

KANZLEI
SÖBBEKE

NOTARIN · RECHTSANWÄLTE

Herzlich willkommen!

Schenk mir dein Haus – Chancen und Risiken der lebzeitigen Vermögensübertragung

Ahaus| 05.02.2020

„Bittere Pille“

Immer zu beachten:

Mit einer Übertragung – einer Schenkung – verlieren Sie Ihr Eigentum an der Sache.
Der verschenkte Gegenstand steht nicht mehr zu Ihrer freien Verfügung.

Motivation für eine Übertragung

- I. Die Übertragung soll zu Lebzeiten erfolgen, um den Zugriff des Sozialversicherungsträgers bei Unterbringung in einem Pflegeheim auf das selbstbewohnte Einfamilienhaus zu vermeiden;
- II. Die Kinder ziehen mit in die von den Eltern bewohnte Immobilie und hierzu ist ein größerer Finanzierungsbedarf für Umbau und Renovierung notwendig;
- III. Die Verringerung von Pflichtteilsansprüchen zu Lasten unliebsamer Erben (Pflichtteilsberechtigter).
- IV. Die Übertragung zu Lebzeiten, um Steuerfreibeträge im Zehnjahresrhythmus neu ausschöpfen zu können.

I. Übertragung als Schutz vor dem Sozialamt

Heinrich und Maria möchten ihr selbstbewohntes Einfamilienhaus an ihre Tochter Anne übertragen. Sie haben gehört, dass es wichtig ist, dies möglichst frühzeitig zu tun, damit das Sozialamt im Fall der Heimunterbringung das Haus nicht verwerten kann und die Heimpflegekosten durch das Sozialamt getragen werden.

Da Heinrich und Maria ihrer Tochter Anne voll und ganz vertrauen, werden keinerlei Rechte für die Beiden im notariellen Vertrag vereinbart.

3 Jahre später erleidet Heinrich einen Schlaganfall und wird so schwer pflegebedürftig, dass er in ein Pflegeheim umziehen muss. Nach kurzer Zeit, sind die Barmittel von Heinrich und Maria aufgebraucht und das Sozialamt schreibt Anne an, in dem Brief heißt es: „Hiermit leiten wir den Rückforderungsanspruch ihres Vaters gem. § 528 BGB wegen Verarmung auf uns über und fordern sie auf, monatlich 1.009,00 € zu zahlen.“

Anne weiß nicht mehr weiter und sucht anwaltliche Hilfe.

I. Übertragung als Schutz vor dem Sozialamt

Soweit der Schenker außer Stande ist, seinen angemessenen Unterhalt zu bestreiten, kann er von dem Beschenkten die Herausgabe des Geschenkes fordern.

Diesen Anspruch auf Rückforderung kann das Sozialamt auf sich überleiten (§ 528 BGB).

I. Übertragung als Schutz vor dem Sozialamt

Voraussetzung des Rückforderungsanspruches ist eine Schenkung

- Schenkung bedeutet Übertragung des Grundbesitzes oder sonstiger Vermögenswerte ohne Gegenleistung oder Vorbehalte

I. Verarmung des Schenkers

Voraussetzung des Rückforderungsanspruches ist eine Schenkung

- Wenn der Hilfeempfänger kein Einkommen oder kein Vermögen zur Verfügung hat
- Auch Weggeschenktes ist innerhalb von 10 Jahren einzusetzen
- Daraus ergibt sich ein Wertersatzanspruch

I. Übertragung als Schutz vor dem Sozialamt

Unterbringungskosten Heim		3.507,00 €
Renteneinkommen	./.	1.200,00 €
Pflegegrad 3	./.	1.298,00 €

Bedarfslücke monatlich		1.009,00 €

I. Der Ausschluss des Rückforderungsanspruches gem. § 529 BGB

- Verstreichen der Zehnjahresfrist
- Selbst herbeigeführte Verarmung des Schenkers
- Notbedarfseinrede des Beschenkten

„Bittere Pille“

Bei der Inanspruchnahme des Beschenkten wegen Verarmung des Schenkers spielen bei der Frage der Höhe des zu zahlenden Wertersatzes die Einkommensverhältnisse und Unterhaltsverpflichtungen des Beschenkten nur unter dem Gesichtspunkt des Vorbehalts des Notbedarfs des Beschenkten eine Rolle.

