

## Mein Haus in ein Stiftungsvermögen einbringen?

VON ROLF NOVY-HUY UND FRAUKE STREUBEL, IGB



### Sondervermögen IGB im Rahmen der Stiftung trias – Grundsätzliche Überlegungen und erste Schritte

Stehen Sie und Ihr/e Partner/in vor der Frage, was mit Ihrem über Jahrzehnte liebevoll hergerichteten und gepflegten Gebäude passieren soll, wenn Sie nicht mehr da sind?

Üblicherweise wird das private Vermögen, auch das eigene Haus, an die Kinder vererbt. Aber nicht immer sind Kinder da, nicht immer wollen sie das Haus, oder – auch das kommt vor – nicht immer sollen sie es bekommen. Bei vielen IGBlern kommt hinzu, dass es sich nicht einfach nur um ein Haus handelt, sondern um ein mit viel Mühe und Herzblut vor dem Untergang gerettetes, aufwändig saniertes und jahrzehntelang gehegtes und gepflegtes Schmuckstück – ein Stück Lebensgeschichte. Für die Eigentümer stellt es einen ungeheuren Wert dar, einen Wert, den Dritte oft gar nicht erfassen können. Einen Teil des persönlichen Lebenswerks, vielleicht sogar das Lebenswerk.

Aber was geschieht nach dem Tod der Eigentümer? Findet sich ein sensibler neuer Eigentümer? Findet sich eine angemessene Nutzung, die den langfristigen Erhalt des Gebäudes als Zeugnis vergangener Zeiten sicherstellen kann?

Viele von uns empfinden diese Fragen als schwierig und belastend, schieben sie von sich weg. „So alt bin ich ja noch nicht, dass ich mir darüber Gedanken machen müsste“, hört man dann. Aber wäre es nicht ein gutes Gefühl, wenn man seine Sachen geordnet hat, falls doch einmal etwas passiert?

Im Folgenden zeigen wir auf, welche grundsätzlichen Gestaltungsmöglichkeiten über die Stiftung und das Sondervermögen IGB bestehen. Wenn dabei verkürzt vom Sondervermögen IGB gespro-

**1** trias-Objekt „Altes Pastorat“ in Hattstedt (Foto: Stiftung trias)

chen wird, ist das Sondervermögen IGB in der Stiftung trias gemeint.

### Wir berichteten im Holznagel 3/2017:

Anfang 2017 unterzeichneten Interessengemeinschaft Bauernhaus e.V. (IGB) und Stiftung trias einen Vertrag zur Schaffung eines Sondervermögens IGB im Rahmen der Stiftung trias.

Die Stiftung trias steht für einen anderen Umgang mit Grund und Boden, gemeinschaftliches Wohnen und Ökologie. Insbesondere können einmal in das Vermögen der Stiftung trias eingebrachte Grundstücke von ihr nicht mehr verkauft werden.

Das zentrale Instrument der Stiftung trias ist das Erbbaurecht. Bei Wohnprojekten tritt sie als Bodeneigentümerin auf. Über einen Erbbaurechtsvertrag überlässt sie das Grundstück für 99 Jahre dem Wohnprojekt.

Der geplante Aufbau des Sondervermögens IGB ermöglicht es Hauseigentümern, über den eigenen Tod hinaus den Erhalt des Hauses und seine Nutzung in ihrem Sinne sicherzustellen.



## 2 trias-Objekt „Altes Pastorat“ in Hattstedt

Jede Gestaltung zum Erhalt des Gebäudes unter Einbeziehung der Stiftung trias bzw. des Sondervermögens IgB setzt voraus, dass man willens ist, sein Grundstück mit Haus und Hof unentgeltlich an die Stiftung bzw. an das Sondervermögen IgB zu übertragen. Dies kann zu Lebzeiten oder auch für den Todesfall geschehen. Jedenfalls muss aber zu Lebzeiten eine umfassende Abstimmung zwischen dem bisherigen Eigentümer und der Stiftung bzw. dem Sondervermögen IgB erfolgen. Dies reicht von der Ermittlung der Vorstellungen des bisherigen Eigentümers und seiner Ausgangslage bis zum Abschluss eines, die individuellen Bedürfnisse treffenden Schenkungsvertrages oder Testaments. Ein Anwalt oder Notar wird so gut wie immer, ein Steuerberater von Fall zu Fall hinzugezogen werden.

Im Rahmen dieser Gespräche wird auch frühzeitig geklärt werden, ob die gewünschte zukünftige Nutzung und auch das Haus selbst überhaupt für eine Übernahme in das Stiftungsvermögen in Frage kommen. Denn nur wenn eine realistische Chance besteht, dass das Objekt und die beabsichtigte Nutzung auch langfristig tragfähig sind, kann eine Einbringung erfolgen.

