



DR. JUR. WILFRIED LÜLSDORF

Schenkung / Vorweggenommene Erbfolge

Eine lebzeitige Übertragung von Grundbesitz wird aus unterschiedlichen Gesichtspunkten vorgenommen:

So kann beispielsweise eine Übertragung erfolgen, um bereits zu Lebzeiten eine Aufteilung des Vermögens unter den Abkömmlingen vorzunehmen oder um einen Zugriff des Sozialhilfeträgers bei dem Veräußerer zu vermeiden. Weiterhin kann es auch angezeigt sein, aus steuerlichen Gründen eine Übertragung vorzunehmen, da ein steuerlicher Freibetrag zur Übertragung von Grundbesitz bzw. von Vermögen alle zehn Jahre nach einer erfolgten Übertragung neu entsteht. Hierdurch kann möglichst steuerschonend Vermögen auf die nächste Generation übertragen werden.

Nachfolgend können nur einige grundsätzliche Überlegungen geschildert werden; es ist in jedem Fall ein eingehendes Beratungsgespräch erforderlich, um die Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalles zu klären.

Dem Veräußerer wird regelmäßig an der von ihm bewohnten Wohnung ein im Grundbuch einzutragendes Wohnrecht eingeräumt.

Alternativ kann sich der Veräußerer den Nießbrauch vorbehalten. Wird ein solcher Vorbehaltsnießbrauch ausgestattet mit der Verpflichtung für den Veräußerer, auch außergewöhnliche und somit alle Kosten des Hauses zu tragen, verbleibt es bei der einkommenssteuerlichen Situation, wie sie vor der Übertragung bestanden hat.

Der Veräußerer kann nach wie vor alle Werbungskosten absetzen und die Abschreibungen hinsichtlich des übertragenen Grundbesitzes geltend machen. Ihm stehen sämtliche Mieten zu und er ist weiterhin der Besitzer und somit Verwalter der Immobilie.

Wird ein Einfamilienhaus übertragen, ist regelmäßig an ein Wohnrecht anstelle eines Nießbrauchs zu denken. Das Wohnrecht kann auf einzelne Räume beschränkt werden und es ist zu klären, ob der Erwerber auch die Nebenkosten und Schönheitsreparaturen übernimmt neben den sonstigen Kosten des Hauses, die grundsätzlich den Erwerber treffen.

Bei Beteiligung von weiteren Geschwistern des Erwerbers ist zu klären, inwiefern eine Abfindung an diese erfolgt und inwiefern nach Leistung der Abfindung die weiteren Geschwister des Erwerbers auf ihre Ansprüche (bspw. Pflichtteilergänzungsansprüche) hinsichtlich der Übertragung der Immobilie verzichten.

Weiterhin ist es möglich, dass mehrere Geschwister sich als durch die Übertragung untereinander gleich gestellt ansehen, so dass bei einer etwaigen Erbteilung nach dem Veräußerer keine Ausgleichszahlungen mehr zu leisten sind.

In allen Fällen einer Übertragung sollte daran gedacht werden, dass der Veräußerer sich ein Rücktrittsrecht vorbehält. Hierdurch kann der Veräußerer für verschiedene ungeplante Lebenssituationen die Übertragung rückgängig machen. Ein Rücktrittsrecht kommt in Betracht für den Fall der Veräußerung oder Belastung durch den Erwerber, für den Fall der Stellung eines Zwangsvollstreckungs- oder Insolvenzantrages bei dem Erwerber, bei der Scheidung des Erwerbers oder bei dem Vorversterbens des Erwerbers.

Die Modalitäten der Rückabwicklung sind in dem Rücktrittsrecht zu klären.

Bei Übertragung auf Ehegatten ist zu bedenken, dass besondere Freibeträge bestehen für die Übertragung des Familienwohnheims und für eine Übertragung im Rahmen des Ausgleiches des Zugewinnausgleichsanspruches.

Weiterhin ist es möglich, dass der Erwerber eine Pflegeverpflichtung übernimmt.

Hierbei ist zu klären, inwiefern diese Pflegeverpflichtung dem Erwerber auch für den Fall der Pflege des Veräußerers in einem Kranken- oder Pflegeheim aufgebürdet wird.

Weiterhin ist zu klären, inwiefern die restlichen Geschwister des Erwerbers durch die Pflegeverpflichtung des Veräußerers freigestellt werden; dies gilt insbesondere im Rahmen von etwa durch die Pflegeverpflichtung verminderten Ausgleichszahlungen des Erwerbers an die weiteren Geschwister.

Weiterhin ist es möglich, eine Übertragung vorzunehmen unter Vereinbarung einer Rentenzahlung, die der Erwerber an den Veräußerer auf dessen Lebenszeit zu erbringen hat.

In allen Fällen ist es jedoch unerlässlich, dass ein Steuerberater den notariellen Entwurf steuerlich vor der Beurkundung prüft.

Sozialhilferechtlich ist eine Übertragung erst nach Ablauf von zehn Jahren ab der Übertragung sicher vor dem Überleitungszugriff durch den Sozialhilfeträger. Der Sozialhilfeträger kann nämlich gem. § 528 BGB, §§ 90, 91 SGB das Rücktrittsrecht wegen Verarmung des Schenkers auf sich überleiten.

Nach Ablauf von zehn Jahren ist eine solche Überleitung nicht mehr möglich und dem Sozialhilfeträger verbleibt lediglich ein Zugriff auf dasjenige Vermögen, das dem Schenker sonst noch verbleibt.

Zu bedenken ist jedoch, dass der Erwerber nach dem bürgerlichen Recht wegen Unterhaltszahlungen dem Veräußerer gegenüber haftet und der Sozialhilfeträger auch diese Unterhaltszahlungen als Vermögen des Veräußerers auf sich überleiten kann. Bei Übertragung von Mehrfamilienhäusern ist somit im Gegenzug zu der Verbesserung der Rechtslage des Veräußerers zu bedenken, dass der mögliche Unterhaltsanspruch des Veräußerers sich erhöht hat wegen der neu bei dem Erwerber anfallenden Mieten.

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de