„Bittere Pille“ – Notbedarfseinrede ist versagt

Die Notbedarfseinrede ist sittenwidrig, wenn

- bei Abschluss des Übergabevertrages die allgemeine Vorstellung der Vertragsparteien bestand, dass mit Schenkung der Schenkungsgegenstand dem Zugriff des Sozialhilfeträgers entzogen werden soll
- Die Möglichkeit oder die Vorstellung besteht, ein Rückforderungsanspruch führt zur Gefährdung des angemessenen Unterhalts des Beschenkten

Konsequenz: Trotz Gefährdung des Unterhalts ist Wertersatz zu leisten

„Bittere Pille“

- Kein Einsatz des Schonvermögens
- Aber dennoch Wertersatz bei Sozialhilferegress

Wertersatz ist also zu leisten, selbst wenn es sich bei der Immobilie um Schonvermögen gehandelt hätte.

Strategien zur Vermeidung der Inanspruchnahme durch das Sozialamt

➤ Wohnungsrecht

Das Wohnungsrecht bietet den Eltern das sichere Recht, unter Ausschluss des Eigentümers, d. h. unter Ausschluss der Tochter Anne, bestimmte Räume in dem übergebenen Haus allein zu nutzen und zu bewohnen.

Absicherung durch Eintragung in das Grundbuch!

➤ Aufnahmerecht

➤ Nebenkosten

➤ Instandhaltung

➤ Wegfall Wohnungsrecht

Nießbrauchsrecht

- Der Nießbraucher „genießt den Gebrauch“
- Er bleibt wirtschaftlicher Eigentümer
- Kann steuerlich sinnvoll sein

Übernahme Pflegeverpflichtung

Die Tochter Anne verpflichtet sich für die Eltern Pflegedienste bis zum Pflegegrad 1 zu erbringen.

Festlegung der Pflegeleistungen.

Absicherung der Eltern durch Eintragung eines Altenteilsrechts im Grundbuch.

Wiederaufbauverpflichtung

- Der Übernehmer ist verpflichtet, auf jeden künftigen Fall der Zerstörung ein Ersatzgebäude zu errichten und den Übergebern in einem nach Zerstörung des gegenwärtigen Gebäudes ggf. errichteten Neubau auf dem Grundstück ein Wohnungsrecht entsprechend dem durch die Zerstörung weggefallenen Wohnungsrechts zu bestellen.

Absicherung durch Eintragung ins Grundbuch!

- Dauernde Last
- Übernahme Beerdigungskosten

Berechnung

Verkehrswert des 1/2 Miteigentumsanteils	200.000,00 €
./. Kapitalwert des vorbehaltenen lebenslangen Wohnrechts	- 141.969,00 €
./. Kapitalwert der lebenslangen häuslichen Pflegeleistungen (begrenzt auf Leistungen Pflegegrad 1)	- 38.080,80 €
./. Wert der Bestattungs- und Grabpflegekostenübernahme	- 10.000,00 €
Verbleibender Schenkungswert	10.223,20 €

Ausstattung

„Was einem Kind mit Rücksicht auf seine Verheiratung oder auf die Erlangung einer selbständigen Lebensstellung zur Begründung oder zur Erhaltung der Wirtschaft oder der Lebensstellung von dem Vater oder der Mutter zugewendet wird (Ausstattung), gilt, auch wenn eine Verpflichtung nicht besteht, nur insoweit als Schenkung, als die Ausstattung das den Umständen, insbesondere den Vermögensverhältnissen des Vaters oder der Mutter, entsprechende Maß übersteigt.“

Rückforderungsrecht des Übergebers

Eine Rückforderung der Übertragung kann unter folgenden Voraussetzungen vereinbart werden:

- Insolvenz des Übernehmers
- Veräußerung/Belastung ohne Zustimmung des Übergebers
- Vorversterben des Übernehmers
- Eherechtliche Vereinbarung des Übernehmers
- Antragstellung des Übernehmers gem. Hartz IV auf Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld

Absicherung durch Eintragung ins Grundbuch!

Ggf. steuerlich zu prüfen!

