

Notar Hans-Peter Sievert

Bahnhofstraße 16

48356 Nordwalde

02573-9999-430

[Hans-peter.sievert@lauscher-schuermann.de](mailto:Hans-peter.sievert@lauscher-schuermann.de)

[www.ls-nordwalde.de](http://www.ls-nordwalde.de)

15.06.2023

## **Betreff: Informationen zum Übertragungsvertrag**

Ich möchte Ihnen wichtige Informationen zum Übertragungsvertrag geben, der die Schenkung einer Immobilie regelt. Dieses Schreiben soll Ihnen einen Überblick über die verschiedenen Aspekte und Vorkehrungen geben, die in einem solchen Vertrag üblicherweise enthalten sind.

### **1. Hintergrund:**

Ein Übertragungsvertrag wird üblicherweise im Rahmen einer vorweggenommenen Erbfolge von Eltern auf Kinder oder bei der Übertragung einer Immobilie zwischen Ehepartnern abgeschlossen. Das Hauptziel besteht oft darin, eine lebenslange Regelung zu schaffen und steuerliche Aspekte zu berücksichtigen. Derzeit beträgt der Schenkungssteuerfreibetrag von Eltern auf Kinder 400.000 EUR und zwischen Ehegatten 500.000 EUR. Dieser Freibetrag kann alle zehn Jahre in Anspruch genommen werden. Zudem kann die Übertragung auch dazu dienen, das Vermögen vor einem möglichen Zugriff des Sozialhilfeträgers im Falle einer zukünftigen Pflegebedürftigkeit zu schützen. Es sind dabei spezifische Regelungen zu beachten, und nach Ablauf einer zehnjährigen Frist ab Beurkundung wird sichergestellt, dass kein Widerruf der Schenkung mehr möglich ist.

### **2. Vorbehaltene Rechte: (Wohnungsrecht / Nießbrauchsrecht)**

Der Veräußerer strebt häufig an, die Immobilie nach der Übertragung entweder allein oder gemeinsam mit dem Erwerber weiterhin zu bewohnen. Daher ist es wichtig, im Vertrag Einzelheiten eines Wohnungsrechts festzulegen, das grundbuchlich abgesichert wird, um sicherzustellen, dass der Veräußerer sein Wohnrecht lebenslang behält. Dabei sind verschiedene Fragen zu klären, wie die Dauer des Wohnungsrechts und der spezifische Teil der Immobilie, auf den es sich bezieht (z. B. Wohnung oder Geschoss). Bei einer möglichen Zerstörung der Immobilie, wie beispielsweise durch einen Brand, kann im

Übertragungsvertrag eine Wohnungsgewährungsverpflichtung vereinbart werden. Das bedeutet, dass der Erwerber verpflichtet ist, dem Veräußerer anderen Wohnraum in einem solchen Fall zur Verfügung zu stellen. Diese Vereinbarung kann durch eine Reallast im Grundbuch abgesichert werden. Dadurch erhält der Veräußerer eine rechtliche Sicherheit, dass er im Falle der Zerstörung der Immobilie weiterhin angemessenen Wohnraum erhält.

Wenn es sich um eine vermietete Immobilie handelt und der Veräußerer weiterhin die Mieten erhalten und die Vermieterstellung beibehalten möchte, kann er sich ein grundbuchrechtlich gesichertes Nießbrauchsrecht vorbehalten. Dabei müssen auch steuerliche Fragen berücksichtigt werden, insbesondere um sicherzustellen, dass der zukünftige Nießbraucher weiterhin die Abschreibungen des Gebäudes steuerlich absetzen kann. Dies verlangt besondere Vorkehrungen, wenn auch dem anderen Ehepartner des Veräußerers ein Nießbrauchsrecht eingeräumt werden soll, obwohl dieser zuvor kein Eigentümer der Immobilie war.

### **3. Rückabwicklung des Vertrages:**

Ein Übertragungsvertrag enthält in der Regel eine Rückübertragungsklausel, die es dem Veräußerer ermöglicht, die Immobilie unter bestimmten Bedingungen zurückzufordern, beispielsweise im Falle einer Zerrüttung mit dem Erwerber. Dabei ist es wichtig, dass die Rückforderungsmöglichkeit nicht zu umfangreich ausgestaltet ist und der Veräußerer die Immobilie nicht aus beliebigen Gründen zurückfordern kann.

