



Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

Michaela Maria Bahlmann



Finanzgruppe
Beratungsdienst Geld und Haushalt



Die Aufzeichnung bzw. der Mitschnitt
des Präsenz- oder Online-Vortrags in
Bild und/oder Ton ist nicht gestattet.

Beratungsdienst Geld und Haushalt

- Gründung:
1958 als Einrichtung des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes
- Ziel:
Stärkung der finanziellen Bildung der Bevölkerung gemäß öffentlichem Auftrag der Sparkassen
- Angebote:
inhaltlich neutral, werbe- und kostenfrei, für alle Bürgerinnen und Bürger
- Kooperativer Austausch mit Sozialverbänden, Wissenschaft, Politik und Sparkassen
- Angebot auf www.geldundhaushalt.de

Vorteile für private Haushalte

- leicht verständliche Informationen zu allen wichtigen Budget- und Finanzthemen
- Ausgaben im Griff behalten und eigenes Budget vernünftig einteilen
- finanziellen Spielraum verbessern und Wünsche leichter verwirklichen
- mit diesem Wissen bei Finanzentscheidungen die bessere Wahl treffen
- Prävention vor Überschuldung

Angebote von Geld und Haushalt



Vorträge



Ratgeber



Onlineplaner

Alle kostenfreien
Angebote finden Sie
unter:

www.geld-und-haushalt.de

Referentin



Michaela Maria Bahlmann
ANWÄLTIN UND NOTARIN

Anwältin
und Notarin
Fachanwältin für
Familien- und Arbeitsrecht
Mediatorin

Dempsterhaus
Am Markt 7
31785 Hameln
Telefon: 05151 996 56 86

www.kanzlei-bahlmann.de/blog



Finanzgruppe
Beratungsdienst Geld und Haushalt



Inhalt

- 1. Warum Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten?**
- 2. Ein wenig Theorie**
 - Das Trio der 10-Jahres-Fristen:
Steuerrecht
Pflichtteilsrecht
Sozialrecht
- 3. Aus dem Nähkästchen geplaudert**
- 4. Was wollen Sie wissen?**



Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

Motive

Motive für die „Übertragung“ einer Immobilie

- erbschaftsteuerliche Überlegungen (54,78 %)
- Verteilung zur Streitvermeidung (49,6 %)
- Versorgung des Veräußerers im Alter durch Erwerber (20,50 %)
- Existenzsicherung des Erwerbers (21,9 %)
- Vermeidung eines Sozialhilferegresses (21,3 %)
- Erhaltung der Immobilie
- Immobilie „passt“ nicht mehr (Größe, Lage, Ausstattung...)

Quelle: Verbraucherzentrale



Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

Das Trio der 10-Jahres- Fristen

1. Steuerliche 10-Jahresfrist
2. Pflichtteilsrechtliche 10-Jahresfrist
3. Schenkungsrechtliche 10-Jahresfrist



Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

Das Trio der 10-Jahres- Fristen

1. Steuerliche 10-Jahresfrist

Freibeträge bei der Schenkungs- und Erbschaftssteuer alle 10 Jahre

Steuerklasse	Personenkreis	Freibetrag
I	Ehepartner	500.000
	Kinder (auch Stief- u. Adoptivkinder) u. Nachkommen verstorbener Kinder	400.000
	sonstige Enkel	200.000
	Urenkel	100.000
	Eltern, Groß- und Urgroßeltern bei Erbschaft	
II	Eltern, Groß-/Urgroßeltern bei Schenkungen	20.000
	Geschwister, Neffen/Nichten	
	Schwiegerkinder/-eltern, Stiefeltern	
	geschiedene Ehepartner	
III	alle übrigen Personen	20.000

Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

Das Trio der 10-Jahres- Fristen



Finanzgruppe
Beratungsdienst Geld und Haushalt

	Steuerkl. I		Steuerkl. II		Steuerkl. III
Wert des Vermögens	Ehegatte	Kinder	Enkel	Geschwister	Übrigen
abzgl. allg. Freibetrag	500.000	400.000	200.000	20.000	20.000
Erwerb bis					
75.000		7 %		15%	30%
300.000		11%		20%	30%
600.000		15%		25%	30%
6.000.000		19%		30%	30%
13.000.000		23%		35%	50%
26.000.000		27%		40%	50%
darüber hinaus		30%		43%	50%

13.09.2025

Michaela Maria Bahlmann

11

Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

steuerliche Aspekte

Steuerliche Aspekte:

- Verkaufen: Veräußerungsgewinnsteuer, Grunderwerbssteuer
- Verschenken/ Vererben: Schenkungs- /Erbschaftssteuer
- Bei vermieteten Immobilien: Abschreibungen



Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

Steuerliche Aspekte

Wann müssen Verkäufer keine Einkommenssteuer
(Veräußerungsgewinnsteuer) zahlen?

- Immobilie gilt als selbstbewohnt
 - im Verkaufsjahr und in den beiden Vorjahren oder
 - ab Erwerb oder Fertigstellung
- Immobilie wurde länger als zehn Jahre im privaten Eigentum gehalten

Achtung: Wer innerhalb von fünf Jahren drei und mehr Immobilien kauft und verkauft, gilt als gewerblicher Händler und muss Veräußerungsgewinnsteuer und Gewerbesteuer zahlen!



Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

Das Trio der 10-Jahres- Fristen



2. Pflichtteilsrechtliche 10-Jahresfrist

Kleiner Exkurs: Erbrecht

Pflichtteilsberechtigte:

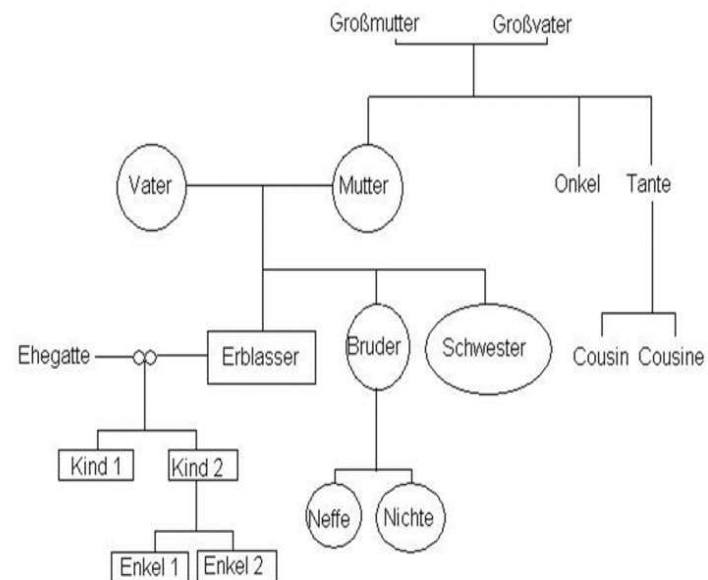
- Abkömmlinge
- Ehegatte, eingetragene Lebenspartner
- Eltern des Erblassers, wenn keine Abkömmlinge vorhanden

Zahlungsanspruch in Höhe der Hälfte des gesetzlichen Erbteils

Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

Das Trio der 10-Jahres- Fristen

Erben und Vererben: Die drei Ordnungen



Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

Das Trio der 10-Jahres- Fristen



Zahlungsanspruch in Höhe der Hälfte des gesetzlichen Erbteils

Verjährung: 3 Jahre ab Kenntnis vom Erbfall und beeinträchtigender Verfügung

Pflichtteilsergänzungsanspruch: neben dem Pflichtteilsanspruch, Anspruch auf Ausgleichszahlung für Schenkungen, die Erblasser zu Lebzeiten an Dritte gemacht hat

Berücksichtigt werden aber nur Schenkungen innerhalb von 10 Jahren vor dem Erbfall (Abschmelzung)

Aber: 10 Jahresfrist gilt nicht bei Ehegatten

Anspruch richtet sich gegen die Erben, ausnahmsweise gegen Beschenkten

Der Wert des Geschenks wird dem Nachlass hinzugerechnet.