Freies Rücktrittsrecht vermeiden

Checkliste/Verteidigungsmöglichkeiten

- Einwendungen gegen die Überleitungsanzeige (im Regelfall erfolglos)
- Einwendungen gegen den Anspruch aus § 528 Abs. 1 S. 1 BGB
- Bestreiten einer Schenkung i.S.v. § 516 BGB
- Einreden nach § 534 BGB (Pflicht- und Anstandsschenkung)
- Einreden nach § 529 BGB
- Schonvermögen
- Ersetzungsbefugnis, § 528 I 2 BGB
- Umfang des Anspruchs (bei übergeleiteten Ansprüchen meist erfolglos)
- Einrede der Verjährung

Bittere Pille – Die Unterhaltspflicht der Kinder

Vor dem Sozialamt kommt die Unterhaltspflicht der Kinder.

Das Kind muss zum Unterhalt der Eltern eigenes Vermögen einsetzen, dies gilt auch für eine geschenkte Immobilie. Das unterhaltspflichtige Kind hat jedoch Schonvermögen, dessen Höhe individuell ermittelt wird.

Unterhaltspflicht aller Kinder

Unabhängig von einer Schenkung sind **alle** Kinder ihren Eltern unterhaltspflichtig.

Elternunterhalt

Mindestselbstbehalt:

Alleinstehend 1.800,00 €

Verheiratet 3.240,00 € + 10 % Haushaltsersparnis

zzgl. 5% für Altersvorsorge

Von dem Rest 45 – 50 % für Elternunterhalt

Aber: Seit dem 01.01.2020 kann nach dem Angehörigen-Entlastungsgesetz erst ab einem Jahresbruttoeinkommen von 100.000,00 € Elternunterhalt gefordert werden.

Reihenfolge der Inanspruchnahme

- Eigenes Einkommen der Eltern
- Eigenes Vermögen der Eltern (auch 10 Jahre nach Schenkung)
- Unterhaltspflicht des Ehepartners
- Unterhaltspflicht der Kinder
- Einzusetzendes Vermögen der Kinder

Bittere Pille

Immer zu beachten:

- Mit einer Übertragung – einer Schenkung – verlieren Sie Ihr Eigentum an der Sache. Der verschenkte Gegenstand steht nicht mehr zu Ihrer freien Verfügung.
- Der Beschenkte kann möglicherweise nicht die Notbedarfseinrede erheben.
- Durch Schenkung produzieren Sie ggf. die Unterhaltspflicht aller Kinder.
- Zerwürfnis der Familie und finanzielle Belastung der Kinder.

II. Einzug der Kinder in die Immobilie

Heinrich und Maria, beide 65 Jahre alt, möchten die Verantwortung für Haus und Garten abgeben aber sichergestellt haben, dass sie lebenslang dort wohnen können und von Anne gepflegt werden, solange dies zu Hause möglich ist.

Tochter Anne kann sich vorstellen, mit ihrer Familie in das Haus mit einzuziehen, die Eltern zu entlasten, aber nur dann, wenn das Haus renoviert und eine eigene Haushälfte nach ihren Wünschen entsteht.

Die beiden Söhne Leo und Theo sind damit einverstanden, da sie froh sind, dass die Eltern dann versorgt sind, erwarten aber eine Abfindung.

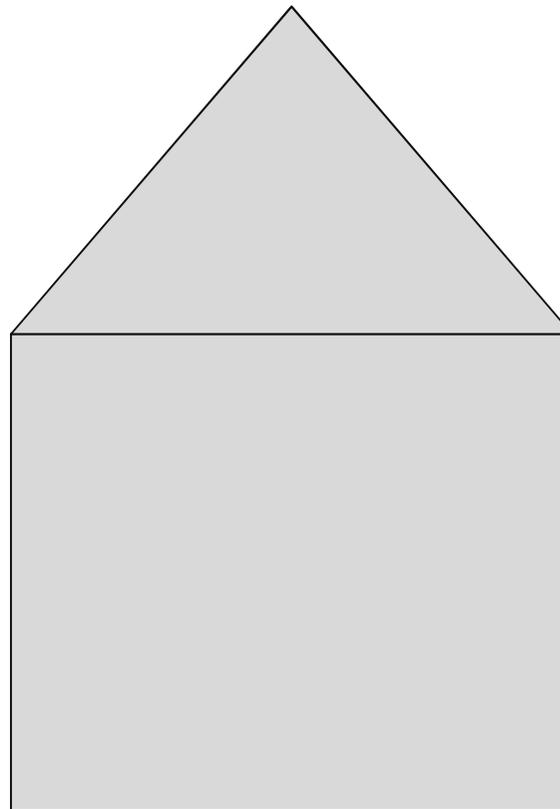
„Was“ schenken die Eltern und „wem“?