Sinnvolle Rückforderungsgründe können sein,

- wenn der Erwerber die Immobilie ohne Zustimmung des Veräußerers verkauft oder belastet,
- wenn der Erwerber insolvent wird (um zu verhindern, dass der Insolvenzverwalter auf die Immobilie zugreift),
- wenn der Erwerber vor dem Veräußerer verstirbt oder geschäftsunfähig wird (z. B. durch einen Autounfall).
- Oft werden auch Regelungen für den Fall einer Trennung des Erwerbers von seinem Partner getroffen, um zu verhindern, dass die Immobilie Gegenstand des Zugewinnausgleichs wird.

In solchen Situationen ist es von Bedeutung, auch weitere Regelungen für den Fall des Rücktritts zu treffen, insbesondere wenn das Kind umfangreiche Modernisierungen an der Immobilie durchgeführt hat. Es sollten klare Vereinbarungen getroffen werden, um sicherzustellen, wie mit den investierten Modernisierungskosten umgegangen wird, falls eine Rückübertragung der Immobilie erfolgt.

### **4. Regelung dauernder Leistungen:**

Im Rahmen einer Wart- und Pflegevereinbarung kann festgelegt werden, in welchem Umfang sich der Erwerber um den Veräußerer kümmern muss, insbesondere bei Krankheit oder Gebrechlichkeit. Diese Regelung kann durch eine Reallast im Grundbuch abgesichert werden.

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, dass der Veräußerer eine monatliche Leibrente vom Erwerber auf Lebenszeit erhält. Dabei werden üblicherweise Details wie die Höhe der monatlichen Zahlung, der Zahlungszeitpunkt und eine mögliche Anpassung an die Inflation vereinbart. Die Zahlung kann durch eine sogenannte Rentenreallast im Grundbuch abgesichert werden. Der Erwerber kann sich auch zusätzlich der Zwangsvollstreckung unterwerfen, um dem Veräußerer bei ausbleibender Zahlung die Möglichkeit zu geben, einen Gerichtsvollzieher zu beauftragen, ohne vorher ein zivilrechtliches Urteil zu erstreiten.

## **5. Gleichstellungsgelder und erbrechtliche Regelungen:**

Wenn Eltern ihre Familienimmobilie nur einem ihrer Kinder übertragen, kann es zu Streitigkeiten unter den anderen Geschwistern kommen. Um eine Gleichstellung zu erreichen, können in einem Übertragungsvertrag sogenannte Abstands- oder Gleichstellungsgelder vereinbart werden, wobei die Höhe und Fälligkeit dieser Zahlungen an das beschenkte Kind geregelt werden müssen. Häufig werden in diesem Zusammenhang auch Pflichtteilsverzichte vereinbart, um zu verhindern, dass ein nicht beschenktes Kind innerhalb von 10 Jahren nach der Übertragung Pflichtteilsergänzungsansprüche gegen das beschenkte Kind geltend macht. Es ist außerdem wichtig, die aktuellen steuerlichen Besonderheiten zu beachten. Gemäß einem neueren Urteil des Bundesfinanzhofs werden direkte Zahlungen, die in einem Übertragungsvertrag zwischen Geschwistern vereinbart sind, nicht mehr als Leistungen direkt vom Elternteil bewertet. Stattdessen gelten sie als Schenkungen von dem Geschwisterkind. Aus diesem Grund unterliegen solche Zahlungen dem Schenkungssteuerfreibetrag von 20.000 EUR und nicht mehr dem bisherigen Freibetrag von 400.000 EUR. Es ist daher in den meisten Fällen ratsam, spezielle Vorkehrungen zu treffen und diese steuerlichen Aspekte zu berücksichtigen.

## **6. Umgang mit bestehenden Darlehen:**

Wenn noch Darlehen bestehen, die durch Grundschulden an der Immobilie abgesichert sind, müssen Überlegungen zur Schuldübernahme angestellt werden, falls der Veräußerer die bestehenden Zahlungsverpflichtungen nicht weiterhin tragen möchte.

Ich hoffe, dass Ihnen diese Informationen einen guten Überblick über die relevanten Aspekte eines Übertragungsvertrags verschaffen. Bei weiteren Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Hans-Peter Sievert

Notar