

www.notar-liessem.de

*Dr. Georg Liessem
Siegfried Rädels Str. 28
01796 Pirna
Tel. 03501/44 33 30*



NOTAR

www.notar-liessem.de

*Dr. Georg Liessem
Siegfried Rädels Str. 28
01796 Pirna
Tel. 03501/44 33 30*



NOTAR

***Verkaufen, Verschenken oder
Vererben –
einige Überlegungen zur
Vermögensnachfolge
speziell für Immobilien***

Referent:

Notar Dr. Georg Liessem, Pirna

Fragenkatalog

- **Wem? – richtiger Empfänger**
- **Wann?- richtiger Zeitpunkt**
- **Was? – ggf. gestaffelt**
- **Wie? – Kauf, Erbe, Schenkung**
- **Sonstige Themen:
Erbrecht/Vorsorgevollmacht etc.**

Mitschreiben?

Vielleicht nicht?

Die nachfolgende Powerpoint können Sie innerhalb der nächsten 10 Tage unter www.notar-liessem.de/volksbank einsehen und sich zuhause ausdrucken.

Wann soll ich übertragen?

- Wenn Übernehmer für Vermögenswert gefunden!

Zwei bis drei Varianten:

a) naher Familienangehöriger

b) Fremder

Bei rein familienfremden Lösungen: ggf. Makler einbinden

c) dazwischen liegt: Freund, langjähriger Nachbar, entfernter Verwandter.

Wann soll ich übertragen?

Schlechte Lösungen, wenn familienfremd verkauft wird:

- „Ich verkaufe ja so wieso“
Folge 25 Jahre leidet man selbst und die Immobilie am Reparaturstau. Die Einstellung sollte man also nur für maximal 2 bis 3 Jahr haben.
- Große Reparaturen vor Verkauf mit dem Argument, das sichert das Vermögen. Käufer erstattet die Kosten häufig nicht durch einen höheren Kaufpreis.
- Für mehrere Jahre der Gedanke:
„Das letzte Mal Weihnachten in diesem Haus.“

Wann soll ich übertragen?

Dann lieber gleich auf zu neuen Ufern und wieder ein Sprichwort:

**„Lieber eine Ende mit Schrecken
als ein Schrecken ohne Ende.“**

Auch „ewige“ familieninterne Diskussionen über die Vermögensnachfolge schwächen oft den Familienzusammenhalt.

Wann soll ich übertragen?

Bei familieninternen Lösung gilt:

Übernehmer darf nicht abspringen, weil ihm eigene Perspektive fehlt, also er in den besten Lebensjahren nicht zum Zuge kommt.

- oft verständlicherweise keine Bereitschaft in fremde Immobilie zu investieren oder sich für einen elterlichen Betrieb zu engagieren.
- unsichere Perspektiven verleiten Übernehmer zu anderen Lösungen

Wann soll ich übertragen?

Gegenargumente:

- Man sollte auch nicht zu früh sein Eigentum aufgeben: Rentnerdasein ist nicht für jeden gut – außerdem muss dies finanziert sein. „Wer rastet, der rostet.“
- Auf eigene Gesundheit hören!

Es kommt letztlich auf den Einzelfall an. Der ideale Zeitpunkt kann nicht allgemein im Rahmen eines Vortrags ermittelt werden.

Wem?

- Familienfremder – Kriterium: zuverlässiger, zahlungsfähiger Käufer?
- Auswahl in der Familie

Gesichtspunkte

- Sympathie
- Eignung? (z.B.: kein Hartz IV Empfänger)
- Ehepartner?
- Gleichbehandlung der Kinder?
- Meist nicht gewollt: Familiengesellschaft
- Abfindung der nicht erbenden Kinder?
- Für den Übernehmer am besten: keine

Was soll ich übertragen?

Altes Deutsches Sprichwort:

„Geschenkt ist geschenkt,
Wiederholen ist gestohlen!“

Man sollte lebzeitig nichts verschenken, was
nachher schmerzlich vermisst wird.