II. Einzug der Kinder in die Immobilie

Spannungsverhältnis!

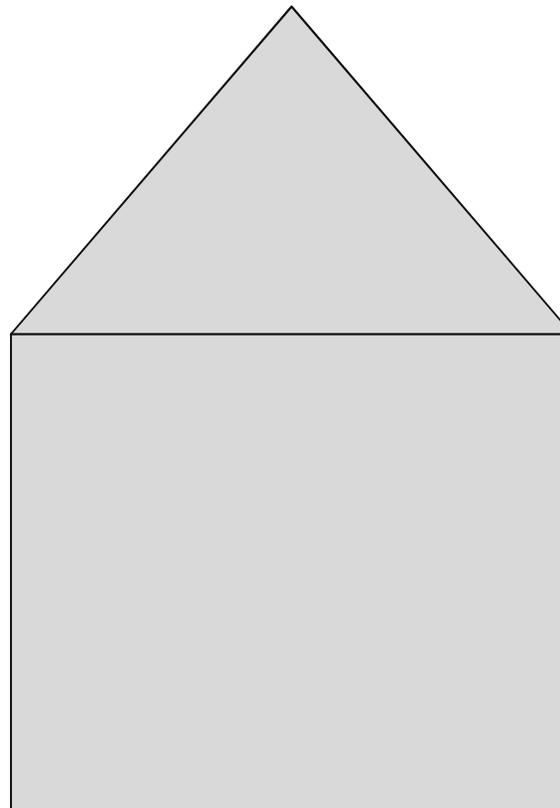
- Sicherungsbedürfnis der Eltern
- Eigentümerin Anne
- Sicherungsbedürfnis der Bank
- Interessen der weichenden Erben

