

Notar Hartmut Pfeifer
Tholeyer Straße 3 A, 66606 St. Wendel
Tel.: 06851 / 97808-0, Fax: 06851 / 97808-29
mail@notar-pfeifer.de - www.notar-pfeifer.de

Info-Brief

Übertragung von Grundbesitz

Der Entschluss, einen Bauplatz, eine Eigentumswohnung oder gar das selbst genutzte Wohnhaus an einen Familienangehörigen zu übertragen, ist eine weitreichende Entscheidung. Immerhin handelt es sich um einen Vermögensgegenstand von erheblichem Wert, in vielen Fällen sogar um das Lebenswerk des Betroffenen. Diese Entscheidung will wohl überlegt sein, zumal eine Übertragung in der Regel nicht mehr einseitig rückgängig gemacht werden kann.

Die Gründe für eine Übertragung sind unterschiedlich. Und noch vielfältiger sind die Möglichkeiten der Gestaltung eines Übergabevertrages. Aus diesem Grund möchte ich Ihnen in diesem Info-Brief einen ersten Überblick über das Thema geben. Selbstverständlich können diese Zeilen aber eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Auch kann dieser Info-Brief die vielschichtigen Fragen des Erb- und Familienrechts, des Grundstücks- und Verfahrensrechts, die in diesem Zusammenhang auftreten, nicht wissenschaftlich erschöpfend beantworten.

Gründe für eine Übertragung

Die meisten Grundstückübertragungen erfolgen von der älteren Generation auf die jüngere, in der Regel von Eltern auf Kinder oder auch von Großeltern auf Enkel. Dadurch wird der jüngeren Generation der Start in ein eigenständiges Familien- oder Berufsleben erheblich erleichtert. Durch die Übertragung können die Erbfolgen bereits zu Lebzeiten vorweggenommen werden und so Streitigkeiten vermieden werden. Bei größeren Vermögen können durch rechtzeitige Übertragungen Steuern in erheblichem Umfang eingespart werden. Aber auch dann, wenn die jungen Leute Investitionen in das elterliche Haus vornehmen wollen, ist eine Übertragung sinnvoll, um eine sichere Grundlage für die Investition zu schaffen. Eine rechtzeitige Übertragung kann außerdem in manchen Fällen verhindern, dass das Sozialamt im Falle der Pflegebedürftigkeit Zugriff auf die Immobilie nimmt.

Übertragungen erfolgen aber auch zwischen Ehegatten. Die Gründe liegen hier meist darin, dass eine gerechte Vermögensverteilung erreicht werden soll. Das ist etwa dann erforderlich, wenn ein Ehegatte Alleineigentümer des Grundstücks ist, aber beide Partner das aufstehende Wohnhaus gemeinsam finanziert haben oder noch finanzieren wollen. Eine Übertragung kann aber auch dann sinnvoll sein, wenn ein Ehegatte als Freiberufler oder Selbständiger hohen Haftungsrisiken ausgesetzt ist und das private Familienvermögen vor dem Zugriff der eventuellen geschäftlichen Gläubiger geschützt werden soll.

Die Übertragung von Grundbesitz ist ein entscheidender Schritt

...

... der bei jedem individuell gestaltet werden muß.

*Gründe für die Übertragung:
Stärkung,
Streitvermeidung,
Steuern,
Schutz vor dem Sozialhilferegriß
und viele andere.*

Übertragungen zwischen Ehegatten zur gerechten Verteilung oder zum Schutz vor Schulden.

Wenn Eltern Grundbesitz auf ihr Kind übertragen wollen und dieses wiederum seinen Ehegatten beteiligen will, dann treffen beide Übertragungsformen zusammen.

Auch Kombinationen sind möglich.

Gründe gegen eine Übertragung

Zu bedenken sind aber auch Aspekte, die gegen eine Übertragung sprechen können: So sollte etwa die Übergabe an Minderjährige die absolute Ausnahme bleiben, denn zum einen ist es kaum vorhersehbar, wie sich das Verhältnis des Übergebers zu dem Kind später entwickeln wird und zum anderen hat in diesen Fällen das Familiengericht erheblichen Einfluss auf spätere Verfügungen über den Grundbesitz. Aber auch an Volljährige sollte nicht vorschnell übertragen werden. Schließlich sind Sie dann nicht mehr Eigentümer und können das Haus auch nicht mehr eigenständig verkaufen oder beleihen, um sich den Lebensabend im betreuten Wohnen oder auf Mallorca zu finanzieren. Auch hört man von Fällen, in denen der Übergeber nur Undankbarkeit erntet und nichts mehr zählt, weil er nichts mehr hat. Eine Rückforderung ist dann aber in der Regel nicht ohne weiteres möglich.

