

Immobilien schenken – aber richtig!

In vielen Fällen ist es sinnvoll, Immobilien nicht erst mit dem Tod zu vererben, sondern schon zu Lebzeiten zu übertragen. Eine individuelle Beratung und Gestaltung bieten Notarinnen und Notare.

Weshalb Immobilien schon zu Lebzeiten schenken?

Innerhalb von Familien werden Immobilien häufig nicht erst mit dem Tod übertragen, sondern schon zu Lebzeiten verschenkt. Die Gründe hierfür sind vielfältig: Teils geht es schlicht um eine möglichst frühzeitige Absicherung des Erwerbers, insbesondere von Kindern oder Ehegatten. Ebenso kann die Nutzung von steuerlichen Freibeträgen oder die Reduzierung von Pflichtteilsansprüchen naher Angehöriger im Vordergrund stehen. Oder es soll vermieden werden, dass Dritte bei künftiger Bedürftigkeit des Schenkers auf die Immobilie zugreifen können, etwa Gläubiger oder Sozialhilfeträger.

Frühzeitige Vermögensübertragungen können unter einer Vielzahl von Gesichtspunkten Sinn ergeben. So können etwa Freibeträge bei der Schenkungsteuer nach aktueller Gesetzeslage alle zehn Jahre ausgeschöpft werden. Ebenso sind Ansprüche eines Pflichtteilsberechtigten auf Pflichtteilsergänzung nach Ablauf von zehn Jahren in bestimmten Fällen ausgeschlossen.

Notarin oder Notar rechtzeitig einbinden

Soll eine Immobilie verschenkt werden, ist es ratsam, frühzeitig auf die Expertise von Notarinnen und Notaren zurückzugreifen, die alle Beteiligten unabhängig und fachkundig beraten. Neben dem Hinweis auf Risiken schlagen sie auch Gestaltungsmöglichkeiten zu ihrer Vermeidung vor.

Wichtig ist insbesondere, dass der Schenker ausreichend abgesichert ist, jedenfalls wenn er die Immobilie weiterhin nutzen will. Dies kann etwa durch Eintragung eines Nießbrauchs- oder Wohnungsrechts erfolgen. Sind Geschwister des Beschenkten involviert, kann die Zahlung eines Gleichstellungsgeldes oder ein gegenständlich beschränkter Pflichtteilsverzicht angezeigt sein. Von juristischen Laien wird häufig nicht bedacht, dass

Situationen eintreten können, in denen der Schenker das Recht haben sollte, seine Schenkung zurückzufordern. Etwa wenn die Immobilie ohne Zustimmung des Schenkers veräußert wird, der Beschenkte wider Erwarten vor dem Schenker verstirbt oder eine zwischen dem Beschenkten und dem Schenker bestehende Ehe geschieden wird. Auch dazu beraten Notarinnen und Notare unparteiisch und schlagen eine passende und rechtssichere Gestaltung vor.

Steuerliche Aspekte bedenken

Die gesetzlich vorgeschriebene Anzeige von Schenkungen an das Finanzamt wird von Notaren direkt miterledigt. Auch sonst spielen steuerliche Aspekte bei Immobilienschenkungen in vielen Fällen eine große Rolle, wenngleich sie nicht die einzigen Motive für eine Schenkung sein sollten. Notarinnen und Notare beraten in Steuerfragen zwar nicht, können aber gleichwohl etwaige Vorschläge von Steuerberatern in der notariellen Urkunde rechtlich umsetzen. Über die allgemeinen Freibeträge hinaus gibt es beispielsweise besondere Steuerbefreiungen für Ehegatten, etwa bei der Übertragung des selbstgenutzten Familienheims oder wenn ein Zugewinnausgleichanspruch ausgeglichen wird. Zudem mindern vorbehaltene Rechte, etwa ein Nießbrauch, den jeweiligen steuerlichen Schenkungswert. Auch durch die Verteilung einer Schenkung zum Beispiel auf Kinder und Enkel besteht steuerliches Gestaltungspotenzial. Notare und Steuerberater arbeiten dabei Hand in Hand, um die bestmögliche Gestaltung für ihre Mandanten zu erreichen.

Über den Medienverbund der Notarkammern

Der Medienverbund der Notarkammern ist ein Zusammenschluss der Landesorganisationen des hauptberuflichen Notariats. Mitglieder sind der Bayerische Notarverein e.V., die Notarkammer Baden-Württemberg, die Notarkammer Brandenburg, die Hamburgischen Notarkammer, die Notarkammer Mecklenburg-Vorpommern, die Notarkammer Koblenz, die Notarkammer Pfalz, die Rheinische Notarkammer, die Notarkammer Sachsen, die Notarkammer Sachsen-Anhalt und die Notarkammer Thüringen. Der Medienverbund der Notarkammern stellt Informationen zu Themen bereit, bei denen der Bürger Hilfe von den Notaren erwarten kann.

Pressekontakt:

Medienverbund der Notarkammern
Valerie Keilhau
Telefon: +49 (0)40 - 34 49 87
kontakt@medienverbund-notarkammern.de