

Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

Michaela Maria Bahlmann, freie Vortragsreferentin
im Auftrag des DSGV e.V.

EIN ANGEBOT VON GELD UND HAUSHALT



**FINANZ
BILDUNG**
für alle.



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



Beratungsdienst Geld und Haushalt

- 1958 als Einrichtung des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes gegründet
- Bildungsangebote zur Vermittlung von **Finanzwissen** sowie **Stärkung von Handlungskompetenzen** in der Alltags- und Lebensökonomie privater Haushalte
- **Neutral, werbefrei, kostenfrei**
- Angebote stehen **allen Bürgerinnen und Bürgern** offen
- Auch Einrichtungen der Schuldner- oder Sozialberatung und Lehrkräfte im Bildungsbereich können Angebote nutzen
- www.geld-und-haushalt.de

Bild: Geld und Haushalt

Geld und Haushalt hat starke Kooperationen und Netzwerke in Wissenschaft und Gesellschaft



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

Bild: Geld und Haushalt

EIN ANGEBOT VON GELD UND HAUSHALT



Geld und Haushalt fördert lebensbegleitendes Lernen

Multimediale Angebote für jedes Alter und alle Lebenslagen



Vorträge

zu Verbraucher- und Rechtsthemen von Onlineshopping über Geld in der Familie bis hin zu Pflege und Erbe. Vorträge sind in Präsenz und als Online-Vortrag möglich, kostenfrei buchbar durch nicht kommerzielle Einrichtungen und Sparkassen



Ratgeber

Breites Informationsangebot mit Ratgebern zur Budgetplanung sowie zur Vorbereitung von Finanzentscheidungen. Versand erfolgt direkt an Verbraucher:innen oder an Multiplikator:innen, Beratungseinrichtungen und Sparkassen



Onlineplaner

Vier praktische Tools, darunter ein Online-Haushaltsbuch und eine Haushaltsbuch-App, ein Check-up für die Gesamtfinanzen, sowie Referenzbudgets – ein statistischer finanzieller Vergleich mit ähnlichen Haushalten

Bilder: iStock: Halfpoint; Geld und Haushalt

EIN ANGEBOT VON GELD UND HAUSHALT

Referentin

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



Inhalte

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

1. Warum Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten?

EIN ANGEBOT VON GELD UND HAUSHALT



1. Warum Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten?

Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten - Motive

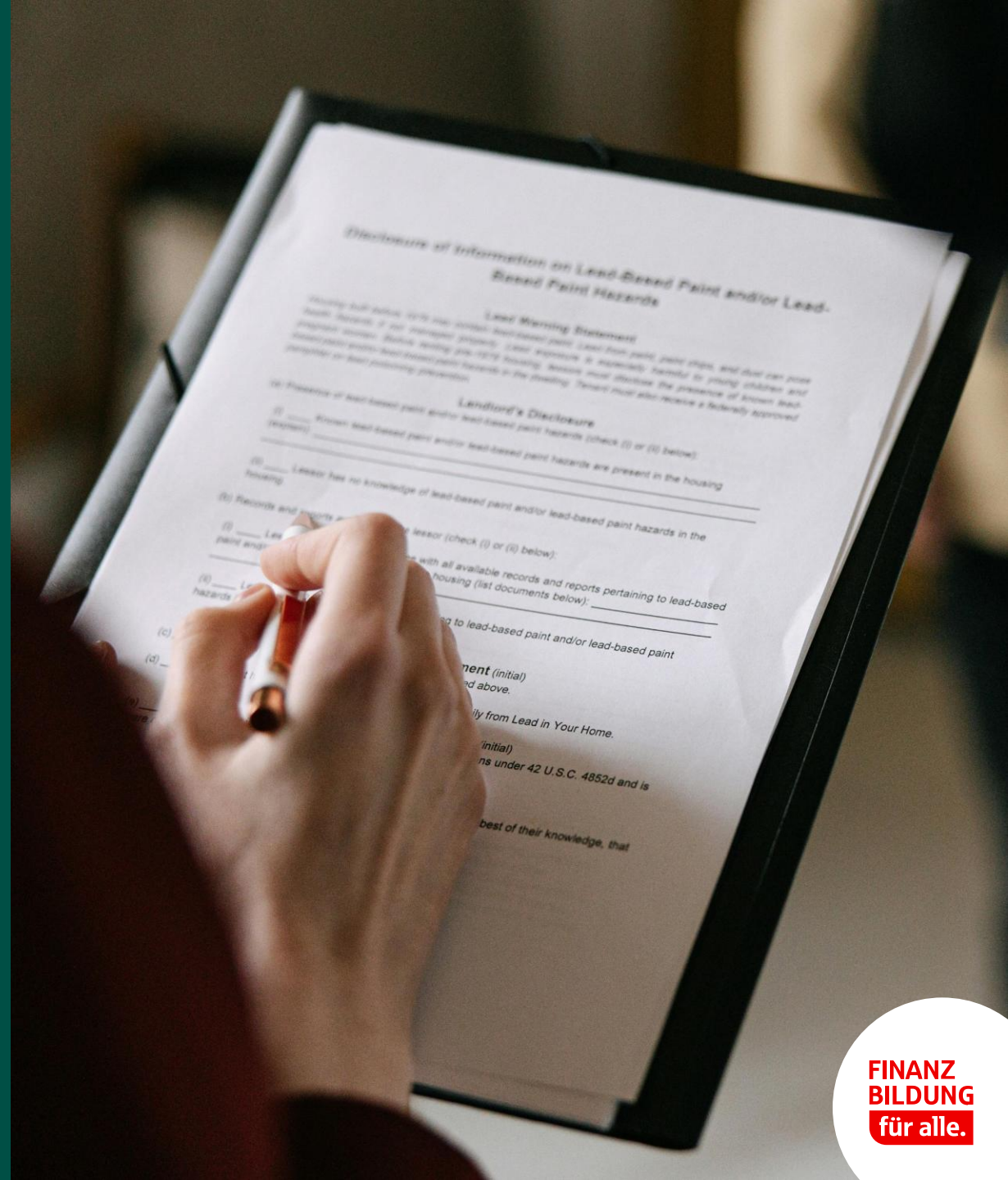
Motive für die „Übertragung“ einer Immobilie