*Gründe gegen die Übertragung:
Erwerber zu jung,
Lebensplanung noch ungeklärt,
Angst vor Undank*

Alternative zur Übertragung: Testament

Wenn Sie zur Überzeugung gelangt sind, dass Sie Ihr Haus (noch) nicht abgeben wollen, dann sollte man aber dennoch nicht alles dem Zufall bzw. der gesetzlichen Erbfolge überlassen: Sie können Ihren Nachkommen auch dadurch helfen, dass Sie durch Testament oder Erbvertrag detailliert regeln, wer Ihr Haus nach Ihrem Tod bekommen soll, ob er evtl. Schulden zu übernehmen hat oder wen er in welcher Höhe ausbezahlen muss. Auch dadurch können Sie einen erheblichen Beitrag zum Familienfrieden leisten, ohne jedoch das Haus zu Lebzeiten abzugeben. Und wenn sich Ihre familiäre Situation verändert, können Sie das Testament jederzeit aufheben, ergänzen oder anpassen. Sie können sich dann aber auch noch ganz anders entscheiden und das Haus doch selbst verkaufen. Da das Erbrecht aber recht kompliziert ist, sollte das Testament nur nach eingehender Beratung durch den Notar errichtet werden.

Auch durch ein Testament läßt sich einiges regeln, und Sie behalten zu Lebzeiten das Heft in der Hand.

Regelungsbedarf bei der Übertragung

Bei jeder Grundstücksübertragung sind die Bedingungen individuell zu regeln. Die Möglichkeiten sind vielfältig: Handelt es sich um eine reine Schenkung ohne jeden Vorbehalt? Oder muß ein Übernahmepreis an die Eltern gezahlt werden? Sind Schulden zu übernehmen? Sind Geschwister abzufinden? Behält sich der Übergeber ein Wohnrecht an einzelnen Räumen oder gar einen Nießbrauch am gesamten Objekt vor? Darf der Erwerber frei über den Grundbesitz verfügen oder braucht er für eine Weiterveräußerung oder Vermietung die Zustimmung des Übergebers? Wird das gesamte Hausgrundstück übertragen oder teilt man es besser in zwei selbstständige Wohnungen auf, von denen der Übergeber eine behält?

*Unentgeltlich oder gegen Abfindung?
Wohnrecht oder Nießbrauch?
Aufteilung in zwei Wohnungen?*

Bei der Übertragung zwischen Eheleuten stellt sich die Frage, wer bei einer evtl. Scheidung den Grundbesitz behalten darf und wie der andere Ehegatte dann für seine Investitionen entschädigt werden soll.

Was passiert bei einer Scheidung?

Beteiligen Sie auch die anderen Kinder

Wenn der Grundbesitz an eines von mehreren Kindern übertragen wird, ist es dringend zu empfehlen, auch die anderen, nicht unmittelbar beteiligten Kinder in eine Regelung mit einzubeziehen. Zwar können die Eltern natürlich auch ohne Einwilligung ihrer Kinder verfügen. Jedoch erspart es insbesondere dem erwerbenden Kind später, nach dem Tod der Eltern, unerfreuliche Auseinandersetzungen, wenn die Verhältnisse zu den Geschwistern frühzeitig geklärt werden.

Die Beteiligung aller Kinder schützt den Erwerber vor bösen Überraschungen.

Sollen die Geschwister durch Ausgleichszahlungen abgefunden werden? Soll der Ausgleich später, bei der Verteilung des sonstigen Erbes stattfinden? Sind die Geschwister durch andere Leistungen bereits gleichgestellt?

