [REDACTED] in Kaufpreis rund 450.000,00 € beträgt und hiervon der Betrag in Höhe von 120.000,00 € abgezogen wird, so verbleibt vom reinen Wert her ein Schenkungsbetrag zu Gunsten unseres Mandanten in Höhe von 330.000,00 €. Hier dürfen wir darauf hinweisen, dass der Wert des Ihnen bekannten Verkehrswertgutachtens nicht automatisch mit dem Marktwert identisch ist, jedoch im Wesentlichen eine Richtschnur dafür bietet, welcher Preis tatsächlich verlangt werden kann. Hier sind Abweichungen möglich, in der Regel liegen diese aber in einem Bereich von 10 % bis maximal 15 %.

Von daher geht der Unterzeichner im Weiteren von einem etwas erhöhten Verkehrswert von 450.000,00 € aus. Nach Abzug des Betrages von 120.000,00 € und dem somit errechneten Betrag von 330.000,00 € darf dieser aber nicht als pauschaler „Schenkungs Wert“ verstanden werden, da das Ihrerseits ebenfalls vorbehaltene Wohnrecht sich schenkungswertmindernd auswirkt. Es ist von der Rechtsprechung anerkannt, dass jegliches Recht, das Sie sich in einer notariellen Urkunde zurückbehalten (wie beispielsweise ein Nießbrauch oder auch ein dingliches Wohnrecht), auf den Schenkungswert angerechnet werden muss.

Vor diesem Hintergrund dürfen wir Ihnen erläutern, wie sich der Wert des Wohnrechtes kalkulieren lässt.

Entsprechend der obergerichtlichen Rechtsprechung verhält es sich so, dass der jährliche Kapitalwert einer lebenslänglichen Nutzung nach Anlage 9 zu § 14 Bewertungsgesetz zu kapitalisieren ist.

Wenn man nunmehr den Wert des Wohnungsrechtes dergestalt ansetzt, dass die Immobilie eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 1.400,00 € erbringen würde, so würden die jährlichen Einnahmen diesbezüglich 16.800,00 € netto betragen.

Der Betrag von 16.800,00 € ist hier nicht mit dem sogenannten Leibrentenbarwertfaktor zu multiplizieren, sondern, wie bereits erwähnt, mit dem Kapitalwert nach Anlage 9 zu § 14 Bewertungsgesetz.

Da Sie, Herr [REDACTED] [REDACTED] Jahre alt sind und Sie, Frau [REDACTED] [REDACTED] Jahre alt sind, ergeben sich folgende Kapitalisierungsfaktoren:

- Herr [REDACTED] [REDACTED]: 8,556
- Frau [REDACTED] [REDACTED]: 11,082

Da Sie vor der Übertragung des Grundbesitzes an Ihren Sohn jeweils hälftiger Eigentümer gewesen sind, muss der Betrag in Höhe von 16.800,00 € durch zwei geteilt werden, so dass jedem von Ihnen anteilig ein Betrag in Höhe von 8.400,00 € zugestanden hätte.

Für Sie, Herr ■■■■■, bedeutet dies, dass der schenkungswertmindernde Betrag sich auf rund 71.870,00 € beläuft (8,556 x 8.400,00 €). Für Sie, Frau ■■■■■, beläuft sich die Minderung auf rund 93.088,00 € (11,082 x 8.400,00 €). Wenn man diese Kalkulation zugrunde legt, so müsste also noch einmal ein Abzug von dem Betrag von 330.000,00 € in Höhe von rund 165.000,00 € (71.870,00 € + 93.088,00 €) vorgenommen werden, so dass unter Berücksichtigung der oben angeführten rechtlichen Ausführungen für Ihren Sohn ein Schenkungswert in Höhe von rund 165.000,00 € verbleibt.

Zusammengefasst dürfen wir Ihnen also mitteilen, dass Ihre Tochter unter rechtlichen Gesichtspunkten in deutlich größerem Umfang begünstigt worden ist als Ihr Sohn ■■■■■.

Soweit hierzu noch Rückfragen bestehen, so können Sie sich gerne an den Unterzeichner wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Sascha Schnarr
Rechtsanwalt