

Checkliste unentgeltliche Übertragung Grundstücke

1. Grundsätzliche Überlegungen

- a. Was soll übertragen werden?
- b. Wer soll Eigentümer werden?
- c. Soll ein Nießbrauch oder Wohnrecht vorbehalten werden?
(lebenslange Nutzung durch Eltern)
- d. Sollen Pflichten oder Auflagen bestehen?
(z. B. Pflegeverpflichtung, Auszahlung an Geschwister)
- e. Ist eine Gegenleistung erwünscht?

2. Steuerliche Aspekte

- a. Schenkungssteuer prüfen
 - i. Freibeträge pro Elternteil und Kind: T€ 400 alle 10 Jahre
 - ii. Steuerpflichtiger Wert = Verkehrswert – Freibetrag
- b. Bewertung des Vermögens nach Bewertungsgesetz
 - i. Immobilien: Ertragswert-, Vergleichswert- oder Sachwertverfahren (§§ 176 ff. BewG)
 - ii. GmbH-Anteile: Ertragswert oder vereinfachtes Ertragswertverfahren (§§ 199 ff. BewG)
- c. Nießbrauch/Wohnrecht als steuermindernder Faktor
 - i. Reduziert den steuerpflichtigen Übertragungswert (Bewertung nach § 14 BewG)

3. Zivilrechtliche Absicherung

- a. Notwendige Verträge und Eintragungen
 - i. Notarielle Beurkundung bei Grundstücken/Immobilien erforderlich
 - ii. Grundbucheintrag ändern
- b. Absicherung des Übergebers
 - i. Nießbrauchrecht: Eltern behalten das Nutzungsrecht (z.B. Mietzahlungen)
 - ii. Wohnrecht: Eltern dürfen in der Immobilie bleiben
 - iii. Rückforderungsrecht: Falls z.B. Kinder vor den Eltern versterben oder Insolvenz anmelden

4. Auswirkungen auf Pflichtteil & Erbrecht

- a. Pflichtteilergänzungsanspruch beachten (§2325 BGB)
 - i. Schenkungen werden innerhalb von 10 Jahren bei der Pflichtteilberechnung berücksichtigt (jedes Jahr 10 % bei Abschmelzung)
 - ii. Nießbrauch verhindert das Abschmelzen!
- b. Erbvertrag oder Testament anpassen
 - i. Klare Regelungen zur Vermeidung von Streitigkeiten

5. Sozialrechtliche & Finanzielle Aspekte

- a. Sozialhilferegress prüfen
 - i. Falls die Eltern später Sozialhilfe oder Pflegeleistungen benötigen, kann das Sozialamt Schenkungen der letzten 10 Jahre zurückfordern (§ 528 BGB)
- b. Finanzierung der Immobilie & laufende Kosten
 - i. Wer trägt Grundsteuer, Instandhaltung, etc.?

6. Praktische Umsetzung

- a. Notar & Steuerberater einbinden
- b. Vermögensbewertung durchführen
- c. Schenkungsvertrag erstellen & Grundbuchänderung beantragen
- d. Finanzamt informieren (Schenkungssteuererklärung)

Diese Checkliste unterstützt Sie dabei, relevante Punkte bei einer unentgeltlichen Immobilienübertragung zu berücksichtigen.