



## Pressemitteilung

### Chancen und Risiken einer Immobilienübertragung diskutiert

#### Großes Interesse am Webinar „Immobilie zu Lebzeiten übertragen“

**Olpe/ Drolshagen/ Wenden.** Mit dem Vortragsthema „Immobilie zu Lebzeiten übertragen“ hatte die Sparkasse Olpe-Drolshagen-Wenden offensichtlich den Nerv vieler Menschen in der Region getroffen. Denn rund 125 Teilnehmende folgten digital den etwa 60-minütigen Ausführungen der Referentin Melanie van Luijn. Als Rechtsanwältin und Spezialistin für Erbrecht kennt Melanie van Luijn, die zum Kompetenzteam des Beratungsdienstes Geld und Haushalt der Sparkassen-Finanzgruppe gehört, die rechtlichen Vertragsgestaltungen und steuerliche Aspekte bei Immobilienübertragungen genauso wie die meisten Hürden die dieses emotionale Thema in Familien auslöst.

Schnell wurde klar, dass es „die“ eine Lösung nicht gibt, denn grundsätzlich bestehen drei Möglichkeiten: Verkaufen, Verschenken oder Vererben einer Immobilie. Wie der Immobilienbesitzer vorausschauend den Übertrag nach seinen Vorstellungen mitgestalten kann, war der Schwerpunkt des Vortrags.

Beim „Kind kauft Haus“-Modell muss tatsächlich Geld fließen, die Eigentümer können sich aber ein Nießbrauchsrecht oder Wohnrecht sichern. Grunderwerbssteuer fällt bei einem Verkauf an Kinder, Enkelkinder oder Ehepartner nicht an, ebenso ist ein Pflegeregress nicht mehr möglich. Bei Schenkungen sind Pflichtteilsrechte und die Schenkungssteuer zu beachten. Grundsätzlich können auch Nießbrauchs- oder Wohnrechte vereinbart werden, der Schenkende kann sich aber auch ein Rückforderungsrecht vorbehalten. Steuerfreibeträge können alle 10 Jahre ausgeschöpft werden. Vorteilhaft ist auch, dass die Kinder die Immobilie häufig sofort steuerlich abschreiben können. Allerdings ist bei Schenkung ohne Sicherungsrechte erst nach 10 Jahren kein Pflegeregress mehr möglich. Soll die Immobilie vererbt werden, kann der Nachlass durch die gesetzliche Erbfolge, ein Testament oder einen Erbvertrag übertragen werden. Hierbei sind aber Pflichtteilsrechte zu beachten. Günstig ist, dass die steuerlichen Freibeträge im Bereich der Erbschaftssteuer relativ hoch sind. Außerdem können Immobilien steuerfrei vererbt werden, z. B. bis zu einer Wohnfläche von 200 qm an Kinder oder Enkelkinder unter der Voraussetzung einer 10-jährigen Haltefrist.



## Pressemitteilung

Im weiteren Verlauf ging Melanie van Luijn auf die verschiedenen Sicherungsrechte wie Nießbrauchs- oder Wohnrechte, Briefgrundschulden, Altenteil oder Pflegeverpflichtung und Rückforderungsklauseln ein. Wichtig waren auch die Informationen über den sog. Sozialhilferegress. Dieser kann eintreten, wenn der Schenkende nicht mehr in der Lage ist, seinen Lebensunterhalt selbst zu bestreiten. Er kann die Schenkung dann rückgängig machen. Auch der Sozialleistungsträger kann diesen Anspruch auf sich überleiten und selbst gegen den Beschenkten geltend machen. Nach 10 Jahren ist die Rückforderung allerdings ausgeschlossen. Je früher also eine Immobilie durch Schenkung übertragen wird, desto geringer wird das Risiko des Sozialhilferegresses.

Etliche Fragen der Teilnehmenden befassten sich damit, wonach sich der Preis einer Immobilie bemesse und wann der richtige Zeitpunkt für eine Bewertung sei. Da in Deutschland grundsätzlich Vertragsfreiheit gilt, kann der Preis zwar zwischen den Vertragspartnern vereinbart werden, sollte aber realistisch sein, empfahl die Referentin Melanie van Luijn. Denn z. B. in vorweggenommener Erbfolge könne ein zu niedriger Verkaufswert als verdeckte Schenkung angesehen werden. Hilfreich sei es deshalb, das Eigenheim professionell bewerten oder auch mittels seriöser Online-Bewertungstools – bei einem meist geringen Aufwand – ein aussagefähiges Ergebnis zum Marktwert errechnen zu lassen.

Fazit am Ende des Online-Meetings: Es ist durchaus sinnvoll, sich frühzeitig und gezielt mit dem Thema der Immobilienübertragung zu beschäftigen und gut informiert mit seinen Angehörigen zu sprechen. Letztlich sei die Chance dann groß, dass beide Seiten zufrieden aus den Verhandlungen gehen. ■

## Pressemitteilung



Als digitale Veranstaltung fand kürzlich der Vortrag „Immobilie zu Lebzeiten übertragen“ statt, bei der Rechtsanwältin Melanie van Luijn (Beratungsdienst Geld und Haushalt der Sparkassen) die Möglichkeiten und Vorteile sowie rechtliche und steuerliche Aspekte einer Immobilien-Übertragung auf Angehörige schon zu Lebzeiten erläuterte.