Was soll ich übertragen?

Barvermögen

ggf. an Enkel – da Ertragssteuern gespart werden;

oder an Kinder, damit diese keinen Kredit aufnehmen müssen;

Was soll ich übertragen?

Immobilienvermögen 1

- **Landwirtschaftflächen: hoher Wert – niedriger Ertrag im Alltag**
- **Vermieteter Grundbesitz – ggf. hoher Betreuungsaufwand – andererseits Einnahmen.**
- **Selbstgenutzter Grundbesitz: Ans Sprichwort denken!!!**

Was soll ich übertragen?

Immobilienvermögen 2

Realteilung ? – oft teuer und unwirtschaftlich
Aufteilung in Wohnungseigentum – manchmal sinnvoll

Bruchteilseigentum – keine Dauerlösung

Familiengesellschaft – unpopulär, aber bei nicht selbstgenutzten Objekten interessant.

Was soll ich übertragen?

Betriebsvermögen

- Altersbedingte Übergabe der Betriebsführung notwendig.
- Grundsatz: Das gesamte Betriebsvermögen als Einheit erhalten.
- Teilentnahmen schwächen Betrieb und damit das Ganze.
- Teilentnahmen sind häufig steuerlich brisant.

Wie? – Gegenleistungen 1

üblich: Freies Wohnen

Wohnrecht –
unentgeltliche Pflege

- Umfang zu regeln
- Regelungen für den Fall des Auszuges
- Renovierungsverpflichtung
- Folgen von schlechter Leistung

Lebenslange Rente
(dauernde Last)

- Wohnraum wird gemietet.
- Pflege ggf. vergütet (Minijob)
- Renovierungsstau: Mietminderung
- Schlechtleistung: Auszug – Rente läuft weiter

Wie? – Gegenleistungen 2 finanziellen Ausgleich

- Eigene Rente prüfen
- Weiterer Bedarf sollte Übernehmer ausgleichen.
- Achtung: Übernehmer darf auch nicht überfordert werden. – hier ist ein guter Interessenausgleich gewahrt.

Wie? – nochmals Gegenleistungen 2 finanzieller Ausgleich

- ggf. bedingte Leistungen – z.B. gestundeter Kaufpreis. (Inflationsausgleich bedenken)
- Sachleistungen?

Wie? – Gegenleistungen 3 Rückforderungsrechte

Abzulehnen:

freies Rücktrittsrecht

Sinnvoll:

- Vorversterben
- Berufsunfähigkeit des Übernehmers
- Insolvenz des Übernehmers
- Zwangsversteigerung
- Alkohol- und Drogensucht

Erwägenswert

- Verkaufsverbot und Belastungsverbot (sollte nicht für Grenzbegradigungen, Tauschverträge, Straßenlandabtretungen gelten)
- Nichterfüllung der vertraglichen Verpflichtungen aus Rentenzahlung
- Betriebsaufgabe oder Verpachtung

Wie – Teil 3 Rücktrittsrechte

Fortsetzung

- Zeitliche Befristung?
- Prozessrisiken?
- Faktische Umsetzbarkeit wegen Alters?
- Wer entscheidet über Rücktritt?
(höchst persönlich oder auch Betreuer)

**Fazit: nur teilweise eine
Sicherheit**

Wie ? – Teil 4 – weichende Geschwister – Teil 1

regelmäßig vorhandene gesetzliche
Ansprüche

- Pflichtteilsergänzungsansprüche
 - entstehen erst mit Tod
 - mindern sich jährlich um 10%
 - Vorteil der lebzeitigen Lösung

Wie ? – Teil 4 – weichende Geschwister – Teil 2

Gerechtigkeitsgesichtspunkte

- Ausgleichszahlungen (möglichst Ratenzahlung)
- Enterbung für das sonstige Vermögen
- Nachabfindungen bei Betriebsaufgabe, Verkauf, Aufgabe der Eigennutzung
- Nachabfindungen bei Verkauf von unbebauten Land
- Nachabfindungen nicht vom Verkaufserlös abhängig machen, da Wertsteigerungen schwierig zu ermitteln sind.