II. Einzug der Kinder in die Immobilie



Eigentümerin
Tochter Anne

II. Einzug der Kinder in die Immobilie (1. Alternative)



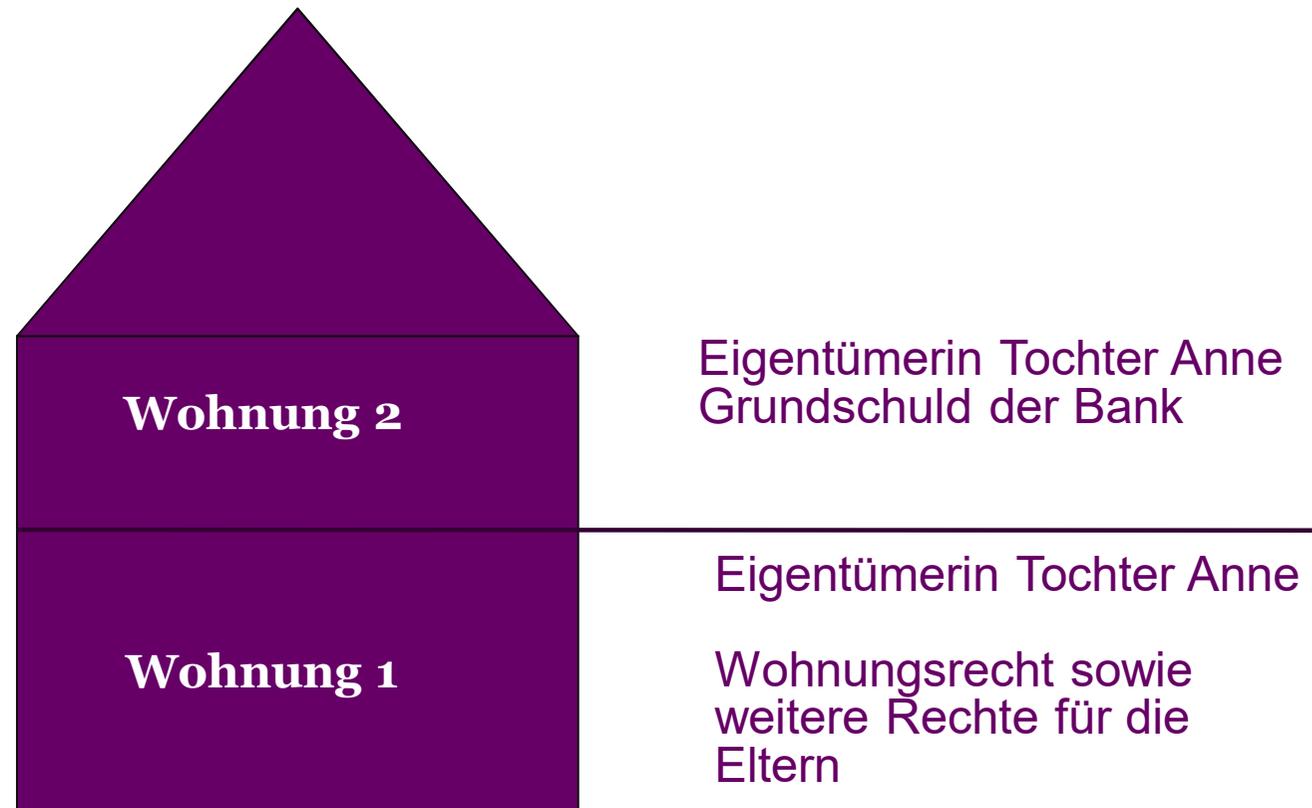
Eigentümerin Tochter Anne

Grundschild für die Bank

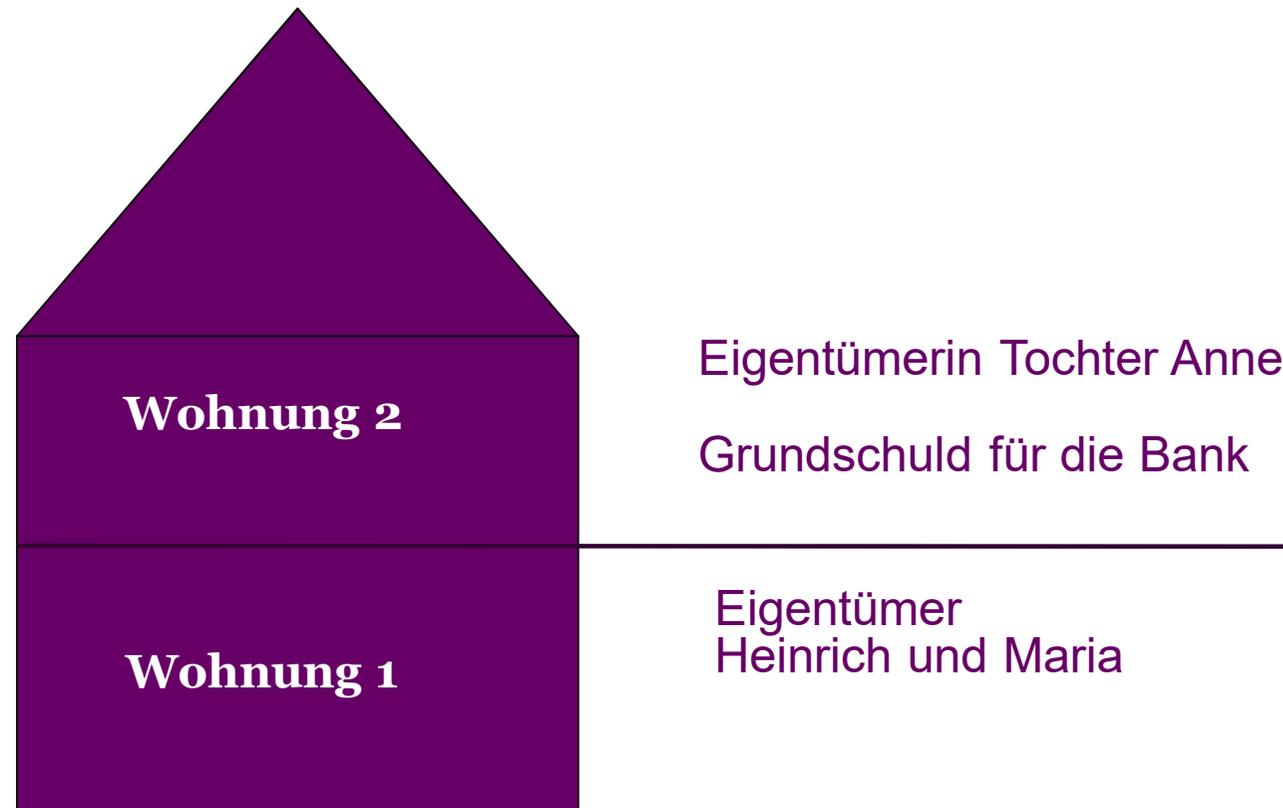
Wohnungsrecht für die Eltern

Wiederaufbauverpflichtung
und Rückkaufassungs-
vormerkung

II. Einzug der Kinder in die Immobilie (2. Alternative)



II. Einzug der Kinder in die Immobilie (3. Alternative)



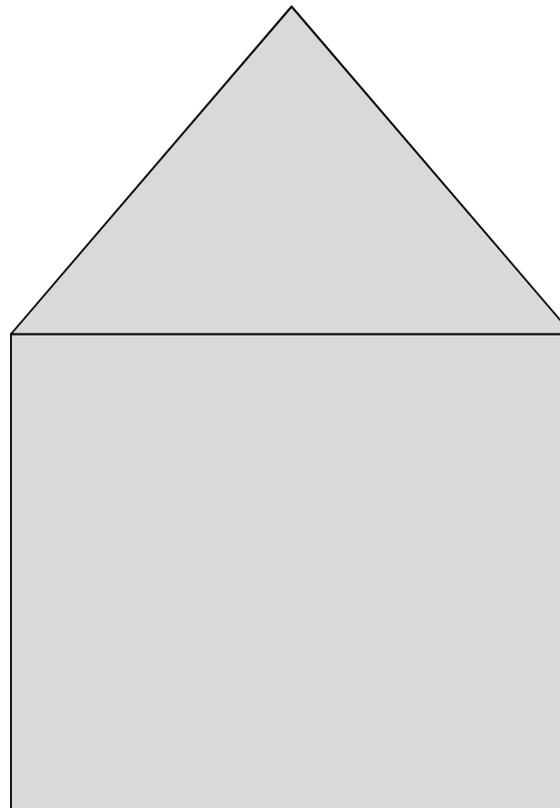
II. Einzug der Kinder in die Immobilie

Anne kümmert sich im Wesentlichen um die Familie und hat nur ein geringfügiges Einkommen in Höhe von 450,00 €. Friedhelm ist also derjenige, der die Renovierungskosten finanzieren und tragen wird.

II. Einzug der Kinder in die Immobilie

Eigentümer zu ½
Friedhelm

- durch Übertragung
Schwiegereltern
- durch Kauf
- durch Ehevertrag



Eigentümerin zu 1/2
Tochter Anne

Grundschild für die Bank

Wohnungsrecht für die Eltern

II. Einzug der Kinder in die Immobilie

Abfindungsansprüche bei der Übergabe im Wege der vorweggenommenen Erbfolge bestehen nicht.

Ausnahme: Höferecht

Geschwister können einen Pflichtteilergänzungsanspruch haben, wenn zwischen Übertragungsvertrag und Tod des Übergebers keine 10 Jahre vergangen sind.