- 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

2.

Ein wenig Theorie



2. Ein wenig Theorie

Das Trio der 10 Jahresfristen

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

2. Ein wenig Theorie

Das Trio der 10 Jahresfristen

Steuerrecht

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

Das Trio der 10-Jahres-Fristen

Steuerecht

	Steuerkl. I		Steuerkl. II		Steuerkl. III
Wert des Vermögens abzgl. allg. Freibetrag	Ehegatte	Kinder	Enkel	Geschwister	Übrigen
	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%

2. Ein wenig Theorie

Das Trio der 10 Jahresfristen

Steuerrecht

Steuerliche Aspekte:

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

2. Ein wenig Theorie

Das Trio der 10 Jahresfristen

Steuerrecht

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!

2. Ein wenig Theorie

Das Trio der 10 Jahresfristen

Steuerrecht

Ausnahmen von der Grunderwerbsteuer:

- Immobilie ist weniger als 2500 € wert
- Erwerb vom Ehepartner oder Ex-Partner im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung
- Erwerb von Verwandten in gerader Linie (einschließlich Ehepartner)
- Schenkungen
- Erwerb von Todes wegen
- Erwerb durch Miterben (und deren Ehegatten) im Rahmen einer Erbauseinandersetzung
- Grundstücksteilungen

Steuersatz Niedersachsen 5 %

2. Ein wenig Theorie

Das Trio der 10 Jahresfristen

Steuerrecht

Steuerfreie Weitergabe des **Eigenheims**:

- Übertragung an Ehegatten zu Lebzeiten (ohne Einschränkung)
- Ehegatte erbt: steuerfrei, wenn Erblasser bis zum Tod dort gewohnt hat (unschädlich, wenn er aus zwingenden Gründen dort nicht wohnen konnte, z.B. aufgrund Aufenthalt im Pflegeheim) und überlebende Ehegatte nutzt weiterhin für 10 Jahre als Eigenheim (unschädlich, wenn Ehegatte aus zwingenden Gründen vor Ablauf der 10 Jahre ausziehen muss)
- Kinder oder Stiefkinder erben: steuerfrei wie bei Ehegatte, aber: Privileg gilt nur für maximal 200 Quadratmeter Wohnfläche; zusätzliche Quadratmeter unterliegen der Erbschaftssteuer; Kind muss unverzüglich seinen Lebensmittelpunkt in das Elternhaus verlegen und 10 Jahre beibehalten

2. Ein wenig Theorie

Das Trio der 10 Jahresfristen

Steuerrecht

Besonderheiten bei vermieteten Immobilien:

Manchmal lohnt es sich zu verkaufen statt zu verschenken.

Abschreibungsmöglichkeiten berücksichtigen!

Wird vermietete Immobilie verschenkt: gleicher Abschreibungsbetrag wie bisher, ursprünglicher Kaufpreis

Wertsteigerungen bleiben unberücksichtigt.

