

# Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten

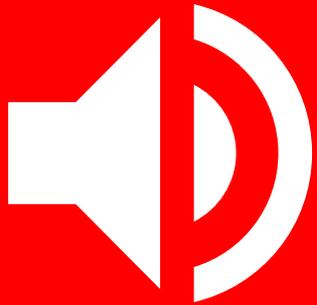
*Telefonkonferenz am 03. November 2022*



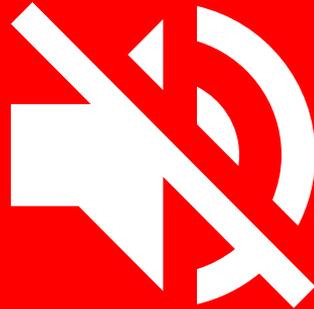
**Sparkasse  
Langen-Seligenstadt**



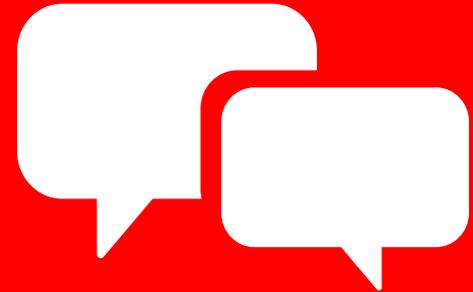
# Organisatorisches zu Beginn:



Hören Sie mich?

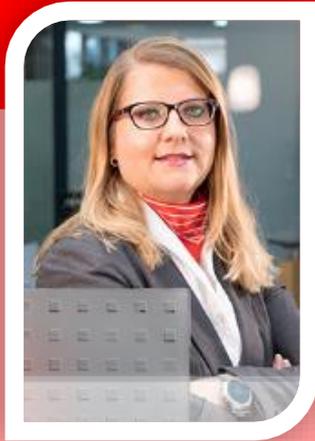


Ich höre Sie!



Fragerrunde

# Unsere Speaker:innen:



**Sandra Schmitt**

*Leiterin Vertriebsmanagement*



**Werner Nied**

*Rechtsanwalt*

# Beratungs- dienst Geld und Haushalt

- Gründung:  
1958 als Einrichtung des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes
- Ziel:  
Stärkung der finanziellen Bildung der Bevölkerung gemäß öffentlichem Auftrag der Sparkassen
- Angebote:  
inhaltlich neutral, werbe- und kostenfrei, für alle Bürgerinnen und Bürger
- Kooperativer Austausch mit Sozialverbänden, Wissenschaft, Politik und Sparkassen



# Vorteile für private Haushalte

- leicht verständliche Informationen zu allen wichtigen Budget- und Finanzthemen
- Ausgaben im Griff behalten und eigenes Budget vernünftig einteilen
- finanziellen Spielraum verbessern und Wünsche leichter verwirklichen
- mit diesem Wissen bei Finanzentscheidungen die bessere Wahl treffen
- Prävention vor Überschuldung

# Angebote von Geld und Haushalt



Vorträge



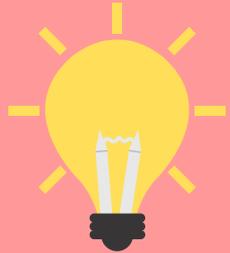
Ratgeber



Onlineplaner

Alle kostenfreien  
Angebote finden Sie  
unter:

[www.geld-und-haushalt.de](http://www.geld-und-haushalt.de)



# 7 Fragen zur Übergabe Ihrer Immobilie

# 1

**Welche Wege der  
Übergabe einer  
Immobilie gibt es?**

# 1. Was will ich...

- I. will ich die Immobilie vor dem Sozialamt (z.B. wegen Pflegeheimkosten) retten
- II. will ich die Immobilie einer bestimmten Person zukommen lassen
- III. will ich die Immobilie behalten und diese erst im Todesfall überlassen
- IV. rund ums Vertragliche

