

Übertragung von Immobilien zu Lebzeiten unter dem Blickwinkel von „Hartz IV“

11.12.2006

Ausgangspunkt für die Nachfolgeplanung bildet oft die Frage, ob die Übergabe besser zu Lebzeiten oder erst mit dem Todesfall erfolgen soll. Dabei sollte man sich nicht unbesehen an den Volksmund halten, der besagt, dass man lieber mit warmer Hand geben sollte als mit kalter.

Neben steuerlichen Aspekten und der Frage, wie die Lebensgrundlage des Übergebers bei einer lebzeitigen Übertragung gesichert werden kann, erlangen auch die sog. „Hartz IV–Gesetze“ für die zu treffende Entscheidung immer wieder Bedeutung. Der sog. Nachranggrundsatz als Grundgedanke dieser Gesetze führt dazu, dass entsprechende Leistungen nur dann gewährt werden, wenn der Leistungsempfänger seinen Lebensunterhalt nicht aus eigener Kraft bestreiten kann.

Nur sog. Schonvermögen muss nach diesen Grundsätzen nicht verwertet werden, um Leistungen nach „Hartz IV“ erhalten zu können. In einer ersten Überlegung bedeutet dies, dass eine Übertragung unter dem Blickwinkel von „Hartz IV“ jedenfalls dann unbedenklich erscheint, wenn es sich aus Sicht des Erwerbers um Schonvermögen handelt. Eine Verwertung desselben durch den Hilfetragere kann dann nicht verlangt werden. Grundvoraussetzung für die Einordnung als Schonvermögen ist in Bezug auf Immobilien, dass diese dem Hilfeempfänger zu eigenen Wohnzwecken dienen. Darüber hinaus muss es sich auch um eine angemessene Immobilie handeln. Ob das Kriterium der Angemessenheit erfüllt wird, ist stets anhand der Umstände des konkreten Einzelfalles zu beurteilen. Pauschale Aussagen hierzu sind kaum möglich. Als Anhaltspunkt für die Angemessenheit dient im Regelfall die Wohnfläche einer Immobilie. Für Einfamilienhäuser gilt diesbezüglich eine Obergrenze von 130 qm, für Eigentumswohnungen von 120 qm. Sicher können diese Grenzwerte im Einzelfall bei Großfamilien auch überschritten werden, gleichwohl bilden sie zumindest einen ersten Anhaltspunkt. Umgekehrt kann die Angemessenheit unter Umständen dann ausscheiden, wenn sich die Wohnfläche zwar in den obigen Grenzen bewegt, die Grundstückgröße das übliche Eigenheimgrundstück aber bei weitem übersteigt. Im Einzelnen ist hier Vieles umstritten und kann nur anhand des konkreten Einzelfalles und unter fachkundiger Beratung entschieden werden.

Scheidet eine Einordnung der zu übertragenden Immobilie als Schonvermögen aus, führt dies oft dazu, dass von der ins Auge gefassten lebzeitigen Übertragung Abstand genommen wird. Bezieht der potenzielle Erwerber bereits Leistungen, ist eine lebzeitige Übertragung in der Tat kaum sinnvoll. Hier sollte eher an eine Übertragung im Wege der Erbfolge gedacht werden, wobei dringend zu empfehlen ist, eine letztwillige Verfügung zu errichten, die den Besonderheiten einer solchen Situation unbedingt angepasst werden muss. Durch ein gewöhnlich gestaltetes Testament oder gar im Rahmen der gesetzlichen Erbfolge kann der Zugriff des Staates auf das ererbte Vermögen jedenfalls nicht vermieden werden.

Besteht allerdings lediglich die Gefahr, dass der Erwerber künftig auf die Inanspruchnahme von „Hartz IV–Leistungen“ angewiesen sein könnte, kann einem möglichen staatlichen Zugriff auf das übertragene Vermögen ggf. durch die Vereinbarung von Rückübertragungsrechten für den Übergeber vorgebeugt werden. Wichtig ist, dass diese Rechte nicht nur für den Fall der Inanspruchnahme staatlicher Hilfen, sondern in allgemeiner Form eingeräumt werden. Anderenfalls droht die Unwirksamkeit einer solchen Gestaltung.

Die Notarkammern der neuen Bundesländer empfehlen:

Im Rahmen der lebzeitigen Übertragung von Immobilien erlangen die sog. „Hartz IV–Gesetze“ vor allem dann Bedeutung, wenn der potenzielle Erwerber bereits entsprechende Leistungen bezieht oder nicht auszuschließen ist, dass dies künftig der Fall sein könnte. Lebzeitige Übertragungen sind auch dann gleichwohl nicht von vornherein ausgeschlossen. Wie immer gilt es, eine genaue Analyse des Sachverhaltes vorzunehmen und darauf basierend die optimale Gestaltung zu finden. Auch die Möglichkeit der Übertragung im Wege der Erbfolge sollte zwingend einbezogen werden. Der Notar informiert und berät Sie hierzu selbstverständlich gern und kompetent.

(3635 Zeichen)

Diese Presseinformation steht zur Kopie unter der Internetadresse www.notarkammer-sachsen.de zur Verfügung und kann per E-Mail angefordert werden bei presse@zbp-berlin.de