Wird die Immobilie zum aktuellen Wert verkauft, beläuft sich der Abschreibungsbetrag auf den Anschaffungsbetrag.

Achtung: prüfen, ob Veräußerungsgewinnsteuer droht, wenn 10 Jahre Haltefrist nicht erreicht.

2. Ein wenig Theorie

Das Trio der 10-Jahres-Fristen

Pflichtteilsrecht

2. Pflichtteilsrechtliche 10-Jahresfrist

Kleiner Exkurs: Erbrecht

Pflichtteilsberechtigte:

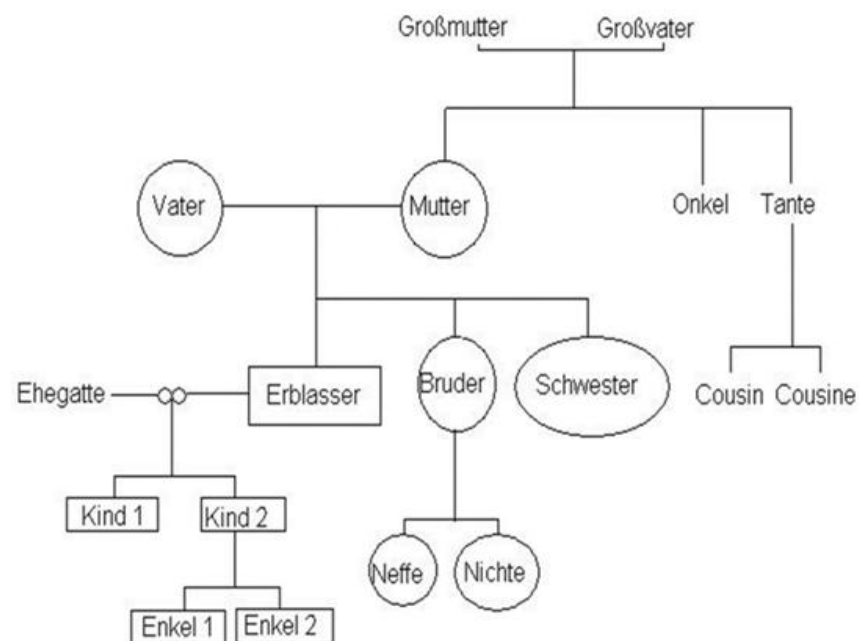
- Abkömmlinge
- Ehegatte, eingetragene Lebenspartner
- Eltern des Erblassers, wenn keine Abkömmlinge vorhanden

Zahlungsanspruch in Höhe der Hälfte des gesetzlichen Erbteils

Das Trio der 10-Jahres-Fristen

Pflichtteilsrecht

Erben und Vererben: Die drei Ordnungen



2. Ein wenig Theorie

Das Trio der 10-Jahres-Fristen

Pflichtteilsrecht

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 und, wenn Geschenk Wirtschaftlich betrachtet, nicht aus der Hand gegeben wurde.

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.

2. Ein wenig Theorie

Das Trio der 10-Jahres-Fristen

Schenkungsrecht

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

2. Ein wenig Theorie

Das Trio der 10-Jahres-Fristen

Schenkungsrecht

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)

2. Ein wenig Theorie

Das Trio der 10-Jahres-Fristen

Schenkungsrecht

Erbenhaftung § 102 SGB XII

Bestehender Kostenerstattungsanspruch wird vererbt Hintergrund: Schonvermögen kommt Erben nicht zugute

Zu ersetzende Leistung: Sozialhilfe innerhalb der letzten 10 Jahre

3.

Aus dem Nähkästchen geplaudert

EIN ANGEBOT VON GELD UND HAUSHALT



3. Aus dem Nähkästchen geplaudert

Ein ganz normaler Tag in der 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.“

3. 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 und wollen gleich einen Freund, Herrn Wollweber mitbringen. Der hat auch mal eine Frage.

3. 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.

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.“

3. Aus dem Nähkästchen geplaudert

Überlegungen:

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

Schenkung

Ist wirklich eine Schenkung gewünscht?