# 2

## Wie kann ich meine Immobilie vor dem Sozialamt schützen?

## 2. Schutz vor dem Sozialamt

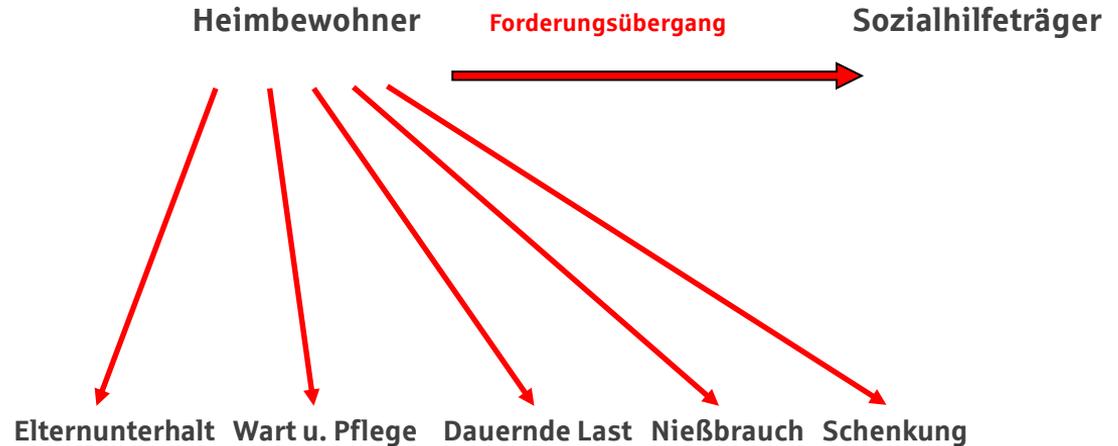


Antrag Prüfphase Bescheid

\_\_\_\_\_→

- Übernahme Heimkosten erst, wenn Prüfphase zu Ende
- Heimkosten laufen weiter, „moralische“ Zahlungsverpflichtung

Tipp: Renten an Heim abzgl. Taschengeld (120,42 €) + Bekleidungshilfe (22,00 €) = 142,42 €



## Übertragung Wohnhaus wegen drohender Pflegeheimkosten

## 2. Schutz vor dem Sozialamt



- selbstbewohntes Haus gehört zum Schonvermögen, wenn nicht (mehr) bewohnt, nicht mehr. Deshalb Übertragung der Immobilie an das Kind?
- vorweg prüfen, ob Übertragung überhaupt notwendig ist, weil das Einkommen und die Leistungen der Pflegeversicherung (ggf. incl. einer privaten Pflegezusatzversicherung) und das sonstige Barvermögen für die monatlichen Heimkosten ausreichen, weil Sozialhilfeträger keine Pflegeheimkosten übernimmt, wenn Vermögen vorhanden ist, das über dem Schonvermögen liegt.
- Schonvermögen: je Elternteil 5.000,00 €, zzgl. künftiger Bestattungskosten (strittig): je Elternteil 4.000,00 €, ( 2 x 5.000,00 € + 2 x 4.000,00 €) zusammen 18.000,00 €:
- Beispiel (ein Elternteil)

Schonvermögen	5.000,00 €
<u>zzgl. Bestattungskosten</u>	<u>4.000,00 €</u>
zusammen:	9.000,00 €

wenn z.B. Vermögen 80.000,00 € vorhanden ist, verbleiben 71.000,00 €, geteilt durch monatlichen Fehlbetrag Heimkosten (z.B. 900,00 €), ergibt ca. 78,88 Monate = 6,57Jahre.

## 2. Schutz vor dem Sozialamt



### Übertragung Wohnhaus wegen drohender Pflegeheimkosten

- Vereinbarung: Wohnrecht oder Nießbrauch?
  - selbst bewohnen/nicht vermieten  
Anspruch geht auf SozHilfeTräger nicht über
  - selbst bewohnen/auch vermieten  
Anspruch geht auf SozHilfeTräger über
- nachträgliche Änderung Nießbrauch in Wohnrecht noch möglich
- was ist, wenn Wohnrecht wegen Aufenthalt im Pflegeheim dauerhaft nicht ausgeübt werden kann? Individuelle Vereinbarungen im Übergabevertrag regeln; am besten alle Eventualitäten offen lassen und kein automatischer Verzicht, weil Verzicht eine Schenkung darstellt und Schenkung zurückgefordert werden kann

