

Günter Mayer

WALHALLA

# Soll ich mein Haus übertragen?

Vor- und Nachteile kennen  
Überlegt handeln

7., aktualisierte Auflage



**Vorsicht bei modernen  
Übertragungsformen!**

[ Wissen für die Praxis ]

## WALHALLA Rechtshilfen

... die praktischen Fachratgeber:  
Aktuell – verständlich – preiswert!

### Risiken kennen – dann handeln!

Viele Menschen stehen vor der Frage, ob sie ihren Kindern oder Enkelkindern bereits zu Lebzeiten Grundbesitz übertragen sollen. Möglichkeiten und Risiken sind genau abzuwägen:

- Was sind die Vor- und Nachteile einer Übertragung?
- Wie hoch ist die Steuerersparnis?
- Was ist, wenn weitere gleichberechtigte Kinder oder Enkelkinder vorhanden sind?
- Wie sichert man sich am besten ab?
- Ist die Eintragung eines Vorbehalts im Grundbuch wirklich sicher?
- Mit der Europäischen Erbrechtsverordnung

„Hilft bei der Entscheidung, ob bereits zu Lebzeiten der eigene Grundbesitz an Kinder und Enkel übertragen werden soll, um hohe Erbschaftsteuer zu sparen. Beispiele und Mustertexte vervollständigen das Beratungsangebot.“

*Guter Rat*

*Günter Mayer*, Justizoberamtsrat i. R., war Rechtspfleger beim Vollstreckungsgericht Kaiserslautern und Dozent an der FH Schwetzingen, einer Hochschule für Rechtspflege. Er verfügt über das Fachwissen und die Erfahrung in allen Fragen des Nachlassrechts. Erfolgreicher Fachautor.

Günter Mayer

# **Soll ich mein Haus übertragen?**

Vor- und Nachteile kennen  
Überlegt handeln

7., aktualisierte Auflage

WALHALLA Rechtshilfen



**Hinweis:** Unsere Werke sind stets bemüht, Sie nach bestem Wissen zu informieren. Alle Angaben in diesem Werk sind sorgfältig zusammengetragen und geprüft. Durch Neuerungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung sowie durch den Zeitablauf ergeben sich zwangsläufig Änderungen. Bitte haben Sie deshalb Verständnis dafür, dass wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit des Inhalts keine Haftung übernehmen. Bearbeitungsstand: Juli 2016

**WALHALLA Digital:**

Mit den WALHALLA E-Books bleiben Sie stets auf aktuellem Stand!

Auf [www.WALHALLA.de](http://www.WALHALLA.de) finden Sie unser komplettes E-Book- und App-Angebot.

Klicken Sie doch mal rein!

Wir weisen darauf hin, dass Sie die gekauften E-Books nur für Ihren persönlichen Gebrauch nutzen dürfen. Eine entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe oder Leihe an Dritte ist nicht erlaubt. Auch das Einspeisen des E-Books in ein Netzwerk (z. B. Behörden-, Bibliotheksserver, Unternehmens-Intranet) ist nicht erlaubt.

Sollten Sie an einer Serverlösung interessiert sein, wenden Sie sich bitte an den WALHALLA-Kundenservice; wir bieten hierfür attraktive Lösungen an: Tel. 0941 5684-209

© Walhalla u. Praetoria Verlag GmbH & Co. KG, Regensburg  
Dieses E-Book ist nur für den persönlichen Gebrauch bestimmt.  
Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Bestellnummer: 4076600

# Schnellübersicht

|   |     |
|---|-----|
| Risiken ausschließen!                           | 7   |
| Abkürzungen                                     | 10  |
| Soll ich mein Eigentum zu Lebzeiten übertragen? | 11  |
| Was ich vor der Entscheidung wissen muss        | 21  |
| Die Immobilie ist nicht Teil der Altersvorsorge | 69  |
| Das Haus dient der eigenen Altersvorsorge       | 91  |
| Die Absicherung des Vorbehalts                  | 107 |
| Spezielle Fragen zur Übertragung des Hauses     | 119 |
| Formalien, die beachtet werden müssen           | 131 |
| Wer es genau wissen will                        | 137 |
| Mustertexte und Erläuterungen                   | 163 |
| Stichwortverzeichnis                            | 173 |