Sofern diese Voraussetzung vorliegt, wird zwischen den Beteiligten geklärt, ob eine Einbringung in das Stiftungsvermögen zu Lebzeiten erfolgen soll. Eine solche Schenkung kann auch mit der Maßgabe erfolgen, dass Wohnrechte des bisherigen Eigentümers vereinbart werden. Das Erbschafts- und Schenkungsrecht bietet insoweit viele Gestaltungsmöglichkeiten.

Alternativ besteht die Möglichkeit, eine solche Vereinbarung im Rahmen eines Testaments festzuhalten.

### **Möglichkeiten der Zusammenarbeit – Was könnte mit dem Haus geschehen?**

Das würden wir mit Ihnen besprechen. Einerseits haben Sie vielleicht schon konkrete Vorstellungen über die zukünftige Nutzung: Weiterhin als Wohnhaus oder eine dem Gemeinwohl verpflichtete Nutzung, z. B. für die Jugendarbeit, die Dorfgemeinschaft oder als Museum?

Andererseits bringt die Stiftung trias durch ihre 15-jährige Erfahrung mit Projektinitiativen vielleicht neue Ideen mit in das Gespräch. Unserer Auffassung nach sollte eine Gebäudenutzung gesucht werden, bei der die neuen Eigentümer bzw.

Besitzer das Gebäude in Ihrem Sinne erhalten und nutzen und die zugleich die Arbeit der IgB unterstützen. Über einen Erbbaurechtsvertrag lässt sich so etwas rechtssicher vereinbaren. Erläuterungen dazu geben wir gerne.

Es sei auch erwähnt, dass sich die erforderlichen Abstimmungsgespräche oft über einen längeren Zeitraum hinziehen und in der Regel mehrere Gespräche notwendig sind. Sie sollten deshalb die Leistungen Ihrer Gesprächspartner auch honorieren. Selbst wenn die Beschenkte in 20 oder 30 Jahren ein erhebliches Vermögen erhält, muss sie ihre laufenden Kosten jetzt schon decken. Wir freuen uns daher über jede Spende an das Sondervermögen IgB oder die IgB selbst.

### **Und was wäre nun mein erster Schritt?**

In einem ersten Schritt werden Sie sich bitte – ggf. zusammen mit Partner/Partnerin und Kindern – darüber klar, was sie möchten. Steuerliche und rechtliche Fragen sollten vorerst ruhig einmal zur

Seite geschoben werden. Das Schenkungs- und Erbrecht ist komplexer als gemeinhin angenommen, bietet aber auch mehr Möglichkeiten als viele denken.

Nehmen Sie dann in einem zweiten Schritt Kontakt mit uns auf. Im persönlichen Gespräch werden wir versuchen, Ihre Absichten nachzuvollziehen und in Lösungen umzusetzen. An einem solchen Gespräch kann selbstverständlich auch eine Vertrauensperson oder Ihr Rechtsanwalt teilnehmen.

Ansonsten käme die juristische Beratung auf jeden Fall im nächsten Schritt dazu.

### **Es bleiben noch Fragen offen?**

Das ist verständlich. Bitte sprechen Sie uns an. Unsere Kontaktdaten sowie alle im Holznagel zu diesem Thema erschienen Artikel finden Sie auf der Website der IgB unter <https://igbauernhaus.de/unsere-themen/stiftung-trias.html>.



### **Ihre Ansprechpartner sind:**

#### **Rolf Novy-Huy**

Jahrgang 1957, Bankkaufmann. War bei der GLS Gemeinschaftsbank eG in Bochum 12 Jahre lang in der Finanzierung von Projekten tätig. Schwerpunkt Wohnprojekte. Einer der Initiatoren der Stiftung trias, jetzt Geschäftsführer der Stiftung.

#### **Stiftung trias**

Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Martin-Luther-Str. 1, 45525 Hattingen

Tel.: 0 23 24 - 9 04 15 60

[rolf.novy-huy@stiftung-trias.de](mailto:rolf.novy-huy@stiftung-trias.de)

[www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)

#### **Dr. Frauke Streubel**

Jahrgang 1967, Diplom-Ökonomin. War nach 5 Jahren an der Hochschule 7 Jahre als Unternehmensberaterin tätig. Betreibt seit 12 Jahren eine Eventagentur. Landesbeauftragte der IgB in Berlin und Brandenburg.