Wie? – Gegenleistungen 5 grundbuchliche Sicherheiten

- **Wohnrecht/Nießbrauchsrecht**
- **Grundschild für Geldzahlungen/Reallast**
- **Vormerkung für Widerrufsrechte**

Vorteile

**Dingliche Sicherheit, d.h.
Soweit erstrangig absoluter
Schutz gegen Rechtsverlust**

Nachteile

**Kosten (relativ gering)
Behinderung der
Beleihung
Zugriff Dritter bei
Geschäftsunfähigkeit**

Sonstiges

Vorsorgevollmacht

Für Übergeber und
Übernehmer sinnvoll

(gegenseitig bei nahen
Angehörigen?)

Testament

Pflichtteilsverzicht von
weiteren Kindern.

Gütertrennung?

Warum eine Vorsorgevollmacht?

- **keine gesetzliche Vertretung** für Ehegatten, Abkömmlinge oder nahe Verwandte
- bei Handlungsunfähigkeit (Unfall, Krankheit, Alter etc.) wird grundsätzlich gerichtliche Betreuerbestellung erforderlich
- Auswahl der Betreuungsperson obliegt Gericht unter Berücksichtigung der durch den Betroffenen geäußerten Wünsche
- umfangreiche Kontroll- und Genehmigungserfordernisse (z.B. quartalsweise Berichte)

Was ist eine „Vorsorgevollmacht“?

- Erteilung von **Vertretungsmacht** an Vertrauensperson
- Bevollmächtigter ist berechtigt, im Namen des Vollmachtgebers umfassend zu handeln
- Vollmacht für fast alle Angelegenheiten
- insbesondere: **persönliche Angelegenheiten** und **Vermögensangelegenheiten** (hier insbesondere Regelung, Anpassung und Ausübung der Rechte von **Übernehmer** und **Übergebern**)

Begriffsbestimmung

- Vorsorgevollmacht ist in der Regel eine Generalvollmacht
- Eine Generalvollmacht bedeutet zwar, dass der Bevollmächtigte fast alles kann, aber deshalb noch lange nicht alles darf.

Was ist eine Vorsorgevollmacht ?

- mehrere Bevollmächtigte möglich
- Rangverhältnis (erst Ehegatte, dann Kinder)
- häufig Kombination mit Patientenverfügung
- ggf. konkrete Aufträge – z.B. kein Heim im Westen

Warum notariell?

- ✓ **stets formgerecht (z.B. für Vertragsanpassungen)**
- ✓ **Echtheitsnachweis** – Überprüfung von Identität und Geschäftsfähigkeit des Vollmachtgebers
- ✓ **Wirksamkeits- und Inhaltskontrolle**
- ✓ **individuelle Beratung** und Ausgestaltung
- ✓ **praxisgerechte Formulierung**
- ✓ **dauerhafte Aufbewahrung**
- ✓ **beliebige Ausfertigungen**

Betreuungsverfügung

- Keine Alternative
- Wohl aber eine Ergänzung, da in Extremfällen die Vollmacht nicht reicht.
- Wird bei notariellen Vollmachten regelmäßig mit beurkundet.

Sollte die Vollmacht registriert werden?

- damit Vorsorgevollmacht im Falle des Falles zur Geltung kommt, sollte diese im **Zentralen Vorsorgeregister der Bundesnotarkammer (ZVR)** registriert werden
- erst Registrierung der Vollmacht hilft im Ernstfall, eine Betreuung zu vermeiden
- unnötige Betreuungsverfahren werden vermieden

www.vorsorgeregister.de

Vorsorge für den Todesfall

- Gewährleistung schneller Handlungsfähigkeit durch Vorsorgevollmacht, die über den Tod hinaus gilt;
- Vollmacht kann niemals Ersatz für letztwillige Verfügung sein
- wer **Erbe** wird und damit an die Stelle des Verstorbenen tritt, bestimmt ausschließlich **Erbfolge**, die nur durch **letztwillige Verfügung** (Testament/Erbvertrag) beeinflusst werden kann;
- ansonsten gilt gesetzliche Erbfolge, die viele Überraschungen parat hält – fest steht nur, dass jeder einen Erben hat.

