



Notare

Peter Eckersberger Dr. Thomas Göppel

Äußerer Laufer Platz 20 (Sebalder Höfe)
90403 Nürnberg

Telefon 0911-580 777 0 · Telefax 0911-580 777 30
eMail info@notare-eg.de

www.notare-eckersberger-goepfel.de

U-Bahn Rathenauplatz.
Tiefgarage im Haus.

Wichtige Fragen bei der Überlassung von Immobilien

Was bedeutet Überlassung?

Überlassung ist der Sammelbegriff für unentgeltliche oder teilweise unentgeltliche Übertragungen. Im Regelfall handelt es sich um Übertragungen zur Vorwegnahme der künftigen Erbfolge.

Aus welchen Gründen werden Überlassungen vorgenommen?

Die Zielsetzungen können vielfältig sein. Eine Überlassung kann das Ziel haben:

- steuerliche Vorteile zu erzielen, bspw. Schenkungsteuerfreibeträge (mehrfach) auszunutzen;
- Pflichtteilsansprüche bestimmter Pflichtteilsberechtigter durch die Überlassung zu reduzieren;
- Vermögen zwischen Ehegatten gleichmäßiger zu verteilen;
- die Vermögensnachfolge noch zu Lebzeiten zu regeln, um im Todesfall Streitigkeiten und Unklarheiten zu vermeiden („vorweggenommene Erbfolge“);
- eine haftungsoptimierte Vermögensverteilung vorzunehmen, insbesondere wenn ein Beteiligter – etwa als Selbständiger – besonderen Haftungsrisiken ausgesetzt ist.

Was sind Nutzungsvorbehalte?

Dem Eigentümer einer Immobilie steht der Nutzen der Immobilie vollumfänglich zu: er kann darüber entscheiden, ob er die Immobilie selbst bewohnt, ob er einem Dritten unentgeltlich die Nutzung überlässt, ob er die Immobilie vermietet oder sie leer stehen lässt. Umgekehrt hat der Eigentümer einer Immobilie die laufenden Kosten zu tragen.

Überträgt der Schenker die Immobilie, steht der Nutzen grundsätzlich dem Beschenkten als künftigem Eigentümer zu. Will sich der Eigentümer den Nutzen der Immobilie vorbehalten, kann er sich insbesondere das Wohnungsrecht oder den Nießbrauch vorbehalten.

Beim Wohnungsrecht liegt der Schwerpunkt des Nutzungsvorbehalts in der Eigennutzung der Immobilie durch den Berechtigten. Der Nießbrauch wiederum gibt dem Berechtigten den

vollumfänglichen Nutzen, also insbesondere sowohl die Berechtigung zur Eigennutzung als auch zur Vermietung der Immobilie. Es gibt noch weitere Unterschiede im Detail, die wir im konkreten Fall mit Ihnen erörtern, um die optimale Gestaltung für Sie zu finden.

Was sind Rückforderungsrechte?

Vielfach haben die Schenkenden den Wunsch, dass die Immobilie zu ihren Lebzeiten nicht „in falsche Hände“ gerät: der Beschenkte soll die Immobilie nicht ohne die Zustimmung des Schenkenden verkaufen oder mit Grundschulden oder Hypotheken für Gläubiger belasten. Es soll möglichst vermieden werden, dass Gläubiger des Beschenkten Zugriff auf die geschenkte Immobilie erhalten. Auch im Todesfall des Beschenkten soll vermieden werden, dass die Immobilie zu Lebzeiten des Schenkenden durch Erbfolge an unerwünschte Personen fällt.

Zur Verwirklichung dieser Ziele kann ein Rückforderungsrecht für die vorgenannten Fälle und auch ähnliche Situationen eingeräumt werden. Hierdurch hat der Schenkender die Möglichkeit, die Immobilie bei Eintritt eines der vorgenannten Fälle wieder zurückzuverlangen.

Was bedeutet Pflichtteilsanrechnung?

Oftmals werden Immobilien im Wege der vorweggenommenen Erbfolge an pflichtteilsberechtigte Kinder übertragen. Dabei sollte geregelt werden, ob der Wert, der dem Beschenkten zugewendet wird, auf einen künftigen Pflichtteilsanspruch des Beschenkten angerechnet werden soll. Dies wird in der Regel dann gewünscht werden, wenn die Übertragung im Hinblick auf das bestehende Erbrecht erfolgt.

Können bestehende Testamente oder Erbverträge der Übertragung entgegenstehen?

Jeder kann zu Lebzeiten grundsätzlich frei über sein Vermögen verfügen.

Ehegatten, Abkömmlingen und Eltern steht jedoch nach dem Tod des Schenkers unter Umständen ein Pflichtteilsergänzungsanspruch gegen den Erben zu. Details hängen von der jeweiligen Vertragsgestaltung und den konkreten Verhältnissen ab.

Falls der Schenker in einem gemeinschaftlichen Testament oder einem Erbvertrag mit bindender Wirkung einen Erben benannt hat, bestehen nach dem Tod des Schenkers möglicherweise Ansprüche des eingesetzten Erben gegen den Beschenkten. Bitte teilen Sie uns daher zur Vorbereitung des Termins mit, falls Sie ein gemeinschaftliches Testament oder einen Erbvertrag errichtet haben.

Persönliche Beratung

Natürlich kann und soll dieses Merkblatt die persönliche und individuelle Beratung nicht ersetzen. Wir und unsere Mitarbeiter stehen Ihnen für weitere Erläuterungen gerne zur Verfügung.