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10



## Risiken ausschließen!

Es gibt kaum eine wichtigere Entscheidung, die im dritten Lebensabschnitt vorgenommen werden muss, als die Frage, ob ein Haus bereits zu Lebzeiten auf Kinder, Enkelkinder oder andere Verwandte übertragen werden soll. Dieser Schritt sollte nicht weniger überlegt geschehen als damals die Berufswahl oder die Eheschließung. Oft genug werden ältere Leute mit guten oder weniger guten Argumenten zu einer vorzeitigen Übertragung gedrängt. Nicht selten wird es auch an einer guten, objektiven Beratung fehlen und wenn man dann erst beim Notar sitzt, sind die Konditionen meist schon abgesprochen und festgelegt.

Eine so weit tragende Entscheidung bedarf reiflicher Überlegung. Dazu will dieser Ratgeber eine Hilfe sein. Wegen der Schwierigkeit der Materie kann er aber keinesfalls eine individuelle Beratung ersetzen, wenn der Entschluss zur Übertragung erst einmal gefasst ist. Er kann allerdings Entscheidungshilfen geben, ob die Übertragung überhaupt erwogen werden soll und woran ggf. zu denken ist. Auch kann mit seiner Hilfe unter Umständen ein Übertragungsverlangen, das unberechtigt auf Steuervorteile gestützt wird, argumentativ abgewehrt werden.

**In jedem Fall gilt:** Die eigene Alterssicherung hat Vorrang vor einer Steuerersparnis!

Es war leider nicht zu vermeiden, eine Reihe von Fachausdrücken zu verwenden, deren Bedeutung Notar und Banken natürlich genau kennen, die aber nur sehr schwer einem juristischen Laien zu erklären sind. Um mit dem Notar oder mit der Bank die Konditionen für die Übertragung abzusprechen, genügt es, diese Fachausdrücke als solche zu kennen, ohne dass ihr Inhalt ausführlich erklärt werden müsste. Leser, die Wert auf eine genaue Erklärung dieser Fachausdrücke legen, finden diese in Kapitel 8. Gleiches gilt für die Erklärung selten vorkommender Rechtsverhältnisse oder schwieriger steuerlicher Berechnungen, welche in der Regel vom Finanzamt oder einem Steuerberater vorgenommen werden.

## Was Sie wissen müssen!

Unser Erbrecht, das im Wesentlichen noch aus dem Jahr 1900 stammt, geht vom damaligen allgemein anerkannten Familienbild aus. Dieses Familienbild wurde aber inzwischen von Gesellschaft, Politik und zunehmend auch von den christlichen Kirchen in eine Nische abgedrängt, während neue, liberale Formen des Zusammenlebens dominieren und den Zeitgeist bestimmen. Vor einiger Zeit hatte man versucht, die Rechtsordnung wenigstens zögernd anzupassen. Die Entwürfe dazu waren zwar politisch kaum streitig, unter Fachjuristen aber heftig umstritten, da die Auswirkungen nicht einzuschätzen waren. Wesentlicher Streit war der Widerspruch zwischen uneingeschränkter (liberaler) Testierfreiheit und (konservativer) Reste der Rücksichtnahme auf die Interessen der Angehörigen. Um wenigstens noch etwas vor den damaligen Neuwahlen zu regeln, wurde aus der Reform ein „Reformchen“. Außer der sinnvollen Klarstellung einer Rechtsnorm mit hohem Risiko zur falschen Entscheidung und der Abschaffung des Tatbestands „ehrloser und unsittlicher Lebenswandel“<sup>1)</sup> als Grund für einen Pflichtteilsentzug, wurden nur zwei Änderungen eingeführt, die eine gewisse Bedeutung haben und auch hier an den entsprechenden Stellen abgehandelt werden:

- Verpflichtung zur Pflichtteilsergänzung bei Schenkungen entfällt nicht erst nach zehn Jahren, sondern wird „abgeschmolzen“. Dazu Seite 32.
- Vorteil für Personen, die den Erblasser gepflegt haben, ist nicht mehr von der Aufgabe der Berufstätigkeit abhängig.<sup>2)</sup>

Diese beiden Änderungen sind zu begrüßen.