# 3

**Wie kann ich meine  
Immobilie zu Lebzeiten  
auf eine bestimmte  
Person übertragen?**

### 3. Lebzeitige Übertragung einer Immobilie an bestimmte Person

## Eine Übertragung/Überlassung/Verkauf ist jederzeit möglich

(unabhängig, ob Schutz vor Sozialamt gewollt ist oder nicht)

- was es zu beachten/zu überlegen gilt (je nachdem, ob an Familienangehörige oder Dritte überlassen wird):
  - Wohnrecht oder Nießbrauch vereinbaren
  - Zustimmung Ehegatte erforderlich, wenn nahezu ganzes Vermögen übertragen wird
  - Ausgleichszahlungen unter Geschwistern regeln oder ob Immobilie erst später im Erbfall auszugleichen ist
  - Anrechnung auf den Pflichtteil
  - Schenkungssteuer

### 3. lebzeitige Übertragung einer Immobilie an bestimmte Person

	Freibetrag (§ 16 ErbStG)	Steuerklasse (§ 15 ErbStG)
für Ehepartner und Lebenspartner einer eingetragenen Lebenspartnerschaft	500.000 €	I
für Kinder und Enkelkinder, deren Eltern verstorben sind, sowie für Stief- und Adoptivkinder	400.000 €	I
für Enkelkinder	200.000 €	I
für Eltern und Großeltern beim Erwerb durch Erbschaft	100.000 €	I
für Eltern und Großeltern beim Erwerb durch Schenkung, für Geschwister, Kinder der Geschwister, Stiefeltern, Schwiegerkinder, Schwiegereltern, geschiedene Ehepartner und Lebenspartner einer aufgehobenen Lebenspartnerschaft	20.000 €	II
für alle anderen Empfänger einer Schenkung oder Erbschaft	20.000 €	III

### 3. lebzeitige Übertragung einer Immobilie an bestimmte Person

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs bis einschließlich	Steuersatz in der Steuerklasse		
	I	II	III
75.000 €	7 %	15 %	30 %
300.000 €	11 %	20 %	30 %
600.000 €	15 %	25 %	30 %
6.000.000 €	19 %	30 %	30 %
13.000.000 €	23 %	35 %	50 %
26.000.000 €	27 %	40 %	50 %
über 26.000.000 €	30 %	43 %	50 %

# 4

**Welche Wege gibt es,  
wenn ich eine Immobilie  
erst im Todesfall  
überlassen möchte?**

## 4. Überlassung der Immobilie erst im Todesfall

### Testament

- Erben

Alleinerbe, Miterbe, Ersatzerbe

- Teilungsanordnung

Immobilie wird einem Miterben zugeteilt, der sich den Wert der Immobilie bei der Erbauseinandersetzung anrechnen lassen muss

- Vermächtnis

Vermächtnisnehmer erhält Immobilie, ohne Erbe zu sein. Wenn Miterbe Immobilie erhalten soll, spricht man von Vorausvermächtnis. Der Vorausvermächtnisnehmer erhält die Immobilie voraus und dann wird erst der restliche Nachlass geteilt.

- Übernahmerecht(vermächtnis)

man kann z.B. innerhalb bestimmter Frist entscheiden, ob man die Immobilie will oder nicht

## 4. Überlassung der Immobilie erst im Todesfall

- **Miterben:**
  - Anteile der Miterben immer in Bruchteil (1/3; 1/5; 1/8) oder in Prozent (20%; 60%; 70%) angeben, weil dann gewährleistet ist, dass „Alles“ vererbt wird
  - bilden eine Erbengemeinschaft
  - können nur gemeinsam handeln
  - einzelne Miterben können Mehrheitsbeschluss herbeiführen
  - bei Immobilien notfalls Teilungsversteigerung
  - ggf. Miterbteil veräußern, wenn an Dritte, Vorkaufsrecht der Miterben

