

---

## Hinweisblatt zum Übergabevertrag

---

Ein Übergabevertrag beschreibt die Überlassung von Grundbesitz, z.B. des Familieneigenheims, bereits zu Lebzeiten. Im Unterschied zur reinen Schenkung werden beim Übergabevertrag Gegenleistungen des Erwerbers vereinbart.

Dieses Merkblatt soll Ihnen erste Hilfestellung bieten für die Frage, ob und wie Sie übertragen möchten. Dargestellt werden klassische Motive und Gegenleistungen bzw. Vorbehalte. Gerne können Sie mit unserem Büro Rücksprache halten oder einen Besprechungstermin vereinbaren.

Bei Teilflächen ist vor einer Umschreibung im Grundbuch zunächst die Vermessung erforderlich. Einzelne Wohnungen in einem Gebäude können lediglich übertragen werden, wenn sie Eigentumswohnungen sind und somit auf einem eigenen Wohnungseigentums-Grundbuchblatt gebucht sind.

Einer Übertragung entgegen stehen können bindende früher getroffene Regelungen z.B. Verfügungen aus einem Erbvertrag. Weisen Sie bitte auf solche Dokumente hin und legen Sie diese zur Vertragsvorbereitung oder Besprechung unbedingt vor.

### INHALTSÜBERSICHT

#### A) Motive für die Übertragung

Vorwegnahme der Erbfolge.....	S.2
„ehebedingte Zuwendung“.....	S.2
Pflichtteilsansprüche Dritter reduzieren.....	S.3
Versorgungsvertrag.....	S.3

#### B) Gegenleistungen des Erwerbers und Vorbehalte des Übergebers

Nießbrauch.....	S.4
Wohnungsrecht.....	S.4
Darlehensübernahme.....	S.5
Rückforderungsvorbehalt.....	S.5

### **A) Motive für die Übertragung**

Steuerrechtliche Motive sind oft mit Anlass für eine Übertragung, allerdings sollten Sie sich, wenn hier Ihr Hauptmotiv liegt, unbedingt zusätzlich an einen Steuerberater wenden.

Ein weit verbreiteter Irrglaube ist, dass die Vermögenswerte bei drohender Insolvenz durch einen Übergabevertrag, z.B. auf den Ehegatten, in Sicherheit gebracht werden können. Hier geht jedoch der Gläubigerschutz vor und die drohende Insolvenz darf nicht verschleppt werden. Alles Weitere muss der Insolvenzschuldner mit dem Insolvenzverwalter zusammen beraten.

Klassische Motive für die Überlassung sind:

#### **Vorwegnahme der Erbfolge**

Regelmäßig soll das Eigenheim von den Eltern auf ein Kind übertragen werden. Hierdurch soll zugleich der alle zehn Jahre erneut zur Verfügung stehende schenkungssteuerrechtliche Freibetrag ausgenutzt werden. Die Nutzung der Immobilie soll bis zum Tode der Eltern bei diesen verbleiben; lediglich der Name im Grundbuch soll durch den des Kindes ausgetauscht werden. Das erwerbende Kind soll nicht ohne Zustimmung der Eltern weiterveräußern können.

Dies wird regelmäßig durch einen Nießbrauchsvorbehalt der Übergeber und Verfügungsverbote für den Erwerber erreicht (vgl. zum Nießbrauch unter dem Abschnitt Gegenleistungen).

Hierbei zu beachten:

Die Kehrseite des Eigentumswechsels für die übertragenden Eltern ist, dass sie die Immobilie nunmehr auch nicht mehr ohne Mitwirkung des Erwerbers weiterveräußern können.

Auch sollten Ausgleichsansprüche bzw. das Verhältnis zu evtl. nicht bedachten Kindern geregelt werden, wenn die Immobilie nicht an alle Kinder übertragen wird.

#### **„Ehebedingte Zuwendung“**

Sofern nur ein Ehegatte als Eigentümer der Immobilie eingetragen ist und auch der andere Ehegatte künftig partizipieren soll, wird diesem z.B. die Hälfte des Eigentums übertragen.

Die Übertragung des selbst genutzten „Familienheims“ wird durch schenkungssteuerrechtliches Privileg steuerfrei gestellt, also auf den Freibetrag zwischen Ehegatten (derzeit 500.000,00 €) nicht angerechnet.

