



Immobilien zu Lebzeiten



Übergabevertrag

Ein Übergabevertrag regelt die lebzeitige Übertragung von Immobilienvermögen von einer Generation auf die Nächste. Es ist ein hochkomplexes Vertragswerk. Es regelt die Rechte des Übergebenden, die Rechte des Übernehmenden und ggf. Rechte weiterer Personen.

Ziele

Der Übergeber möchte sich von der Belastung, der Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilie befreien und möchte als Gegenleistung vom Übernehmer versorgt werden.

Gegenleistungen des Übernehmers

Die Gegenleistungen des Übernehmers können in einer dauerhaften Geldzahlung (Leibrente), einer Einmalzahlung, einer Pflegeverpflichtung, dem Vorbehalt eines Wohnungsrechts, dem Vorbehalt eines Nießbrauchs oder einem Altenteilvertrag bestehen.

Mögliche Vorteile

Die Vorteile sind die Versorgung des Übergebers, das Erreichen einer familienrechtlichen Bindung, eine mögliche Pflichtteilsminimierung, sowie die Ausnutzung steuerlicher Vorteile.

Rückforderungsansprüche des Übergebers

Im Übergabevertrag können Rückforderungsansprüche des Übergebers bei verschiedenen Situationen vereinbart werden:

Tod des Übernehmers, Verfügung des Übernehmers (Verkauf, Belastung, Vermietung), Scheidung des Übernehmers, Einbringung in eine Gütergemeinschaft, Zwangsvollstreckung gegenüber dem Übernehmer, Insolvenz des Übernehmers, Anspruch auf Sozialhilfe des Übernehmers, wesentlicher Vermögensverfall des Übernehmers, Pflichtteilsentziehungsgründe und Erbunwürdigkeitsgründe des Übernehmers, spätere Geschäftsunfähigkeit des Übernehmers, Rückforderung bei Scheidung und im Falle des Vorversterbens u. a. m.

Wichtig:

Der Rückübertragungsanspruch muss grundbuchmäßig abgesichert werden.

Kein freies Widerrufsrecht bei menschlichen Zerwürfnissen.

Steuerliche Vorteile

Das Schenkungs- und Erbschaftssteuergesetz sieht je nach dem Grad der Verwandtschaft Freibeträge vor. Diese Freibeträge können alle zehn Jahre in voller Höhe erneut in Anspruch

b. w.
genommen werden. Durch rechtzeitige, stufenweise Übergabe der Immobilien ist daher eine Steuerreduzierung, unter Umständen sogar eine Steuervermeidung erreichbar.

Aber Achtung:

Kein Übergabevertrag ohne Kenntnis der gesetzlichen Erbfolge.

Ergänzung

Sinnvollerweise wird ein Übergabevertrag zu Lebzeiten durch ein Testament des Immobilieneigentümers ergänzt. In diesem Testament können dann Ausgleichsansprüche der Miterben geregelt werden.

Weitere Fragen?

Weitere Informationen erhalten Haus & Grund Mitglieder im Rahmen einer Erbsonderberatung. Weitere Infos unter Telefon 07251/84900, E-Mail hug-bruchsal-philippsburg@t-online.de.