Dagegen hat uns der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte eine Änderung der geltenden Pflichtteilsregelung aufgezwungen, welche die bisherige Verwirrung noch vergrößert hat.

---

<sup>1)</sup> Was ist heute noch ehrlos oder unsittlich?

<sup>2)</sup> Dazu empfehlen wir das Buch „Richtig handeln im Trauerfall“, ISBN 978-3-8029-4083-5, Walhalla Fachverlag.



Das Erbschaftsteuerrecht war schon immer ein Streitpunkt zwischen schwarz-gelber und rot-roter Politik. Zwei Punkte der letzten Reform sind besonders kritikwürdig:

- Die neue Bewertung des Grundbesitzes ersetzt eine klar verständliche frühere Regel und ist selbst für Fachleute nicht leicht zu handhaben. Um hohe Werte – und damit hohe Steuern – zu erzielen, wurde „pauschalisiert“. Werterhöhende Besonderheiten (eher zugunsten der Reichen) fallen ebenso unter den Tisch wie Baumängel, öffentlich-rechtliche Beschränkungen oder ungünstige Lage <sup>3)</sup>, was weitgehend die Mittelschicht trifft. Dazu Seite 14 und Seite 45 f.
- Geschwister und deren Kinder werden fast <sup>4)</sup> wie Fremde behandelt. Dazu Seite 15.

Einige Staaten der Europäischen Gemeinschaft haben die Erbschaftsteuer als „Neidsteuer“ abgeschafft. In Deutschland ist dies angesichts der politischen Verhältnisse undenkbar – stattdessen sind eher Restriktionen zu befürchten.

*Günter Mayer*

---

<sup>3)</sup> All dies müsste bei der normalen Grundstücksbewertung berücksichtigt werden!

<sup>4)</sup> Ursprünglich (2009) wurden sie noch wie Fremde behandelt. Die Abmilderung (2010) verdanken wir dem Widerstand der CSU.

## Abkürzungen

|          |  |
|----------|--|
| AfA      | Absetzung für Abnutzung  |
| Az.      | Aktenzeichen   |
| BauGB    | Baugesetzbuch  |
| BeurkG   | Beurkundungsgesetz   |
| BewG     | Bewertungsgesetz   |
| BFH      | Bundesfinanzhof  |
| BGB      | Bürgerliches Gesetzbuch  |
| BGH      | Bundesgerichtshof  |
| BGHZ     | Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen |
| BStBl.   | Bundessteuerblatt  |
| BVerfG   | Bundesverfassungsgericht   |
| EGZVG    | Einführungsgesetz zum Zwangsversteigerungsgesetz                           |
| ErbStG   | Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz                                 |
| EU       | Europäische Union  |
| f./ff.   | folgende/fortfolgende  |
| GBO      | Grundbuchordnung   |
| GNOTKG   | Gerichts- und Notarkostengesetz  |
| NEheLG   | Gesetz über die rechtliche Stellung der nichtehelichen Kinder              |
| OLG      | Oberlandesgericht  |
| qm       | Quadratmeter   |
| Rpfleger | Der deutsche Rechtspfleger*  |
| RSV      | Regelsatzverordnung  |
| SGB XII  | Sozialgesetzbuch – Zwölftes Buch (Sozialhilfe)                             |
| WertR    | Wertermittlungsrichtlinie  |
| WertV    | Wertermittlungsverordnung  |
| z. B.    | zum Beispiel   |

\* Eine juristische Fachzeitschrift, die sich in den Büchereien der Gerichte, vieler Universitäten und Anwaltskanzleien befindet und in welcher die genannten Entscheidungen oder Gerichte veröffentlicht sind.

## Soll ich mein Eigentum zu Lebzeiten übertragen?

|   |    |
|---|----|
| Steuerrecht für Schenkungen und Erbschaften ..... | 12 |
| Wichtige Fristen .....                            | 14 |
| Was unbedingt im Voraus zu bedenken ist .....     | 14 |
| Wichtige Begriffe.....                            | 18 |

## Steuerrecht für Schenkungen und Erbschaften

Gemäß der Vorgabe des Bundesverfassungsgerichts hat der Gesetzgeber das Steuerrecht für Schenkungen und Erbschaften weitgehend neu gefasst. Die Neuregelung trat am 01.01.2009 in Kraft und gilt für Schenkungen ab dem 01.01.2009.