Sind keine 10 Jahre vergangen, wird das weggeschenkte Grundstück dem Nachlass hinzugerechnet. Jedes Jahr verringert sich der Wert um 10%.

Achtung: Bei Nießbrauch und Geschenk unter Eheleuten beginnt die 10-Jahres-Frist für den Pflichtteilergänzungsanspruch nicht mit der Übergabe zu laufen, sondern erst mit dem Tod.

III. Die Reduzierung von Pflichtteilsansprüchen

- Pflichtteilsansprüche können durch rechtzeitige Übertragung zu Lebzeiten reduziert werden, sofern nicht Nießbrauchsrechte oder ein vollumfängliches Wohnungsrecht vereinbart wird.
- Fristablauf 10 Jahre!
- Frist beginnt nicht bei Schenkung unter Eheleuten!
- Frist beginnt nicht bei Vorbehalt umfassendes Wohnungs- oder Nießbrauchsrecht.

IV. Die Übertragung als Steuerersparnis

Steuerfreibeträge

- für den Ehegatten	500.000,00 €
- für jedes Kind nach jedem Elternteil	400.000,00 €
- für jedes Enkelkind nach jedem Großelternanteil	200.000,00 €

Diese Freibeträge gelten alle 10 Jahre!

V. Schenk mir dein Haus

*Man irrt, wenn man glaubt,
dass Schenken eine leichte Sache sei.*

Seneca

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit

KANZLEI SÖBBEKE

NOTARIN · RECHTSANWÄLTE

Agathastr. 29 · 48599 Gronau-Epe
Tel 02565 / 9342-0 · Fax 02565 / 9342-40
info@kanzlei-soebbeke.de