Erb- und Pflichtteilsrecht

Erbe

erbt alles, also z.B.

- z.B. Hausschuhe
- Grundstücke und Betrieb
- z.B. Auto und Bargeld
- Schulden/Beerdigungskosten

Bei mehreren zu idellen
Quoten

Pflichtteilsberechtigter

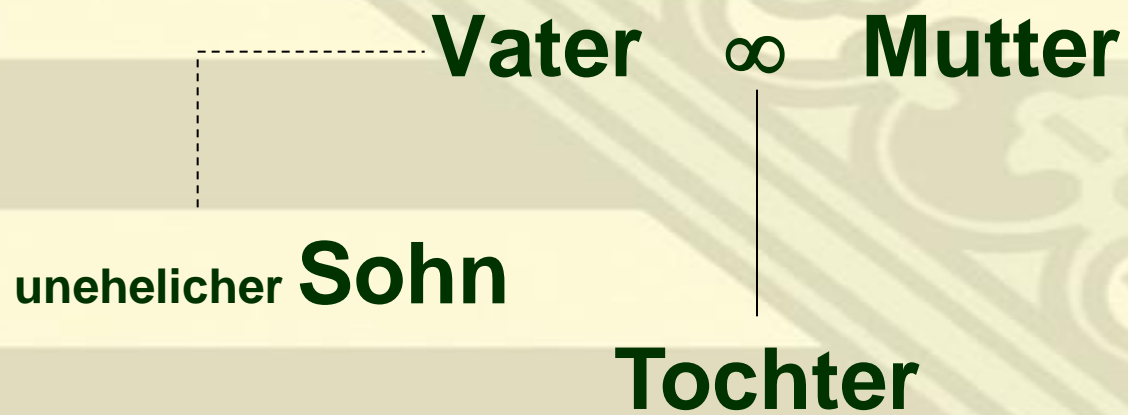
- Bewertung von allem Nachlassgegenständen.
grundsätzlich Verkehrtswert – Ausnahme Landwirtschaftsbetrieb – hier Ertragswert
- Berechtigt nur Eltern/Ehegatte Kinder

Beispielfall

Eheleute V und M sind verheiratet und haben eine gemeinsame Tochter T. V hat aus erster Ehe einen Sohn S, zu dem kein Kontakt mehr besteht.

Die Eheleute überlegen, wie sie für den Fall ihres Todes vorsorgen sollen.

Beispielsfall (Grafik)



Allgemeine Überlegungen

➤ Wann gilt die gesetzliche Erbfolge ?

- wenn keine (wirksame) letztwillige Verfügung (Testament oder Erbvertrag) vorliegt

➤ Wer erbt nach Gesetz?

- Ehegatte und Verwandte (Erbengemeinschaft!)
- Fall: Wenn V zuerst verstirbt: M, T und S gemeinsam

➤ Wer erbt wie viel?

- abhängig u.a. vom Güterstand bei Ehegatten und dem Grad der Verwandtschaft
- Fall: M = $1/2$ (=3/6) und T und S je $1/4$

➤ Was wird vererbt?

- Alles! - Gesamtrechtsnachfolge, keine Einzelgegenstände

Konkrete Überlegungen

➤ **Negatives Testament (als erster Schritt)**

- Sohn wird enterbt.

➤ **Wer erbt nun nach Gesetz?**

- Fall: Wenn V zuerst verstirbt: Ehefrau und Tochter je die Hälfte.