Mit Wirkung zum 01.01.2010 trat die erste Änderung des Erbschaftssteuergesetzes (ErbStG) in Kraft, die Verbesserungen für Geschwister und deren Kinder (Neffen, Nichten) und für den Übergang von Betrieben brachte. Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts sind nunmehr die nichtehelichen Lebenspartnerschaften den Eheleuten gleichgestellt, was ohnehin im Jahressteuergesetz 2010 vorgesehen war.

### Die Änderung der Grundstücksbewertung

Der Vorgabe des Buches gemäß beschränken sich die Erörterungen auf Schenkungsfälle, <sup>5)</sup> bei welchen Grundbesitz (z. B. Häuser, unbebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen) den Eigentümer wechseln, da gerade deren angeblich zu niedrige Bewertung vom Bundesverfassungsgericht beanstandet wurde. Während bisher ein auch für Laien verständliches Bewertungsverfahren galt, ist die Neuregelung nur für Fachleute überschaubar. Niemand kann künftig ohne diese Fachkenntnisse auch nur annähernd wissen, wie das Finanzamt seine Immobilie bewerten wird. Vor jeder Schenkung muss daher fachkundiger Rat über den voraussichtlichen Wertansatz eingeholt werden. Diese neue Bewertung hat schon früh Kritik erfahren:

- Die neuen Regeln sind nicht leicht zu verstehen und zu handhaben. Es wird deutlich mehr Prozesse als bisher geben, <sup>6)</sup> und Steuerberater und Rechtsanwälte werden gut daran verdienen. Kaum ein Steuerfall wird ohne eingehende Beratung abzuwickeln sein. Mit diesem Monstrum hat der Gesetzgeber deutlich gemacht, dass ständige Beteuerungen, das Steuerrecht vereinfachen zu wollen, nur Fensterreden sind.

<sup>5)</sup> Besonderheiten bei Erbfällen werden nicht abgehandelt. Dazu wird das Buch „Richtig handeln im Trauerfall“ empfohlen.

<sup>6)</sup> Für viele die Kritik des Immobilienverbands IVD; Quelle: [www.ivd-net.de](http://www.ivd-net.de)

- Die Bewertungsvorschriften seien gezielt darauf angelegt, im Regelfall Werte zu ermitteln, die höher sind als der Marktwert. Und wenn sich der Betroffene erfolgreich mit einem Gutachten dagegen wehrt, muss er dennoch die Gutachterkosten zahlen, so dass er – wie gewünscht – besser die überhöhte Steuer „schluckt“. Damit will der Finanzminister die höheren Steuerfreibeträge relativieren. <sup>7)</sup>

### Gewinner und Verlierer

Die gesamte Reform ist ein Kompromiss zwischen Zeitgeist, Sozialneid und aus der DDR überkommene Vorstellungen zum Wert der Familie und des Privateigentums. Da die (späten) Bemühungen aus Bayern für Schenkungen von Privatvermögen keine Auswirkungen haben, wird die Anhebung der Freibeträge für Ehegatten und Kinder allenfalls in etwa die neue Bewertung ausgleichen. Ein Gewinn ergibt sich für Enkel bei direktem Erwerb von den Großeltern, obwohl die Eltern noch leben, weil nämlich hier bisher Steuerumgehungen üblich waren (dazu Seite 70 ff.). Die etwas höheren Freibeträge schaffen für die Angehörigen der Steuerklasse II (Geschwister, Neffen, Nichten) keinen Ausgleich für die höheren Grundstückswerte und vor allem für die höheren Steuersätze. Im Jahr 2009 hatten diese bei Schenkungen einen Steuersatz von 30 Prozent, der sich ab 2010 bei Schenkungen unter 6 Millionen auf 15 bis 25 Prozent „mildert“. <sup>8)</sup> Dennoch sind Geschwister, Neffen und Nichten die eigentlichen Verlierer der Steuerreform. Wer an Angehörige verschenken will, die nicht der Steuerklasse I zuzuordnen sind, wird sich überlegen müssen, ob er dadurch einen wesentlichen Teil seines Vermögens dem Fiskus in den Rachen werfen will oder besser eine steuerfreie Institution (Tierschutzverein, Kirche) bedenkt (oder als Erbe einsetzt).