Sie sollten sich zumindest hinsichtlich folgender Fragen klar werden: Soll die Zuwendung als Vorausleistung für einen etwaigen Zugewinnausgleichanspruch im Falle der Scheidung gelten (§ 1380 BGB) und der Erwerber die Zuwendung behalten dürfen? Oder soll der Zuwendende die Zuwendung im Fall der Trennung oder Scheidung zurückfordern dürfen, mit der Folge, dass etwaige Wertsteigerungen wiederum im Zugewinnausgleichsverfahren abzugelten sind?

### **Pflichtteilsansprüche Dritter reduzieren**

Motiv: Der Übergeber möchte Vermögen vor dem Zugriff Pflichtteilsberechtigter „in Sicherheit“ bringen. Die Pflichtteilsansprüche sollen sich später nur noch auf das Vermögen beziehen, das beim Ableben noch vorhanden ist.

Hierzu wird der Grundbesitz frühzeitig und noch zu Lebzeiten übertragen. Diese frühzeitige Übertragung setzt eine Abschmelzung des Vermögenswertes in Gang gem. § 2325 BGB, wobei der Übergabegenstand nach 10 Jahren gar nicht mehr berücksichtigt wird.

Bitte beachten Sie, dass diese 10 - Jahresfrist beim nießbrauchberechtigten Übergeber nicht anläuft. Solange die Nutzungen noch (überwiegend) dem Übergeber zustehen, wie dies regelmäßig bei einem Nießbrauch und einem vollumfänglichen Wohnungsrecht der Fall ist, wird das Vermögen also nicht abgeschmolzen, Pflichtteilsansprüche werden nicht reduziert.

Die 10 - Jahresfrist gilt ebenfalls nicht bei pflichtteilsberechtigten Ehegatten, die noch nicht geschieden sind.

### **Versorgungsvertrag**

Der Übergeber will seinen Unterhalt durch die Übertragung seiner Immobilie bzw. seines Grundstücks auf Lebenszeit gesichert wissen.

Dazu wird als Gegenleistung des Erwerbers - in der Regel ein Abkömmling des Übergebers - eine regelmäßige „Rente“ vereinbart.

Hierbei muss Ihnen bewusst sein, dass der Übernehmer in der Weiterveräußerung nicht eingeschränkt ist. Auch werden kalkulatorische Unsicherheiten in Kauf genommen: einerseits eine kurze Rentenzahlung aufgrund eines frühen Todes des Übernehmers, andererseits das Risiko eines langen Lebens des Übergebers mit auslaufender Versorgung, weil die Rentenleistungen auf den Wert der übertragenen Immobilie begrenzt wurden.

Der Erwerber sollte sich zudem über steuerrechtliche Aspekte, wie Abschreibung und Einkommenssteuer, gut informieren.

## **B) Gegenleistungen des Erwerbers und Vorbehalte des Übergebers**

Zu den Gegenleistungen zählen unter anderem Nießbrauch, Wohnungsrecht oder Geldzahlungen, ebenso Gegenleistungen im weiteren Sinne wie die Darlehensübernahme, Rückforderungsvorbehalte, Ausgleichszahlungen oder Anrechnung bei Beteiligung weicher Geschwister oder ein Pflichtteilsverzicht. Gegenleistungen können überlassen oder vorbehalten werden. Wenn mehrere Personen von der Gegenleistung profitieren sollen, wird zudem das Verhältnis zwischen diesen geregelt. Der Wert der Gegenleistungen sollte von einem Steuerberater überprüft werden, spätestens wenn der Übergeber etwa durch Schuldübernahme, Nießbrauchsvorbehalt etc. mehr erwirbt als er überträgt.

### **Nießbrauch**

...gewährt vollumfängliches Nutzungsrecht (Selbstnutzung, Vermietung etc.), ausgenommen von den Rechten ist die Veräußerung und Belastung (hierzu ist der Eigentümer allein berechtigt).

... ist nicht vererblich und grundsätzlich nicht übertragbar, aber Erträge (Miete etc.) sind pfändbar.

... kann sich nicht auf einzelne Gebäudeteile/individuelle Wohnungen beziehen.

Die gesetzliche Kostenverteilung sieht vor, dass der Eigentümer die außerordentlichen Lasten (z.B. Erschließung etc.) trägt und der Nießbraucher die Kosten der gewöhnlichen Unterhaltung sowie die wiederkehrenden öffentlichen und privaten Lasten (z.B. Grundsteuer, Schornsteinfeger etc.). Hierzu kann Abweichendes vereinbart werden. Regelmäßig wird ein Netto-Nießbrauch vereinbart, sodass der Nießbrauchsberechtigte auch die außerordentlichen Lasten und somit alle Kosten trägt.