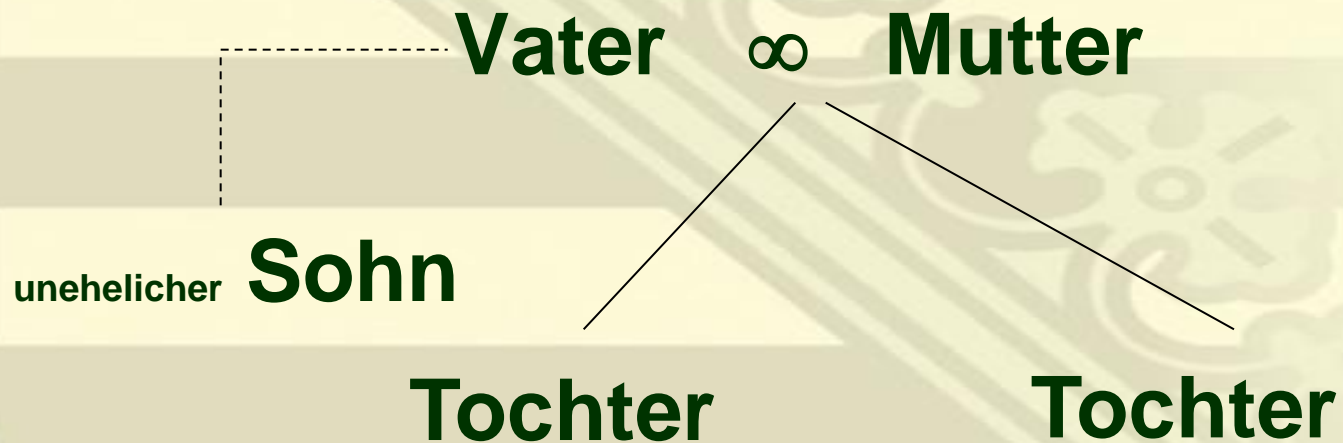
➤ **Was bekommt der uneheliche Sohn?**

- Fall: Pflichtteil – die Hälfte von seinem Erbe also 1/8 als Wert.

➤ **Was wird berechnet?**

- Alles! – Die Bewertung ist oft aufwendig und schwierig.
- Lebzeitige Zuwendungen werden grundsätzlich hinzugerechnet, soweit sie während der letzten 10 Jahre erfolgten.
- Keine 10 Jahresfrist für Zuwendungen an die Ehefrau.
- Keine 10 Jahresfrist bei Nießbrauchsvorbehalt.
- Neu – jährliche Abschläge nach Dauer der Schenkung.