Die eigentlichen Gewinner der Reform sind – zeitgeistgerecht – die „gleichgeschlechtlichen Lebenspartnerschaften“, das heißt die registrierten Lesben und Schwulen. Das Bundesverfassungsgericht

<sup>7)</sup> Welt Online Finanzen vom 13.8.2008

<sup>8)</sup> Beispiel: Ein Mann schenkt seiner Schwester eine Perlenkette im Wert von 30.000 Euro. 2009 zahlte sie hierfür den gleichen Steuersatz wie die Prostituierte, die der Schenker regelmäßig aufsuchte. Seit 2010 „mildert“ sich ihre Steuer von 3.000 Euro (Prostituierte) auf 1.500 Euro.

## Soll ich mein Eigentum zu Lebzeiten übertragen?

hat – sogar mit Rückwirkung bis 2001 – aus Verfassungsgründen angeordnet, dass gleichgeschlechtliche Lebensgemeinschaften erbschaftsteuerrechtlich den Eheleuten gleichzustellen sind.

### 1 Wichtige Fristen

Im hier angesprochenen Rechtsbereich gibt es drei wichtige Fristen, die jeweils zehn Jahre betragen. Es erscheint erforderlich, um Verwechslungen zu vermeiden, diese drei Fristen vorweg zu bezeichnen:

- Die Zehn-Jahres-Frist des Steuerrechts (§§ 14, 27 ErbStG). Hier ist beispielsweise bestimmt, dass ein Freibetrag erst wieder neu ausgenutzt werden kann, wenn seit der letzten Schenkung zehn Jahre vergangen sind.
- Die Zehn-Jahres-Frist des § 529 BGB, worin bestimmt wird, dass der Schenker (und vor allem in seinem Namen das Sozialamt) eine Schenkung zurückverlangen kann, wenn der Schenker bedürftig wird.
- Die Zehn-Jahres-Frist des § 2325 BGB, welche bestimmt, dass ein Pflichtteilsberechtigter verlangen kann, dass der verschenkte Gegenstand für die Berechnung seines Pflichtteils mitrechnet. Nur diese Frist wurde verändert („abgeschmolzen“). Einzelheiten werden an der entsprechenden Stelle erklärt. Eine Änderung der beiden anderen Fristen ist nicht beabsichtigt.

### Was unbedingt im Voraus zu bedenken ist

Bevor Sie erwägen, Ihr Haus zu Lebzeiten zu übertragen, müssen Sie die nachstehenden Folgen kennen und bedenken. Überlegen Sie, ob die aufgezeigten Risiken in Ihrem Fall zutreffen und Sie trotzdem die Immobilie weggeben wollen.

Zunächst einmal – für die alten Tage gibt es keine bessere Absicherung, als im eigenen Haus zu wohnen. Es ist daher grundsätzlich richtig, diese „egoistische“ Einsicht allen Vorteilen vorzuziehen, welche eine solche Übertragung für den Übernehmer haben könnte. Wer sich mit der Frage befasst, schon zu Lebzeiten ein Grundstück oder ein Haus auf Kinder, Enkelkinder oder sonstige

Personen zu übertragen, muss zunächst einmal Klarheit darüber gewinnen, ob er sich von dem Objekt vollständig trennen möchte oder noch über einen sogenannten Vorbehalt mit ihm verbunden bleiben will:

- Handelt es sich um das Haus, in welchem der Übergeber selbst möglichst lange wohnen will?
- Oder handelt es sich um ein Grundstück (z. B. Bauplatz), das für die eigene Altersvorsorge keine Rolle spielt?