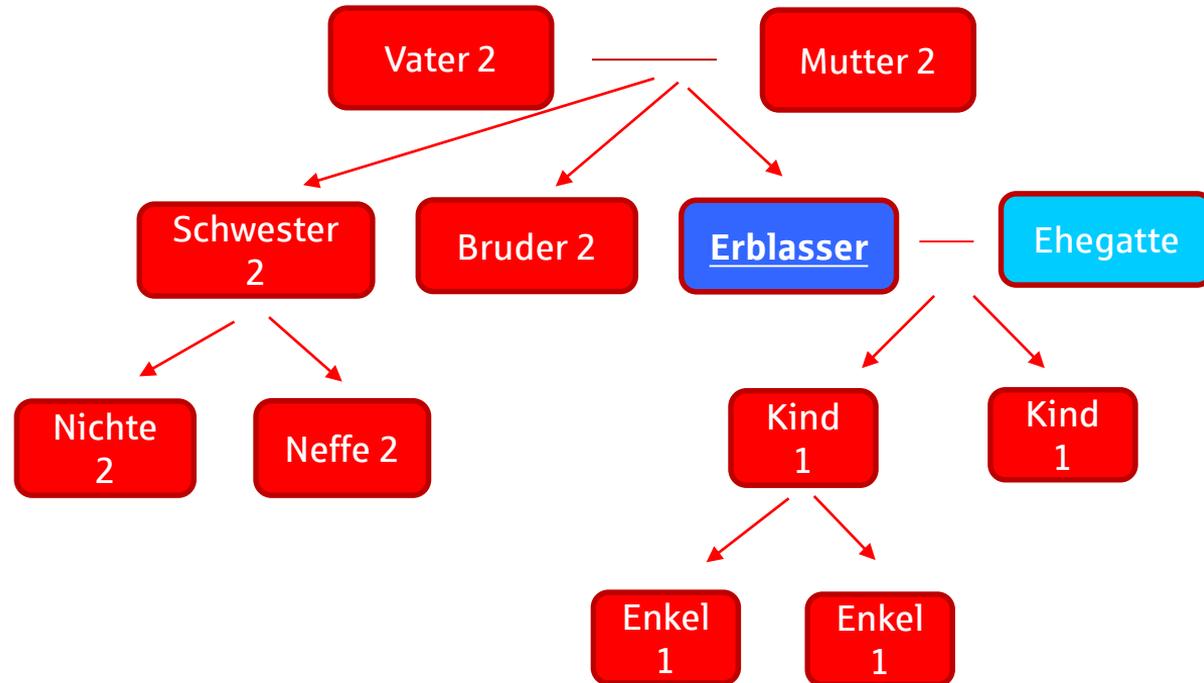
# 5

## Wie funktioniert die gesetzliche Erbfolge?

# 5. Gesetzliche Erbfolge

1 = Erben 1. Ordnung

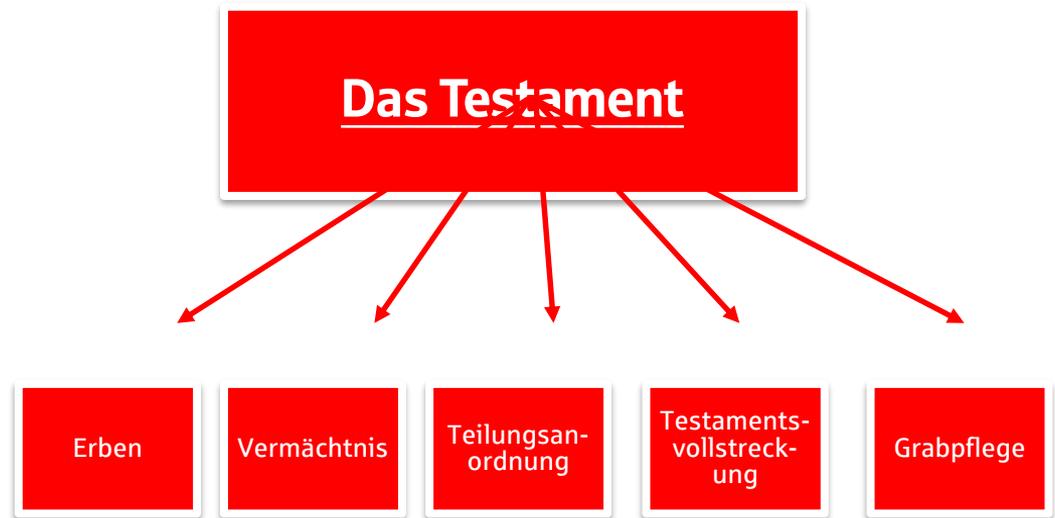
2 = Erben 2. Ordnung



**6**

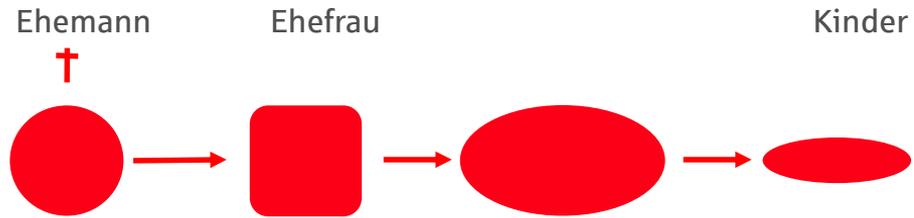
**Lässt sich die gesetzliche  
Erbfolge durchbrechen?  
Wenn ja, wie?**

## 6. Überlassung der Immobilie erst im Todesfall

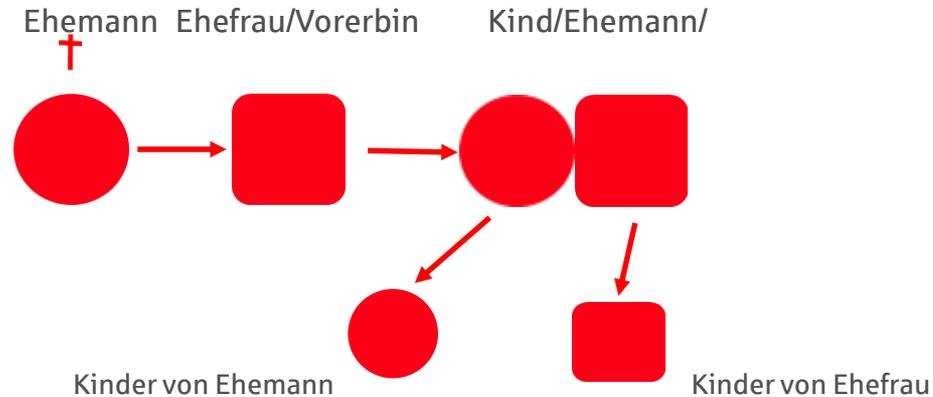


# 6. Überlassung der Immobilie erst im Todesfall

## 1. Berliner Testament



## 2. Vor- und Nacherbschaft



# 7

**Was sollte man noch im Übergabevertrag regeln?**

## 7. Rund ums Vertragliche

### noch im Übergabevertrag zu regeln

- was ist, wenn Übernehmer vor Übergeber verstirbt
- Verkauf des Grundstücks oder neue Schulden auf das Grundstück durch den Übernehmer nur mit Zustimmung des Übergebers
- Überlassung oder Gebrauch des ganzen Vertragsobjekts (z.B. vermieten) an Dritte nur mit Zustimmung des Übergebers
- Rückübertragungsanspruch für bestimmte Fälle vereinbaren:
  - wenn Übernehmer insolvent wird
  - wenn Übernehmer psychisch krank wird; Vermögen verschleudert
- wer trägt Kosten der Beurkundung (Notar- und Grundbuchkosten)
- eventuell Regelung über Bestattung und Grabpflegekosten
- Vorkaufsrecht
- wer übernimmt Schulden, die noch auf dem Haus sind

# Folgen Sie Geld und Haushalt!

Facebook



[/geldundhaushalt](#)

Instagram



[/geldundhaushalt](#)

Twitter



[/geldundhaushalt](#)

YouTube



[/GeldundHaushaltTV](#)

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



## Rechtsanwalt Werner Nied

Julius-Echter-Str. 8

97084 Würzburg

☎ 0931/65802

☎ 0931/64711

[kanzlei@heese-nied.de](mailto:kanzlei@heese-nied.de)

[www.heese-nied.de](http://www.heese-nied.de)