Derartige Regelungen sollten in jedem Fall mit dem Übergabevertrag notariell beurkundet werden, da sie ansonsten in der Regel nicht rechtsverbindlich sind. Wenn eine Einigung innerhalb der Familie nicht zu erzielen ist, müssen wir gemeinsam über Konsequenzen und mögliche Alternativen nachdenken.

Absicherung des Übergebers

Die Rechte des Übergebers, etwa eine lebenslange Rente, ein Nießbrauch, ein Wohnrecht oder auch ein Verfügungsverbot oder Rückübertragungsrecht für bestimmte Fälle, werden am besten dadurch gesichert, dass sie in das Grundbuch eingetragen werden. Darauf sollten Sie nicht verzichten, da Sie nur so gegen die unvorhersehbaren Wechselfälle des Schicksals gesichert sind. Uneingeschränkt funktioniert diese Sicherung aber nur, wenn Sie im Grundbuch an erster Rangstelle eingetragen sind. Sofern aber Schulden zu übernehmen sind oder ein größeres Bankdarlehen in Anspruch genommen werden muss, wird die Bank oder Sparkasse für ihre Hypothek oder Grundschuld die erste Rangstelle verlangen. Dazu ist dann die Zustimmung des Übergebers erforderlich. Er muß sich aber dabei der Tatsache bewusst sein, dass sein Recht (z.B. Wohnrecht) in Gefahr ist, wenn der Kredit nicht zurückgezahlt wird.

Die Rechte des Übergebers gehören ins Grundbuch ...

... und dort ist der Rang entscheidend.

Fallen Steuern an?

Ob und in welcher Höhe Steuern anfallen, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles.

Grunderwerbsteuer fällt bei Übertragungen zwischen Eltern und Kindern, zwischen Großeltern und Enkeln und auch zwischen Ehegatten nicht an.

Jedoch kann je nach den Umständen des Einzelfalles Schenkungsteuer anfallen.

Schenkungssteuer fällt nicht an, wenn der unentgeltlich Erwerb innerhalb der Freibeträge bleibt.

In der engeren Familie keine Grunderwerbsteuer

Aus der folgenden Tabelle können Sie die Freibeträge für die wichtigsten Fälle entnehmen.

zwischen Ehegatten	500.000,-- €
Vater oder Mutter auf ein Kind	400.000,-- €
beide Elternteile auf ein Kind	800.000,-- €
Großvater oder Großmutter auf Enkel	200.000,-- €
beide Großeltern auf Enkel	400.000,-- €
Schwiegervater /-mutter auf Schwiegenderkind:	20.000,-- €
beide Schwiegereltern auf Schwiegenderkind	40.000,-- €
Onkel/Tante auf Nefte/Nichte:	20.000,-- €
zwischen Geschwistern	20.000,-- €

*Freibeträge in der
Schenkungssteuer ...*

Bei der Berechnung der Schenkungssteuer werden immer alle Schenkungen zwischen den beteiligten Personen, die innerhalb der letzten zehn Jahre vorgenommen wurden, zusammengerechnet. Nach Ablauf von zehn Jahren, werden die älteren Schenkungen nicht mehr mitgerechnet und der Freibetrag entsteht neu.

*... entstehen alle zehn
Jahre neu ...*

Zusätzlich zu diesen Freibeträgen ist die Übertragung des eigengenutzten Wohnhauses an den Ehepartner steuerfrei, wenn das Haus danach zehn Jahre lang selbst genutzt wird.

*... und genügen meist
für ein Einfamilien-
haus...*

Zusammenfassend läßt sich folgendes festhalten:

- Die Übertragung und Vererbung von durchschnittlichen Vermögen zwischen Ehegatten oder von Eltern auf Kinder ist in den meisten Fällen steuerfrei möglich
- Die Übertragung und Vererbung von größeren Vermögen kann auch in der engsten Familie Steuern auslösen.
- Die Übertragung und Vererbung an weiter entfernte Verwandte (Geschwister, Neffen, Nichten etc.) oder an nicht Verwandte (nichteheliche Lebensgemeinschaft) kann teurer werden. Hier sind nämlich die Freibeträge recht gering und die Besteuerung beginnt mit 15% (für Geschwister, Neffen und Nichten) bzw. mit 30 % (für sonstige Personen).

