

**Vorweggenommene Erbfolge:  
Wie Sie Ihre Privat-Immobilie richtig an Ihre Kinder verschenken**

Ein Anliegen vieler Eltern ist die Schenkung ihrer eigengenutzten oder vermieteten Immobilie an eines oder mehrere ihrer Kinder. Die Vorteile liegen auf der Hand, da zu Lebzeiten durch eine Übertragung der Immobilie („mit warmer Hand“) eine zeit- und kostenintensive Erbaueinandersetzung im Erbfall vermieden werden kann. Die Eltern können die Einzelheiten selbst bestimmen und behalten Einfluss.

Jedoch darf bei einer schenkweisen Zuwendung einer Privat-Immobilie, die zumeist die Lebensgrundlage der Eltern darstellt, die eigene Absicherung nicht zu kurz kommen. Über eine vorbehaltlose Schenkung würden sämtliche Rechte aufgegeben werden. Nachträgliche Vereinbarungen unterstehen dann allein dem guten Willen des beschenkten Kindes. Daher sollten Sie wichtige und empfehlenswerte Weichenstellungen bedenken:

- Vorbehalt eines Nießbrauchs oder Wohnrechts für die Eltern zur unentgeltlichen und lebenslangen Nutzung der Immobilie
- Regelung der Instandhaltungspflichten
- Vorbehalt von Rückforderungsrechten für bestimmte nachträglich eintretende Umstände, z.B. bei Veräußerung oder Belastung der Immobilie durch das beschenkte Kind oder Zwangsvollstreckung gegen das Kind in die Immobilie, aber auch Insolvenz, Vorversterben oder Scheidung des Kindes,
- Ausgleichszahlungsverpflichtung des beschenkten Kindes ggü. weiteren Kindern, um eine gewünschte Gleichstellung herbeizuführen
- Pflegeverpflichtung der Kinder
- Aufnahme von sonstigen Gegenleistungen, z.B. Rentenzahlungen

- Anordnungen zur Ausgleichung oder Anrechnung auf den späteren Erb- oder Pflichtteil
- Verknüpfung mit Erb- oder Pflichtteilsverzicht

Da es sich um eine Grundstücksübertragung handelt, ist eine notarielle Beurkundung dergleichen erforderlich. Je nach Konstellation und Wert des zu übertragenden Vermögens können auch Steuern (z.B. Schenkungssteuern) anfallen, die zu überprüfen sind.

Wir beraten und unterstützen Sie gerne bei der Gestaltung Ihres Übergabevertrages, damit die Schenkung optimal Ihren individuellen Vorstellungen entspricht.

Sebastian Stritter

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Erbrecht

29.05.2016

**Stritter & Partner GbR**

**Rechts- und Fachanwälte**

Rheinstraße 194 C, 55218 Ingelheim am Rhein

Tel.: 06132 – 899780, Fax: 06132 - 8997820

[info@kanzlei-stritter.de](mailto:info@kanzlei-stritter.de), <http://www.kanzlei-stritter.de>