# Unsere nächsten Online-Konferenzen:



*01. Dezember 2022, 17:30 – 18:00 Uhr*

## **Neues Jahr – neues Smartphone? So bereiten Sie den Umzug Ihrer Banking-Apps perfekt vor.**

*Für viele stellt das bevorstehende Weihnachtsfest den idealen Anlass für ein neues Smartphone dar. Was Sie beim Wechsel Ihres Smartphones beachten sollten, wenn Sie Ihr Online-Banking und Ihre Kreditkarten-Freigabe mobil nutzen, erfahren Sie in unserer Online-Konferenz zum Jahresende.*

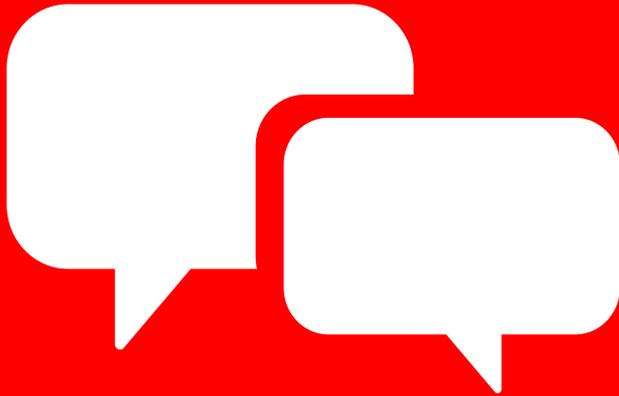
*05. Januar 2023, 17:30 – 18:00 Uhr*

## **Die Finanzen unter Kontrolle, auch in der Krise.**

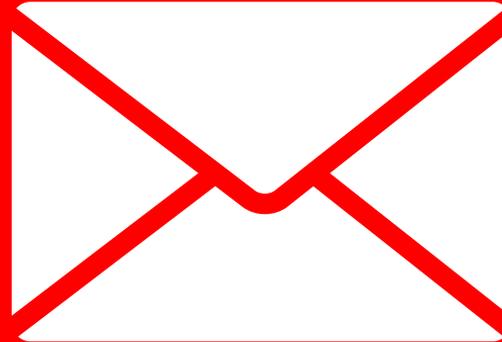
*Wie behalte ich mein Budget im Gleichgewicht, während die Preise immer weiter steigen?*

*Diese und viele weitere Fragen – rund um das Thema „Sparen in Krisenzeiten“ – thematisieren wir in unserer Online-Konferenz im Januar. Seien Sie dabei und erfahren Sie aus erster Hand, welche Maßnahmen Sie jetzt treffen können, um Ihre Finanzen solide aufzustellen.*

# Noch Fragen?



Per Chat



Per E-Mail

*[an.fragen@sfs-direkt.de](mailto:an.fragen@sfs-direkt.de)*

# Vielen Dank!



*Für weitere Fragen:*

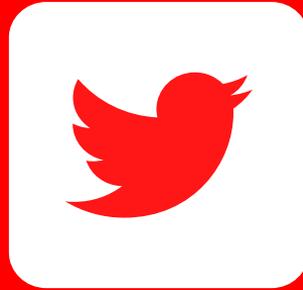
**Kontaktieren Sie uns gerne persönlich –  
wir freuen uns über Ihren Anruf oder Ihre  
Nachricht!**

Telefon/ WhatsApp: +49 6182 9250

E-Mail: [fragen@sls-direkt.de](mailto:fragen@sls-direkt.de)



# Folgen Sie uns gerne bei:



*@Sparkasse Langen-Seligenstadt  
Wir freuen uns auf Sie!*



# Rechtlicher Hinweis:

Diese Unterlage ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Inhalte. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wir aber keine Gewähr übernehmen können. Sämtliche in dieser Unterlage getroffenen Angaben dienen der Information. Sie dürfen nicht als Angebot oder Empfehlung für Anlageentscheidungen verstanden werden. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht. Sie ersetzen keine (Rechts- und/oder Steuer-)Beratung.

*Sparkasse Langen-Seligenstadt, Frankfurter Str. 137, 63500 Seligenstadt*