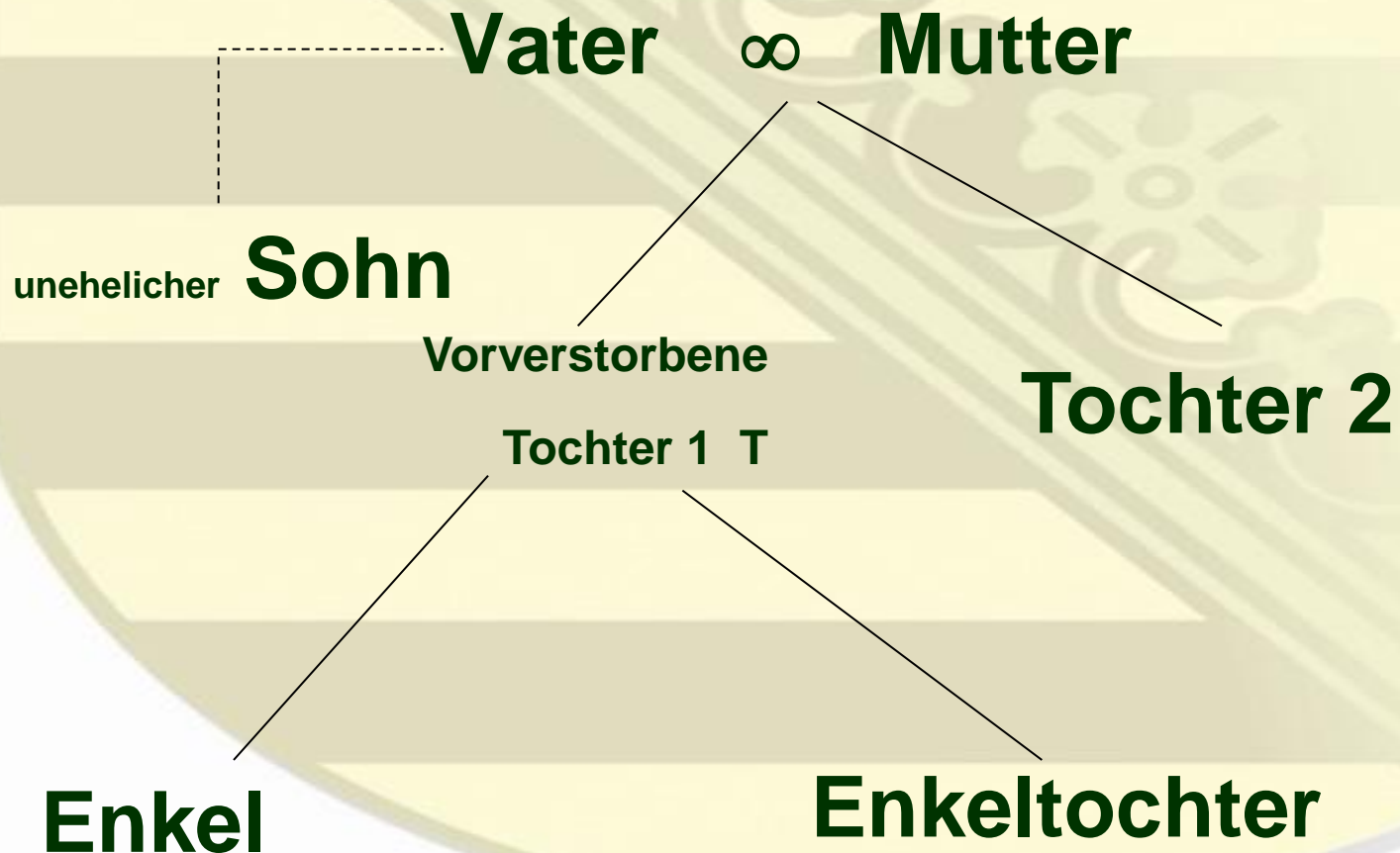
Beispielsfall Variante 1 (Grafik)



Überlegungen

- **Mag ich beide Töchter gleich gern?**
- **Können beide Töchter gemeinsam das Erbe verwalten oder teilen?**
- **Muss ich die Ehefrau schützen?**
 - Ehegatte und Verwandte (Erbengemeinschaft!)
 - Fall: Wenn V zuerst verstirbt: M, T und S gemeinsam
- **Wer erbt wie viel?**
 - abhängig u.a. vom Güterstand bei Ehegatten und dem Grad der Verwandtschaft
 - Fall: M = $1/2$ (=3/6) und T und S je $1/4$
- **Was wird vererbt?**
 - Alles! - Gesamtrechtsnachfolge, keine Einzelgegenstände

Beispielsfall (Grafik)



Gesetzliche Erbfolge – Allgemeines 2

➤ Erbfolge

- An die Stelle vorverstorbenen Personen, treten deren Abkömmlinge
- Fall: Wenn Tochter 1 zuerst verstirbt, dann V: M, T 2 und S sowie Enkel gemeinsam – Dabei teilen sich die Enkel den Teil, der auf T 1 entfallen wäre.

➤ Wer erbt wie viel?

- abhängig u.a. vom Güterstand bei Ehegatten und dem Grad der Verwandtschaft
- Fall: M = $\frac{1}{2}$ (= $\frac{3}{6}$) und T und S je $\frac{1}{4}$

➤ Was wird vererbt?