Brahestraße 30A, 10589 Berlin

Tel.: 030 - 44 03 32 89-1

[Frauke.Streubel@igbauernhaus.de](mailto:Frauke.Streubel@igbauernhaus.de)

[www.igbauernhaus.de/stiftung-trias](http://www.igbauernhaus.de/stiftung-trias)



## Lebendiges Miteinander im Alten Pastorat in Hattstedt

VON HILKE HEUER

Ich wohne in einem wunderschönen denkmalgeschützten Haus von 1807 in einem Wohnprojekt in Nordfriesland. Das Haus gehört einem gemeinnützigen Verein, der Grund und Boden der Stiftung trias. Der Verein nutzt das Grundstück über einen Erbbaurechtsvertrag.

Eine Gruppe von sechs Menschen sorgt für Haus und Hof und für ein lebendiges Miteinander in der Wohngemeinschaft. Die Mitglieder sind teils im Ruhestand, teils berufstätig. Ich weiß, ich kann hier leben, solange ich möchte und die Gruppe es trägt. Das gilt auch für alle anderen. Vor einigen Jahren sah alles anders aus!

### Zur Vorgeschichte:

Zu dritt hatten wir das Haus zehn Jahre vor dem Ruhestand gekauft, um dann gemeinsam mit anderen als WG unser Leben zu gestalten. Uns ging es gut. Wir hatten geplant, den für den Hauskauf aufgenommenen Kredit gemeinsam abzubezahlen.

Die Wechselfälle des Lebens bestimmten es anders: Die eine Freundin starb, die andere zog es doch wieder zurück in ihre ursprüngliche Heimat, auch wenn sie noch Miteigentümerin war. Plötzlich blieb ich allein übrig. Statt drei Verantwortlichen gab es jetzt nur noch eine: mich.

Nach einer Weile fand ich neue MitbewohnerInnen als MieterInnen. Das Zusammenleben gestaltete sich gut, die Kreditzinsen waren hoch, aber die Raten gerade so bezahlbar.

Da drohte die weitgehende Erneuerung des großen, erst 15 Jahre alten Reetdaches! Damit hatte niemand gerechnet. Die Bank wollte keinen weiteren Kredit geben. Ich hätte ihn auch nicht bezahlen können. Für uns alle, für mich als Eigentümerin und für die anderen als MieterInnen, war plötzlich die Zukunft unsicher. Das Haus, in dem wir lebten, unser Zuhause, schien nicht zu halten!

Heute bin ich glücklich und auch ein wenig stolz auf uns alle: Wir haben den Weg, unser Zusammenleben dauerhaft auf eine zukunftsfähige Basis zu stellen und das Haus zu erhalten, gemeinsam gemeistert. Durch einen Hinweis aus dem Freundeskreis entstand der Kontakt zur

Stiftung trias. Vor dem Hintergrund deren jahrelanger Erfahrungen mit Wohnprojekten entwickelten wir gemeinsam die jetzige Lösung: Die Stiftung trias erwarb von mir und der verbliebenen Miteigentümerin Grund und Boden und stellte das



Hilke Heuer

Haus über einen Erbbaurechtsvertrag dem – neu von uns gegründeten – gemeinnützigen Verein, in dem alle Bewohner Mitglied sind, zur Verfügung. Der Kaufpreis für das Grundstück half, bestehende Schulden zu tilgen.

Als gemeinnütziger Verein fanden wir private DarlehensgeberInnen, sodass wir die restliche Finanzierung durch die Bank ablösen konnten und von den hohen Zinsen herunter kamen. DarlehensgeberInnen sind zum einen Menschen aus dem deutschlandweiten Netzwerk der Stiftung trias, zum anderen Akteure aus unserer Region, die das Projekt und uns kannten und uns helfen wollten. Trotzdem hätten sie einer einzelnen privaten Person vermutlich kaum Geld geliehen. Bei einem gemeinnützigen Verein gestaltet sich das deutlich einfacher.

Auch konnten wir Zins und Tilgung der privaten Darlehen auf der einen Seite und den Erbbauzins an die Stiftung trias auf der anderen Seite so miteinander abstimmen, dass die daraus resultierende Belastung – trotz zu finanzierender teurer Erneuerung des Reetdachs für uns alle gemeinsam darstellbar war.

Wir haben es geschafft:

Nicht nur steht die Finanzierung heute auf soliden Füßen – auch unser Wohnprojekt gestalten wir heute gemeinsam. Es macht einen Unterschied, ob alles einer gehört und die anderen nur mieten oder ob alle gleiche Rechte und Pflichten haben. Wir alle schätzen den gemeinschaftlichen Ansatz eines Wohnprojektes auf der Basis eines gemeinnützigen Vereins, in dem alle gleichberechtigte Mitglieder sind. So bringen sich die anderen viel stärker ein. Bei Problemen suchen alle nach Lösungen. Heute bin ich zuversichtlich, dass das Wohnprojekt dauerhaft bestehen wird, auch über meinen Tod hinaus. Das ist ein schönes Gefühl.