Wer immer daran denkt, seine Immobilie zu übertragen, muss sich zunächst darüber im Klaren sein, ob er auf diese Immobilie vollständig verzichten kann oder er mit ihr noch in irgendeiner Weise verbunden bleiben will. Es ist für die notwendigen Überlegungen nicht gleichgültig, ob man zum Beispiel

- seinem Kind einen Bauplatz schenkt, den man selbst nicht mehr bebauen, aber auch nicht verkaufen will, oder
- sein Haus überträgt, in dem man noch selbst möglichst lange wohnen will.

**Aber:** Auch im erstgenannten Fall ist einiges gut zu überlegen!

### Was jeder überlegen muss, der seine Immobilie übertragen will

- Ist die Übertragung für den Übernehmer und den Übergeber wirklich steuerlich vorteilhaft? (Kapitel 3)
- Stirbt der Übernehmer vor dem Übergeber, könnte die Immobilie an Personen fallen, die sie nicht erhalten sollen. Hierfür kann man Vorsorge treffen. (Kapitel 6)
- Welche Folge hat die Übertragung für den Beschenkten, wenn der Übergeber in ein Alters- oder Pflegeheim gehen muss und die eigenen Mittel (Rente, erspartes Geld) nicht reichen, so dass Sozialhilfe in Anspruch genommen werden muss? (Kapitel 6)
- Wenn Sie noch andere Kinder bzw. Enkel haben, die „gleichgestellt“ werden sollen: Welchen Einfluss hat die Übertragung auf das Erb- und Pflichtteilsrecht? Bedarf es neben der Übertragung noch einer weiteren Regelung? (Kapitel 3)

## Soll ich mein Eigentum zu Lebzeiten übertragen?

Und schließlich – man mag es bedauern, aber es ist nun einmal so – die Oma, die noch etwas zu vererben hat, ist meist angesehener als jene, die schon zu Lebzeiten alles weggegeben hat.

### 1 Was weiter überlegt werden muss, wenn man auch künftig im Haus wohnen will

In diesem Fall muss die Entscheidung besonders sorgfältig überlegt werden. Keinesfalls darf man sich drängen lassen – auch nicht mit dem Hinweis, dass die Erbschaftsteuer erhöht werden könnte. Folgendes ist zu bedenken:

- Stimmt es überhaupt, dass ohne die Übertragung im Todesfall eine höhere Steuer anfallen würde? (Kapitel 2)
- Gibt es zwingende Gründe, die Immobilie zu übertragen? Könnte nicht eventuell statt der Übertragung eine für den Übernehmer ausreichend sichere und für den Übergeber bessere Lösung gefunden werden? (Kapitel 4)
- Wenn es keine zwingenden Gründe gibt und die Übertragung nur Steuern sparen soll: Ist mein Interesse an einem ungestörten Lebensabend nicht höher zu bewerten als die Steuerersparnis des Kindes oder Enkels? Auch im Grundbuch eingetragene notarielle Vereinbarungen können wertlos werden, wenn der Übernehmer das Haus aus finanziellen Gründen nicht halten kann! (Kapitel 5)

### Woran muss ich denken, wenn ich mich entschlossen habe, das Haus, in welchem ich weiter wohnen will, zu übertragen?

- Welcher „Vorbehalt“ soll mir verbleiben? Welche Rechte und Pflichten habe ich dann und wie wird dieser Vorbehalt abgesichert? (Kapitel 4)
- Wenn der Übernehmer seinen Ehegatten/Lebenspartner wechselt und eine Person ins Haus kommt, die ich nicht leiden kann und die mir das Leben zur Hölle macht? Dieses Risiko muss ich eingehen! Dagegen ist kein juristisches Kraut gewachsen!
- Wenn aber der Übernehmer vor mir stirbt? Dann gehört das Haus vielleicht einer solchen Person, die ich nicht mag! Kann



ich dann mein Haus zurückverlangen? Eine solche Regelung kann man (bei der Übertragung) treffen! (Kapitel 6)

- Habe ich meinen Vorbehalt rechtlich genügend abgesichert oder akzeptiere ich das Risiko, auf die Straße gesetzt zu werden, wenn der Übernehmer das Haus aus finanziellen Gründen nicht halten kann? (Kapitel 5)
- Vielleicht erwägen Sie, den Ausgleich anderer Kinder gegenüber dem Beschenkten mit noch vorhandenem Vermögen zu bewirken. Wenn Sie aber ins Pflegeheim müssen und deshalb nichts übrig bleibt? Kann bei der Übertragung hierfür Vorsorge getroffen werden? Dies ist grundsätzlich möglich. Da dies aber unter Berücksichtigung der Umstände im Einzelfall individuell geregelt werden muss, ist Beratung erforderlich.