- Alles! - Gesamtrechtsnachfolge, keine Einzelgegenstände

Gewillkürte Erbfolge - Testament

- **Sie entscheiden, wer Erbe wird!**
- gemeinschaftlich (Ehegatten) oder allein
- handschriftlich oder notariell beurkundet
- Vorteile notarielles Testament:
 - individuelle Beratung
 - klare Regelungen
 - Beweiskraft
 - amtliche Verwahrung und Registrierung
 - i.d.R. Erbschein entbehrlich

Gewillkürte Erbfolge - Erbvertrag

- notarielle Beurkundung zwingend
- Bindungswirkung bzgl. Erbeinsetzung kann erzielt werden = Sicherheit vor Überraschungen
 - z.B. gegenseitige Erbeinsetzung oder Schlusserbeinsetzung der Kinder gegen Pflichtteilsverzicht
- auch für nicht Verheiratete

Übersicht: Pflichtteilsquote

	Erblasser verheiratet (gilt nur für den gesetzlichen Güterstand)		Erblasser ledig, verwitwet oder geschieden	
	mit Kindern	ohne Kinder	mit Kindern	ohne Kinder
Ehepartner Zugewinnaus- gleichan- spruch und zusätzlich	25 %	25%		
Kind bzw. Kinder	1 Kind 25% 2 K.: je 12,5% 3 K.: je 8,33%	-	1 Kind 50% 2 K.: je 33,3% 3 K: je 16,66%	-
Eltern	0%	25%		50% 45

Pflichtteilsfalle

Ehepartner, die sich gegenseitig zu Erben einsetzen, und auch am Schluss das (ein) Kind enterben, erhöhen seine Pflichtteilsansprüche, denn Kind hat zweimal Anspruch auf Pflichtteil, das Vermögen des Erstversterbenden ist zweimal betroffen.

Lösungsvorschlag: Pflichtteilsverzicht nach dem Erstversterbenden

Pflichtteilsverzicht

Total oder nur auf den Tod des
Erstversterbenden von Ehegatten
Kinder müssen volljährig sein.

Pflichtteilsverzichte müssen notariell
beurkundet werden.

Problem Zugewinnausgleich

System:

Wert der Immobilie
bei Eheschließung bzw.
Unentgeltlichen Erwerb

Wert der Immobilie im
Monat der Scheidungsklage

Differenz: Zugewinn: hälftig
abzugeben

Probleme

- Wie bewerte ich ein Grundstück?
hohes Konfliktpotential
- Belastungen, bei der Übergabe wie Wohnrecht, dauernde Last etc. mindern sich durchs Altern der Übergeber. Deren Entwertung gilt als Zugewinn.

Weitere Informationsmöglichkeiten

- Beratungsgespräch in meinem Büro mit Entwurfserstellung
- Informationsbroschüren, Fachbücher
- Website: www.notar-liessem.de
- Diese Powerpoint können Sie innerhalb der nächsten 10 Tage unter www.notar-liessem.de/volksbank einsehen und sich ausdrucken.

**Vielen Dank für Ihr Interesse
und Ihre Ausdauer!**

Problem Zugewinnausgleich

Lösungsvorschlag 1

Gütertrennung oder
modifizierte
Zugewinnngemeinschaft

Lösungsvorschlag 2

Ausgleich des Nachteils für
den eingetrageten
Ehepartner:

- a) Pauschale Abfindung mit
Festbetrag pro Ehejahr
im Scheidungsfall –
Höhe der Pauschale
wird in guten Zeiten
vereinbart.
- b) Gehalt, das Ehepartner₅₀
anspart.

Vielen Dank für
Ihre
Aufmerksamkeit!

*Dr. Georg Liessem
Siegfried Rädels Str. 28
01796 Pirna
Tel. 03501/44 33 30*



NOTAR

www.notar-liessem.de

*Dr. Georg Liessem
Siegfried Rädels Str. 28
01796 Pirna
Tel. 03501/44 33 30*



NOTAR