

Hinweise für die Schenkung von Grundbesitz

Dieses Infoblatt enthält einige Hinweise, die bei der Schenkung von Grundbesitz (Eigentumswohnungen oder Häuser) regelmäßig zu beachten sind.

1. Vertragsgegenstand

Zunächst muss Klarheit darüber bestehen, welche Gegenstände verschenkt werden sollen. Zur eindeutigen Festlegung ist es notwendig, den Grundbesitz eindeutig zu beschreiben. Dies geschieht durch die Angaben der Grundbuchbezeichnung (zuständiges Amtsgericht, Gemarkung und Nummer des Grundbuchblattes). Bei Wohnungseigentum ist z.B. noch zu klären, ob zur Wohnung Kellerräume, Garagen oder sonstige Nebenräume gehören.

2. Belastungen

Sollte der Grundbesitz noch belastet sein, muss geregelt werden, ob der Beschenkte diese Belastungen und die damit verbundenen Darlehen zur Tilgung übernimmt (sog. gemischte Schenkung).

3. Vorbehalt der Nutzung durch den Schenker

Bei jeder Schenkung sollte der Schenker überlegen, ob er sich die Nutzung des Vertragsobjektes ganz oder teilweise vorbehalten oder diese gänzlich dem Beschenkten zukommen lassen will. Denkbar ist z. B. die Vereinbarung eines sog. lebenslänglichen Nießbrauchs zugunsten des Schenkers. Aufgrund des Nießbrauchs wäre er berechtigt, den Vertragsgegenstand weiterhin entweder selbst oder durch Dritte nutzen zu lassen. Aber auch die teilweise Nutzung an einzelnen Räumen kann dem Schenker vorbehalten werden (sog. Wohnungsrecht). Diese Rechte erlöschen spätestens mit dem Tod des Schenkers.

Möchte der Schenker z. B. auch seinem Ehegatten auf dessen Lebenszeit die Nutzung des Objektes vorbehalten, so kann auch dies in den Vertrag mit aufgenommen werden.

4. Rückforderungsrechte

Eine Schenkung kann auch unter dem Vorbehalt erfolgen, dass bei Eintritt bestimmter Voraussetzungen das Vertragsobjekt wieder an den Schenker zurückfallen soll. Denkbar ist z.B. bei der Schenkung von Eltern auf Kinder, dass die Eltern den Grundbesitz wieder zurückerhalten sollen, sofern das beschenkte Kind:

- vor den Eltern verstirbt
- den Grundbesitz ohne Zustimmung der Eltern verschenkt
- in Zahlungsschwierigkeiten gerät und die Gefahr besteht, dass der Grundbesitz durch Dritte gepfändet wird

5. Anrechnung auf den Pflichtteil /Erbausgleich

Bei der Schenkung unter nahen Verwandten, z.B. unter Ehegatten oder von Eltern an die Kinder, ist auch zu klären, ob diese Schenkung im Falle des Todes des Schenkers auf etwaige Pflichtteilsansprüche des Beschenkten anzurechnen ist. Auch kann ein Schenker z.B. anordnen, dass das beschenkte Kind sich im Verhältnis zu seinen Geschwistern die Schenkung anrechnen zu lassen hat. Bei der späteren Auseinandersetzung des Nachlasses des Schenkers ist diese Anordnung dann zu berücksichtigen.

6. Schenkungsteuer

Jede Schenkung wird von den Vorschriften des Schenkungsteuergesetzes erfasst. Hier ist - insbesondere unter Einschaltung eines Steuerberaters oder Wirtschaftsprüfers - zu klären, wie eine möglichst optimale Gestaltung des Übertragungsvertrages erfolgen kann, die insbesondere die bestehenden steuerlichen Freibeträge ausnutzt.

Anhang

© 2005

Der Inhalt dieses Artikels ist rein informativ und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Dieser Artikel kann eine fachlich kompetente und rechtlich verbindliche Beratung durch einen Notar nicht ersetzen.

Daher wenden Sie sich bitte für weitere Fragen und Informationen an Ihren Notar:

Dr. Stefan Wehrstedt
Königsallee 96
40212 Düsseldorf

Telefon: 0211 324033
Telefax: 0211 325006

info@notar-wehrstedt.de
www.notar-wehrstedt.de