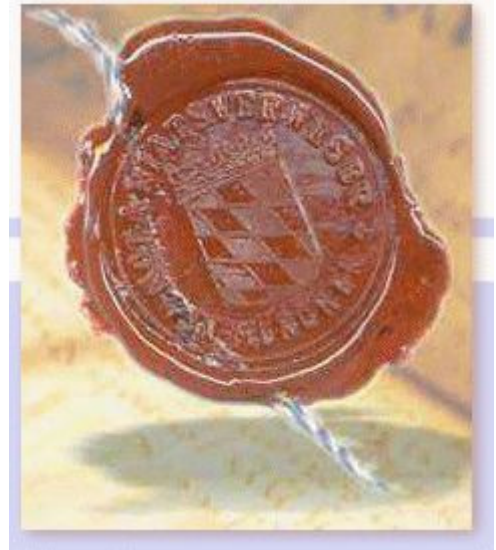


**Notar**  
**Dr. Johann Frank**  
**Marienstraße 8**  
**92224 Amberg**

**Telefon: 09621/4724-0**  
**Telefax: 09621/4724-40**  
**Email: [info@notar-dr-frank.de](mailto:info@notar-dr-frank.de)**  
**Internet: [www.notar-dr-frank.de](http://www.notar-dr-frank.de)**



## **Merkblatt – Überlassung von Immobilien**

Die Übertragung von Immobilien zu Lebzeiten bietet durch die Ausschöpfung bestehender steuerlicher Freibeträge sowie als vorweggenommene Erbfolge eine sinnvolle Alternative zur Vererbung nach dem Tod. Ferner kann dadurch die Verteilung des vorhandenen Vermögens bewusst gesteuert werden. Als Informationsgrundlage zur Vorbereitung der notwendigen Notarurkunde verwies ich auch auf den Fragebogen zur Wohnhausüberlassung. Weiter möchte ich Sie noch auf folgende Punkte aufmerksam machen:

1. Alle zwischen den Vertragsteilen getroffenen Vereinbarungen im Rahmen des abzuschließenden Vertrages müssen richtig und vollständig beurkundet sein, weil nicht beurkundete Nebenabsprachen nichtig sind und die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Fragen stellen.
2. Mit der Grundbucheintragung geht das Eigentum auf den Beschenkten über. Im Hinblick auf eine später eintretende Bedürftigkeit des Schenkers (z.B. bei Arbeitslosigkeit und/oder Pflegebedürftigkeit) muss jedoch eine Nachwirkungsfrist von zehn Jahren beachtet werden, die mit dem Vollzug der Eigentumsumschreibung im Grundbuch beginnt. Kann der Schenker aufgrund eines innerhalb dieser Frist eingetretenen Ereignisses seinen eigenen Lebensunterhalt bzw. den Unterhalt ihm nahe stehender Verwandter nicht mehr selbst bestreiten oder bezieht er Sozialleistungen, besteht ein gesetzliches Rückforderungsrecht wegen Verarmung (§ 528 BGB), das eventuell auch von staatlicher Seite ausgeübt werden kann. Aus diesem Grund sollten in der Urkunde alle vom Beschenkten etwa bereits geleisteten Investitionen und Aufwendungen am Vertragsobjekt genau aufgeführt werden, da insoweit keine Schenkung vorliegt.
3. Jeder kann zu Lebzeiten grundsätzlich frei über sein Vermögen verfügen. Ehegatten, Abkömmlingen und Eltern steht jedoch nach dem Tod des Schenkers unter Umständen ein Pflichtteilergänzungsanspruch gegen den Erben zu, wenn der Schenker innerhalb von zehn Jahren verstirbt. Die Frist beginnt wiederum erst mit

dem Vollzug der Schenkung im Grundbuch. Besonderheiten bestehen aber bei vorbehaltenen Nutzungsrechten (z.B. Nießbrauch oder Wohnungsrecht).

4. Hat der Schenker in einem gemeinschaftlichen Testament oder einem Erbvertrag einen Schlusserben benannt und sich dabei nicht das Recht vorbehalten, dies auch nach dem Tod des anderen Vertragsteils wieder zu ändern oder aufzuheben, bestehen nach dem Tod des Schenkers möglicherweise Ansprüche des eingesetzten Schlusserben gegen den Beschenkten. **Bitte bringen Sie daher zur Beurkundung alle etwa von Ihnen bislang errichteten Verfügungen von Todes wegen zur Einsicht mit.**
5. Übersteigen durch die erfolgte Überlassung das Vermögen und/oder die Einnahmen des Beschenkten bestimmte Freibeträge, so kann dies zum Wegfall bestimmter Vergünstigungen führen, wie z.B. Kindergeld, BAföG, Hartz IV, die beitragsfreie Mitversicherung in der gesetzlichen Krankenkasse oder ähnliches. Bitte erkundigen Sie sich diesbezüglich rechtzeitig **vor** der Beurkundung bei den zuständigen Stellen.
6. Sollte das Vertragsobjekt mit Grundschulden und/oder Hypotheken belastet sein, die vom Erwerber nicht übernommen und gelöscht werden sollen, benötigen wir zur Einholung der Löschungsunterlagen die jeweiligen Aktenzeichen bzw. Darlehensnummern sowie die genaue Anschrift der betroffenen Gläubiger.
7. Bei der entgeltlichen Überlassung einer Immobilie innerhalb von zehn Jahren nach der Anschaffung und anderen Fällen besteht eine Steuerpflicht für etwaige dabei erzielte Veräußerungsgewinne (§ 23 EStG), sofern die Immobilie innerhalb der letzten zwei Jahre nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Der Veräußerungsgewinn erhöht sich um vorgenommene Abschreibungen.
8. Lassen Sie sich bei der Überlassung von betrieblichem Vermögen unbedingt steuerlich beraten, um ungewollte steuerliche Folgen zu vermeiden. Sowohl die Veräußerung als auch die Zurückbehaltung einzelner Grundstücke kann hier zu einem vom Schenker zu versteuernden „Entnahmegewinn“ führen.

Nachfolgend ein Auszug der aktuell bestehenden Steuerfreibeträge bei Schenkung:

500.000,00 €	für den Ehegatten
400.000,00 €	für jede Schenkung eines Elternteiles <u>pro</u> Kind/Stiefkind (bei einer Überlassung von beiden Eltern somit insgesamt 800.000,00 €)
200.000,00 €	für Enkelkinder bzw. 400.000,00 EUR, wenn beide Eltern bereits verstorben sind
20.000,00 €	für Schwiegerkinder, Geschwister, Nichten, Neffen, Eltern und sonstige Personen
500.000,00 €	für eingetragene Lebenspartner

**Sofern Sie nicht persönlich bekannt sind, bringen Sie zu dem Beurkundungstermin bitte einen gültigen amtlichen Lichtbildausweis (Personalausweis oder Reisepass) mit.**

**Bürozeiten:**

Mo-Do. 8.00 - 12.00 Uhr und 14.00 -17.00 Uhr  
Fr. 8.00 - 14.00 Uhr oder nach Vereinbarung

**Parken & Bus:**

Parken im Innenhof oder im Parkdeck Marienstraße - Citybus Linie 11