*... allerdings nur im
engsten Familienkreis.*

Wenn Steuern drohen, etwa weil die Freibeträge nicht ausreichen (insbesondere bei Übertragungen auf Schwiegenderkinder) lassen sich dennoch oft legale Wege der Steuerermeidung finden. Das werden wir in unserer Besprechung gemeinsam erarbeiten.

*Legale Steuer-
vermeidung ...*

Dieser Info-Brief kann aber nicht alle steuerlichen Details berücksichtigen; er soll nur einen ersten Überblick geben. Wenn die steuerliche Seite schwieriger wird und insbesondere der Vertrag auf Ihre sonstigen steuerlichen Gegebenheiten abgestimmt werden muß, arbeite ich gerne mit Ihrem Steuerberater zusammen. Damit kann in Ihrem Interesse ein aus jedem Blickwinkel auf Ihre ganz persönliche Situation abgestimmter Übertragungsvertrag geschlossen werden. Das gilt insbesondere auch bei der Übertragung und Vererbung von Unternehmen.

*... auch in Absprache
mit Ihrem Steuer-
berater*

Wie läuft die Beurkundung praktisch ab?

Wie Sie aus alledem erkennen können, muss jeder Übertragungsvertrag individuell auf die jeweilige persönliche, familiäre und wirtschaftliche Situation zugeschnitten werden. Wir werden daher – wenn irgend möglich – zunächst eine intensive Unterredung führen, an der alle Beteiligten teilnehmen sollten. Auf dieser Grundlage fertige ich dann einen Entwurf, den die Beteiligten untereinander, in vielen Fällen auch mit dem Steuerberater, besprechen sollten. Wenn der Entwurf Ihre Zustimmung gefunden hat und ggfs. auch Ihre Änderungswünsche eingearbeitet sind, wird der Vertrag beurkundet.

Die Vorbesprechung und der Entwurf sind wichtig.

In der Beurkundung werden wir die Urkunde gemeinsam Wort für Wort durchgehen. Das Gesetz schreibt für die meisten Fälle vor, dass der Urkundstext den Beteiligten vorgelesen wird. Ich werde ein Exemplar für Sie bereithalten, damit Sie mitlesen können, wenn Sie wollen.

Vorlesen des Vertrages

Ich werde Ihnen die Regelungen der Urkunde abschnittsweise erklären. Wenn Sie Fragen haben, fragen Sie! Es ist keine Schande, wenn Sie die Feinheiten des Erb-, Familien- und Grundstücksrechts nicht beherrschen. Ich möchte unter allen Umständen vermeiden, dass Sie etwas unterschreiben, was Sie nicht verstanden haben oder wovon Sie nicht überzeugt sind. Dazu bin ich aber auf Ihre Mithilfe angewiesen, denn nur wenn Sie fragen, kann ich erkennen, wo Sie Verständnisprobleme oder Zweifel haben. Dies auszuräumen ist der Sinn des Beurkundungsverfahrens.

Stellen Sie Fragen!

Erst wenn die letzte Frage beantwortet und der letzte Zweifel ausgeräumt ist, wird der Vertrag von allen Beteiligten genehmigt und unterschrieben. Mit meiner Unterschrift wird er dann verbindlich und kann dann grundsätzlich nur noch mit Zustimmung aller Beteiligten aufgehoben oder geändert werden.

Mit Beurkundung wird der Vertrag verbindlich.

Welche Kosten fallen an?

Für eine Übertragung fallen Notar- und Grundbuchkosten an. Die Höhe der Gebühren ist in einem Gesetz, den Gerichts- und Notarkostengesetz, festgelegt, das für alle Notare und Grundbuchämter verbindlich ist. Abweichungen nach oben oder nach unten sind nicht gestattet. Die Kosten richten sich zum einen nach dem Wert des übertragenen Grundbesitzes und zum anderen danach, was im Einzelfall geregelt wird.

Die Notar- und Grundbuchgebühren richten sich nach dem Wert und der Art der Regelungen.

Da jeder Übertragungsvertrag aber anders ist, lässt sich auch keine allgemeingültige Aussage über die damit verbundenen Kosten treffen. Ich kann Ihnen aber nach einer ersten Besprechung recht genau sagen, mit welchen Kosten Ihr individueller Übertragungsvertrag verbunden ist.