

Indirekte Schenkung: Wenn Eltern ihren Kindern eine Liegenschaft kaufen.

Nicht selten kommt es vor, dass Eltern ihren Kindern finanziell beim Kauf einer Immobilie helfen – sei es durch eine direkte Schenkung der Wohnung oder durch das Bezahlen des Kaufpreises. Doch eine derartige familiäre Unterstützung kann juristisch weitreichende Folgen haben, insbesondere wenn Geschwister oder der Ehepartner dadurch benachteiligt werden.

Grundsätzlich erlaubt das italienische Recht, dass Eltern einem Kind eine bereits in ihrem Eigentum stehende Immobilie schenken. Dabei handelt es sich um eine sogenannte direkte Schenkung, die zwingend in notarieller Form, mit zwei Zeugen und öffentlicher Beurkundung erfolgen muss. Fehlen diese Formvorschriften, ist die Schenkung nichtig – sie gilt somit rechtlich als nie erfolgt.

Daneben existiert auch die Möglichkeit einer indirekten Schenkung. Diese liegt vor, wenn etwa die Eltern den Kaufpreis vorab an die Kinder überweisen und anschließend letztere die Liegenschaft mit dem erhaltenen Kapital erwerben. Bei diesem Vorgang fließt das Geld zwar vom Elternteil ab, ohne dass eine formale Schenkung beim Notar durchgeführt wird, dennoch handelt es sich rechtlich um eine Schenkung. Solche Konstruktionen sind in der Praxis sehr verbreitet.

Beide Schenkungsformen können nach dem Tod des Elternteils problematisch werden. Denn die italienische Rechtsordnung schützt bestimmte Erben – sogenannte Pflichtteilsberechtigte, wie Ehepartner und Kinder – durch Pflichtteilsquoten. Werden diese durch eine Schenkung verletzt, steht den Benachteiligten ein Klagsanspruch auf Kürzung zu. Diese zielt darauf ab, den Wertanteil zurückzufordern, der ihnen gesetzlich zusteht.

Bei indirekten Schenkungen können die restlichen Erben allerdings nicht die Immobilie selbst zurückverlangen, sondern nur den entsprechenden Geldwert zum Todeszeitpunkt. Dies unterscheidet sie von der direkten Schenkung, bei der unter Umständen auch eine Rückgabe des Hauses verlangt werden kann – insbesondere, wenn es sich noch im Besitz des beschenkten Kindes befindet.

Laut dem jüngsten Urteil des Kassationsgerichtshofes Nr. 16329/2024 liegt keine indirekte Schenkung einer Immobilie vor, wenn der Schenker nur einen Teil des Kaufpreises übernimmt. Eine solche Schenkung sei nur dann anzunehmen, wenn der gesamte Kaufpreis gezahlt wurde. In diesem Fall könne im Erbfall nur die entsprechende Miteigentumsquote der Immobilie berücksichtigt werden, nicht das gesamte Objekt. Jedoch finden sich auch davon abweichende Gerichtsurteile (Kassationsurteil Nr. 10759/2019), wonach auch die Teilzahlung eine indirekte Schenkung darstellen kann, sofern ein klarer Zusammenhang zwischen Geldfluss und Eigentumserwerb nachweisbar ist.

Wer also einem Kind eine Immobilie zukommen lassen möchte, sollte frühzeitig eine rechtliche Beratung in Anspruch nehmen. Nur so lassen sich familiäre Konflikte und rechtliche Unsicherheiten vermeiden – im Sinne aller Beteiligten.



Stefan Griesser, LL.M.
Rechtsanwalt
Kanzlei D'Allura & Gschnitzer