### Praxis-Tipp:

- Gehen Sie erst zum Notar, wenn Sie über alle diese Punkte nachgedacht und auch mit Ihrem Ehegatten gesprochen haben. Lassen Sie sich nicht drängen!
- Der Notar soll Ihnen alles erklären, was Sie nicht verstanden haben. Insbesondere die Absicherung Ihres Vorbehaltes, wie in Kapitel 5 beschrieben.
- Der Notar wird einen Entwurf fertigen und Ihnen zu-leiten, in welchem die von Ihnen gewünschten Punkte geregelt sind und den Sie zu Hause in Ruhe lesen können. Lassen Sie sich nicht drängen! § 17 BeurkG sieht für die Prüfung dieses Entwurfs zwei Wochen Bedenkzeit für Sie vor. Akzeptieren Sie keinen kürzeren Beurkundungs-termin. Nutzen Sie diese Zeit, um den Entwurf mit Leuten Ihres Vertrauens zu besprechen, vor allem wenn diese fachkundig sind. Ein schon bisher von Ihnen in Anspruch genommener Steuerberater sollte unbedingt in diese Prü-fung einbezogen werden.
- Erst dann erfolgt in einem weiteren Notartermin die ei-gentliche Beurkundung. Aber nur, wenn alle die von Ihnen gewünschten Regelungen in der Urkunde enthalten sind. Lieber jetzt Fragen stellen und Änderungen verlangen, als

## Soll ich mein Eigentum zu Lebzeiten übertragen?

später Ärger und Nachteile erleiden! Bitte bedenken Sie, dass die Tätigkeit des Notars (Beratung und Erstellung des Entwurfs) auch dann hohe Kosten auslösen kann, wenn später keine Beurkundung erfolgt (§ 119 GNotKG). Wer den Notar beauftragt hat, muss diese Kosten zahlen.

1

Erscheint die Kostenrechnung des Notars zu hoch (insbesondere, weil er einen zu hohen Geschäftswert angenommen hat), kann die Entscheidung des Landgerichts beantragt werden (§ 127 Abs. 1 GNotKG). Gerichtsgebühren sind nicht vorgesehen; es können aber Auslagen und außergerichtliche Kosten anfallen.

### Wichtige Begriffe

|   |   |
|---|---|
| Beschenkter/Übernehmer                    | Derjenige, der neuer Eigentümer werden soll   |
| Erblasser                                 | Verstorbene Person, um deren Erbe es jetzt geht   |
| Erbvertrag                                | Notarieller Vertrag, in welchem zwei oder mehrere Personen ihren Nachlass regeln  |
| EU-Bürger                                 | Bürger eines der Mitgliedstaaten der Europäischen Union   |
| Gemischte Schenkung                       | Verkauf zu einem Preis, der weit unter dem Wert liegt   |
| Gesetzliche Erbfolge                      | Erbfolge, wenn diese nicht auf einer letztwilligen Verfügung beruht   |
| Gesetzlicher Güterstand                   | Güterstand, in welchem alle verheirateten Personen leben, die keinen notariellen Gütervertrag abgeschlossen haben (sog. Zugewinngemeinschaft) |
| Gleichgeschlechtliche Lebenspartnerschaft | Frauen mit Frauen sowie Männer mit Männern, die in einer staatlich registrierten Partnerschaft leben  |
| Grundpfandrecht                           | Sammelbegriff für Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden   |
| Grundschuld                               | Ähnlich einer Hypothek, ermöglicht aber der Bank eine flexiblere Handhabung als diese   |
| Gütergemeinschaft                         | Wird durch notariellen Ehevertrag begründet und ersetzt den gesetzlichen Güterstand der Zugewinngemeinschaft                                  |