Der Pflichtteilsberechtigte muss sich Geschenke anrechnen lassen, die er selber vom Erblasser erhalten hat.

Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

Das Trio der 10-Jahres- Fristen



3. Schenkungsrechtliche 10-Jahresfrist

Kleiner Exkurs: Sozialhilfeprinzipien

Nachrangprinzip: Hilfe erhält, wer sich nicht anders helfen kann

Möglichkeiten der Selbsthilfe: Einsatz eigenen Einkommens und Vermögens

Realisierung von Ansprüchen gegen Dritte

Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

Das Trio der 10-Jahres- Fristen

Rückforderungsrecht wegen Notbedarfs im
Schenkungsrecht

Sozialhilferegress: Überleitung Rückforderungsrecht des
Schenkers

Rückgabe, soweit Schenker nach vollzogener Schenkung
außerstande, angemessenen Unterhalt zu bestreiten

Gegenleistungen werden in Abzug gebracht

Wertersatz, sofern Herausgabe nicht möglich

Unwiderrufliche Abwendungsbefugnis möglich:

Umwandlung (nicht erlöschende) Unterhaltspflicht

Ausschluss nach 10 Jahren ab Schenkung (Verarmung
innerhalb der Frist)



Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

Das Trio der 10-Jahres- Fristen

Erbenhaftung § 102 SGB XII

Bestehender Kostenerstattungsanspruch wird vererbt

Hintergrund: Schonvermögen kommt Erben nicht zugute

Zu ersetzende Leistung: Sozialhilfe innerhalb der letzten
10 Jahre



**Übergabe von Immobilien
zu Lebzeiten**

**Aus dem Nähkästchen
geplaudert**

Alle Ähnlichkeiten mit lebenden Personen und realen
Handlungen sind rein zufällig...



Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

Aus dem Nähkästchen geplaudert



Ein ganz normaler Tag in einer Kanzlei in Weserglück...

Um 9:00 Uhr klingelt erstmal das Telefon.

Hans Hirschhausen ruft an:

„Kann ich mal kurz vorbeikommen? Meine Eltern wollen mir ihr Haus „überschreiben.“

Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

Aus dem Nähkästchen geplaudert



Egal, ob die „Umschreibung“ eine Schenkung oder ein Verkauf ist, es ist ein notarieller Vertrag notwendig.

Zunächst: Blick ins Grundbuch:

- Ist derjenige, der behauptet Eigentümer zu sein, wirklich Eigentümer?
- Gibt es eingetragene Belastungen?

Beratungsgespräch:

- Was wollen die Beteiligten?
- Sind alle Vertragspartner geschäftsfähig?

Hans Hirschhausen und seine Eltern vereinbaren einen Termin.

Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

Aus dem Nähkästchen geplaudert

Eheleute Hirschhausen haben zwei Söhne, Lukas und Hans. Sie haben ein großes Haus. Der Garten ist riesig. Das Haus liegt in Neudorf, ca. 8 km von Weserglück entfernt. Hans soll mit seiner Familie in das obere Geschoss ziehen, die Eltern wollen unten wohnen. Lukas lebt in Süddeutschland und lebt in Scheidung. Er ist in einige finanzielle Schwierigkeiten geraten.

Herr Hirschhausen sagt: „Wir wollen das Haus jetzt auf unseren Sohn Hans übertragen. Uns wird das zu viel. Wir schaffen das nicht mehr. Ich bin jetzt 70! Hannelore, meine Frau, ist 65.



Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

Aus dem Nähkästchen geplaudert

Wir wollen unsere Kinder gerecht behandeln. Wir wissen aber nicht so richtig, wie der Wert des Hauses ist. Wir schätzen so ungefähr 400.000 €. Hans soll dann seinen Bruder ausbezahlen. Er hat das Geld. Und wir möchten aber abgesichert sein.“

Frau Hirschhausen sagt: „Wir haben das schon oft besprochen. Mir ist nicht ganz wohl. Aber wir müssen das wohl so machen.“



Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

Aus dem Nähkästchen
geplaudert

Überlegungen:

- Ist wirklich eine Schenkung gewünscht?
- Welchen Wert hat das Haus?
- Wie können die Eltern abgesichert werden?



**Übergabe von Immobilien
zu Lebzeiten**

**Aus dem Nähkästchen
geplaudert**



Ist wirklich eine Schenkung gewünscht?

Schenkungen:

- Vermögen ist weg! Keine Gestaltungsmöglichkeiten für Eltern mehr.
- Lukas hat finanzielle Schwierigkeiten. Bekommt aber eine Ausgleichszahlung.
- Keine Steuern, da die Freibeträge nicht überschritten werden.

Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

Aus dem Nähkästchen
geplaudert

Ist wirklich eine Schenkung gewünscht?

Verkauf:

- Vermögen (Zahlung) bleibt bei den Eltern.
- Keine Grunderwerbsteuer



Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

Aus dem Nähkästchen geplaudert

Welchen Wert hat das Haus?

Die Eltern wollen die Kinder gerecht behandeln!

- Sachwertverfahren
- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren

- Einigung auf Wert und Verzicht auf Pflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsansprüche



Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

Aus dem Nähkästchen geplaudert



Wie können die Eltern abgesichert werden?

Nießbrauch

Eigentum geht über, Nutzung verbleibt

Beim Schenker (Übergeber):

- bleibt Nutzungsberechtigung
- Ggfs. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
- AfA-Befugnis bleibt bestehen

Beim Beschenkten (Übernehmer):

- Keine Einkünfte aus Übergabegegenstand

Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

Aus dem Nähkästchen geplaudert

Nießbraucher trägt Kosten für:

- Erhaltung der Sache
- Gewöhnliche Unterhaltung
- Öffentliche Lasten
- Privatrechtliche Lasten, die schon zur Zeit der Bestellung auf der Sache ruhten (Grundschooldforderung)

Eigentümer trägt außergewöhnliche Lasten

Kann anders vereinbart werden

Nießbrauch erlischt durch Tod des Berechtigten



Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

Aus dem Nähkästchen geplaudert



Kapitalwert des Nießbrauchs wird bei der Bewertung der Immobilie (Schenkungs- und Erbschaftssteuer) berücksichtigt.

Jahreswert des Nießbrauchs x Vervielfältiger

Betrag der jährlich
Insgesamt zu
Erbringenden Leistung
(z.B. ortsübliche Miete)

ergibt sich aus Zinssatz
und der Laufzeit
(bei lebenslangem:
Überlebenswahrscheinlich-
keit laut Sterbetafel)

(Anlage 9a zu § 13 Bewertungsgesetz)

Bundesfinanzministerium

Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

Aus dem Nähkästchen
geplaudert

Beispiel:

Hannelore Hirschhausen ist 65 Jahre alt.

Ortsübliche Miete: 1000 €

$12.000 \times 12,580 = 150.960 \text{ €}$

Aber Begrenzung des Jahreswertes nach § 16 BewG
möglich.



**Übergabe von Immobilien
zu Lebzeiten**

**Aus dem Nähkästchen
geplaudert**



Wohnungsrecht

Wohnnutzung unter Ausschluss des Eigentümers
Genaue Beschreibung der betreffenden Räume

Dauernde Unmöglichkeit: Recht erlischt

Lastentragung: üblich Wohnungsberechtigter trägt
Nebenkosten ähnlich einem Mieter

Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

Aus dem Nähkästchen geplaudert



Wart und Pflege

- Insbesondere bei Hofübergabe üblich
- Exakte Bestimmung notwendig!
 - sonst kann nicht im Grundbuch eingetragen werden (Bestimmtheitsgrundsatz)
 - führt zu Streit und Auslegungsproblemen (im Zweifel zu Lasten des Erwerbers)
- Festzulegen ist der Inhalt der Tätigkeit (etwa: „nicht pflegespezifische hauswirtschaftliche Verrichtungen, wie Einkauf, Zubereitung von Mahlzeiten usw.)
- Festlegung des Umfangs

Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

Aus dem Nähkästchen geplaudert

Wiederkehrende Leistungen

- Ziel: Existenzsicherung
 - bis zum Erreichen des gesetzlichen Rentenalters
 - auf Lebenszeit des Veräußerers
- Je größer die Zeitspanne, desto wichtiger Regeln zur Wertsicherung
- Sicherung durch Reallast
- Bezüge zählen zu „Gesamtbetrag der Einkünfte“



Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

Aus dem Nähkästchen geplaudert



Vertragliche Rückforderungsrechte

Rückforderungstatbestände:

- Weiterveräußerungen oder Belastungen
- Insolvenz/ Zwangsvollstreckungsmaßnahmen
- Vorversterben des Beschenkten
- Fehlverhalten des Beschenkten

Bestimmtheitsgrundsatz

Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

Aus dem Nähkästchen geplaudert

„Was ist besser?“

- Nießbrauchsrecht = Vermögen, muss eingesetzt werden
- Wohnungsrecht: nur Anspruch auf Überlassung der Wohnung, für Sozialträger kein Wert
- Wiederkehrende Leistungen = Einkommen
- Vertragliche Rückforderungsrechte: nicht vom Sozialhilfeträger überleitbar (aber Möglichkeit der Leistungskürzung, wenn Rückforderungsrecht nicht geltend gemacht wird, allerdings: Schutz der Entscheidungsfreiheit, innerfamiliäre Vorgänge)



**Was wollen Sie
wissen?**



**Folgen Sie Geld
und Haushalt!**

Instagram



/geldundhaushalt

X



/geldundhaushalt

YouTube



/GeldundHaushaltTV

Vielen Dank.

Michaela Bahlmann

michaela.bahlmann@guh-vs.de

Weitere Informationen zum
Vortragsangebot unter:

www.geldundhaushalt.de



Michaela Maria Bahlmann
ANWÄLTIN UND NOTARIN

Fachanwältin für Arbeits- und Familienrecht
Weiterer Schwerpunkt: Erbrecht
Notarin, zertifizierte Mediatorin

Dempsterhaus Am Markt 7 31785 Hameln
Telefon: 05151 996 56 86
kontakt@kanzlei-bahlmann.de

www.kanzlei-bahlmann.de



Rechtliche Hinweise

Die Aufzeichnung bzw. der Mitschnitt des Präsenz- oder Online-Vortrags in Bild und/oder Ton ist nicht gestattet.

Diese Präsentation wurde mit größter Sorgfalt bearbeitet. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Inhalte. Die Angaben beruhen auf Quellen, die als zuverlässig eingestuft werden, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität aber keine Gewähr übernommen werden kann.

Sämtliche in dieser Präsentation getroffenen Angaben dienen der Information. Sie dürfen nicht als Angebot oder Empfehlung für Anlageentscheidungen verstanden werden. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht. Sie ersetzen keine (Rechts-, Steuer- und/oder Anlage-)Beratung.

Alle Abbildungen und Texte in dieser Präsentation sind urheberrechtlich und/oder markenrechtlich geschützt. Die Rechte liegen bei den Urhebern bzw. beim Markenrechtsinhaber. Jegliche externe Verwendung oder Reproduktion in elektronischer oder gedruckter Form bedarf der ausdrücklichen Zustimmung durch die Urheber bzw. Rechteinhaber.

Die Präsentation darf nicht für gewerbliche Zwecke verwendet werden. Eine Weitergabe an Dritte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Urhebers.