Sollen mehrere Übergeber vom Nießbrauch profitieren, sollten Sie sich überlegen, ob zwei Nießbrauchsrechte bestellt werden mit zweimaligen Kosten oder eine Gesamtberechtigung, die nur einmal erfüllt werden muss und somit durch einen einzigen Nießbrauch gesichert wird.

### **Wohnungsrecht**

... kann sich auf einzelne Gebäudeteile/individuelle Wohnungen beziehen, sofern diese genau bezeichnet werden, z.B. mittels Grundrissplänen.

...gewährt grundsätzlich nur ein Selbstnutzungsrecht (samt Gästen, Angehörigen etc.) und endet regelmäßig mit dem Tode des Berechtigten oder bei endgültigem Auszug (nicht bei nur vorübergehendem Verlassen mit Rückkehrmöglichkeit.); auch Unter-/Weitervermietung ist grundsätzlich ausgeschlossen;

... Hauptzweck muss im Wohnen liegen

...ist grundsätzlich nicht pfändbar/auf den Sozialleistungsträger überleitbar (höchstpersönlich!)

...kann gegen mietähnliche Nutzungsgebühr gewährt werden (schuldrechtliche Vereinbarung).

Die gesetzliche Kostenverteilung beim Wohnungsrecht sieht vor, dass der Berechtigte seine Verbrauchskosten und die Schönheitsreparaturen in dem ihm zur Nutzung überlassenen Bereich trägt und der Eigentümer die sonstigen Kosten, also auch Grundsteuer etc.

## **Darlehensübernahme**

Behält sich der Übergeber zugleich Nießbrauchsrechte vor und trägt weiterhin die Zins- und Tilgungsleistung, muss geklärt werden, wer die möglicherweise bei Beendigung des Nießbrauchs (Übergeber kann diesen jederzeit aufgeben) noch bestehende Restschuld übernimmt, z.B. der Übernehmer.

## **Rückforderungsvorbehalt**

### Gesetzliche Rückforderungsrechte

Gesetzliche Rückforderungsrechte bestehen bei „Verarmung“ des Schenkers (§ 528 BGB) und aufgrund „groben Undanks“ des Beschenkten (§ 530 BGB).

Grober Undank liegt im Bereich von Straftaten und daher in den seltensten Fällen vor. Die Anwendung auf den konkreten Fall wird im Zweifel durch einen Rechtsstreit geklärt.

Rückforderung wegen Verarmung wird häufig vom Sozialleistungsträger, z.B. für die Heimkosten, geltend gemacht, wenn der Schenker - binnen 10 Jahren nach Übertragung der Immobilie - Sozialleistungen für seinen Unterhalt in Anspruch nehmen muss. Hierbei muss der Beschenkte den Unterhalt des Schenkers aufstocken durch Geldzahlung bis zur Höhe der Schenkung. Erst wenn der Wert der Schenkung erreicht wird, werden gegebenenfalls sonstige Unterhaltspflichtige durch Überleitung der Unterhaltsansprüche auf den Sozialleistungsträger in Anspruch genommen.

### Vertragliche Rückforderungsrechte

Darüber hinaus können weitere Rückforderungsrechte vereinbart werden. Die Schenkungssteuer wird im Falle der Ausübung regelmäßig rückerstattet. Typischerweise wird die Möglichkeit zur Rückforderung vereinbart, für den Fall, dass

- der Übernehmer den übertragenen Grundbesitz zu Lebzeiten des Übergebers veräußert oder belastet, ohne dessen Zustimmung;
- der Übernehmer vor dem Übergeber verstirbt;
- der Wert des heute überlassenen Grundbesitzes in einen Zugewinnausgleich oder in einen ähnlichen güterrechtlichen Ausgleich einbezogen wird.

Weitere Rückforderungsrechte sind denkbar für den Fall, dass für die Übertragung Schenkungssteuer anfällt, dass die Immobilie von dritter Seite gepfändet wird (aufgrund noch nicht bekannter Belastung) usw.

Zur Sicherung der Rückforderungsansprüche ist die Eintragung einer Rückübertragungsvormerkung üblich und die Aufnahme einer Vollmacht für den späteren Rückerwerb empfehlenswert. Je nach Rang der Vormerkung wirkt diese dann gegenüber Dritten.