Schenkung:

- Vermögen ist weg! Keine Gestaltungsmöglichkeiten für Eltern mehr.
- Lukas hat finanzielle Schwierigkeiten. Bekommt aber eine Ausgleichszahlung.
- Keine Steuern, da die Freibeträge nicht überschritten werden.
- 10 Jahresfrist bei Veräußerungsgewinnsteuer beginnt nicht neu bezüglich Schenkungsanteil. Bezüglich Gegenleistung an Bruder ja (gemischte Schenkung)

3. Aus dem Nähkästchen geplaudert

Verkauf

Verkauf:

- Vermögen (Zahlung) bleibt bei den Eltern.
- Keine Grunderwerbsteuer
- Veräußerungsgewinnsteuer kann anfallen für den von den Eltern bewohnten Bereich, wenn vor Ablauf von 10 Jahren wieder verkauft wird.

3. Aus dem Nähkästchen geplaudert

Bewertung

Welchen Wert hat das Haus?

Die Eltern wollen die Kinder gerecht behandeln!

- Sachwertverfahren
- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren

- Einigung auf Wert und Verzicht auf Pflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsansprüche

3. Aus dem Nähkästchen geplaudert

Absicherung der Übergeber

Nießbrauch

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

3. Aus dem Nähkästchen geplaudert

Absicherung der Übergeber

Nießbrauch

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

3. Aus dem Nähkästchen geplaudert

Absicherung der Übergeber

Nießbrauch

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

Jahreswert des Nießbrauchs x Vervielfältiger

Betrag der jährlich

ergibt sich aus Zinssatz

Insgesamt zu

und der Laufzeit

Erbringenden Leistung

(bei lebenslangem:

(z.B. ortsübliche Miete)

Überlebenswahrscheinlichkeit laut Sterbetafel)

(Anlage 9a zu § 13 Bewertungsgesetz)

Bundesfinanzministerium

3. Aus dem Nähkästchen geplaudert

Absicherung der Übergeber Nießbrauch

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.

3. Aus dem Nähkästchen geplaudert

Absicherung der Übergeber

Wohnungsrecht

Wohnungsrecht

Wohnnutzung unter Ausschluss des Eigentümers

Genaue Beschreibung der betreffenden Räume

Dauernde Unmöglichkeit: Recht erlischt

Lastentragung: üblich Wohnungsberechtigter trägt Nebenkosten ähnlich einem Mieter

3. Aus dem Nähkästchen geplaudert

Absicherung der Übergeber

Wart und Pflege

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
-

3. Aus dem Nähkästchen geplaudert

Absicherung der Übergeber

Wiederkehrende Leistungen

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“

3. Aus dem Nähkästchen geplaudert

Absicherung der Übergeber Rückforderungsrechte

Vertragliche Rückforderungsrechte

Rückforderungstatbestände:

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

Bestimmtheitsgrundsatz

3. Aus dem Nähkästchen geplaudert

Absicherung der Übergeber

„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)

3. Aus dem Nähkästchen geplaudert

Herbert Wollweber

Herr Wollweber lebt in seinem Bungalow in Weserglück, sehr zentral. Herr Wollweber hat keine Kinder. Er möchte einige Umbauten vornehmen, damit die Immobilie altersgerecht wird. Von der Lage und Größe ist das Haus perfekt für ihn. Er kann Einkaufsmöglichkeiten, Behörden und Ärzte fußläufig erreichen. Das wesentliche Vermögen von Herrn Wollweber stellt sein Hausgrundstück dar. Er ist 75. Ein Darlehen von einer Bank bekommt er nicht ohne weiteres.

3. Aus dem Nähkästchen geplaudert

1. Umkehrhypothek

Immobilienverzehrcredit

Bank zahlt Darlehen an Eigentümer (Einmalzahlung oder Monatsraten)

Bank lässt sich Grundschuld eintragen

Eigentümer zahlt keine Zinsen und Tilgung

Ablösung mit Tod oder festgelegtem Zeitpunkt

2. Verkauf und Mietvertrag

Geringerer Kaufpreis wird durch Bank oder Sparkasse gezahlt und Mietvertrag ohne ordentliches Kündigungsrecht geschlossen

3. Aus dem Nähkästchen geplaudert

3. Verkauf und Nießbrauchrecht

Kaufpreis in Höhe des Wertes der Immobilie abzüglich Kapitalwert des Nießbrauchsrechts

4. Verkauf und Leibrente

Kaufpreis wird in Raten gezahlt (oder Einmalzahlung plus Raten). Außerdem erhält Verkäufer ein lebenslanges Wohnungsrecht.

Danke.

Michaela Maria Bahlmann
Freie Vortragsreferentin im Auftrag des DSGV e. V.

+49 123 4567-890
michaela.bahlmann@guh-vs.de



Geld und Haushalt

**FINANZ
BILDUNG**
für alle.



Geben Sie uns jetzt ein kurzes
Feedback zum Vortrag unter

www.s.de/2t7d



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.