

Checkliste Vertrag Haus überschreiben

1. Vorab zu klären:

-  Lassen Sie sich vorab unbedingt von Ihrem Steuerberater bezüglich der steuerlichen Aspekte einer Hausüberschreibung und zu den Themen Wohnrecht und Nießbrauch beraten.
-  Ihr Steuerberater wird Ihnen diverse Steuersparmöglichkeiten aufzeigen, die Sie mit einer Hausüberschreibung (Schenkungen) erzielen können. Weiterhin kann er Ihnen aus seinem Netzwerk einen Rechtsanwalt empfehlen, der Sie bezüglich Pflichtteil, Haus überschreiben an nur ein Kind usw. berät.
-  Überlegen Sie sich genau, welche Regelungen (Wohnrecht, Nießbrauch, Pflege o.ä.) Ihnen wichtig sind und wie Sie dies wunschgerecht umsetzen möchten. Besprechen Sie dies unbedingt auch mit denjenigen aus Ihrer Familie, denen Sie das Haus überschreiben möchten.

2. Vertragserstellung

Zur **Erstellung des Vertrages** gehen Sie dann am besten wie folgt vor:

Entwurf Schenkungsvertrag

Vom Notar (oder von einem Rechtsanwalt) wird zunächst ein Entwurf für den Schenkungsvertrag aufgesetzt.

Der Vertragsentwurf enthält in der Regel folgende Punkte:

Persönliche Daten aller Beteiligten lt Ausweis

Steuer-Identifikationsnummern aller Beteiligten

Präzise Angaben zum Gegenstand der Schenkung

Bei Immobilien: Anschrift der Immobilie und ggf. nähere Beschreibung, Flurbezeichnung usw.

Beschreibung eventuell vorliegender Belastungen bei Immobilien, wie zum Beispiel:

Grundsschulden

Wegerechte oder Leistungsrechte

Auflagen für die Schenkung (falls gewünscht), wie zum Beispiel:

Lebenslanges Wohnrecht

Lebenslanger Nießbrauch

Leibrente

Verpflichtungen zur Pflege des Beschenkten oder zur Übernahme von Pflegekosten oder bestimmten Pflegeleistungen

Weiterführung des Familienbetriebes als Bedingung für Schenkung

weitere Vereinbarungen bezüglich der Schenkung, wie zum Beispiel ein Verkaufsverbot unter bestimmten Bedingungen o.ä.

Vorbehalt des Widerrufs / des Rücktritts von der Schenkung (falls gewünscht) mit Begründung, wie zum Beispiel:

Beschenkter stirbt vor dem Schenkenden

Der Beschenkte macht sich groben Undanks schuldig

Der Beschenkte wird geschäftsunfähig

Gegen den Beschenkten wird ein Insolvenzverfahren eröffnet

Der Beschenkte beantragt Bürgergeld / Sozialhilfe

Der Beschenkte trennt sich oder lässt sich scheiden

Der Schenker verarmt nach der Schenkung

Es werden Pflichtteilsansprüche von Erben gestellt

Wichtig sind auch Angaben zur Verrechnung bzw. Anerkennung auf den Pflichtteil / Erbteil

Außerdem: Schenkungsversprechen des Schenkenden und Annahme durch den Beschenkten

Diese Unterlagen sind dem Vertragsentwurf beizufügen:

Aktueller Grundbuchauszug

Auflistung aktuell bestehender Belastungen

Grundbuch-Bestellungsformulare

Nachweis der aktuellen Feuerversicherung inklusive Wertbescheid

Anschließend wird ein Termin für die notarielle Beurkundung vereinbart. Dies geschieht, wenn alle Beteiligten den Vertragsentwurf zur Kenntnis genommen haben und damit einverstanden sind.

3. Notarielle Beurkundung der Schenkung

Die Beurkundung der Schenkung erfolgt stets beim Notar. Zuständig ist dabei ein Notar an dem Ort, an dem sich die Immobilie befindet.

Beim Notartermin müssen alle Beteiligten gültige Ausweisdokumente (Personalausweise) vorlegen.

Hinweis: Falls der Notar den Vertragsentwurf der Schenkung übernommen hat, fallen dafür Gebühren an, die später mit den Notarkosten für die Beurkundung verrechnet werden können, dies gilt allerdings nur, wenn die Beurkundung innerhalb eines Jahres nach Vertragsentwurf erfolgt.

Die Kosten für den Notar werden häufig vom Schenkenden und den Beschenkten gemeinsam getragen.

Der Notar veranlasst den neuen Grundbucheintrag.

Die Kosten für den Grundbucheintrag trägt in der Regel der Beschenkte.

4. Eigentumsübergang

Erst mit dem Grundbucheintrag werden die Beschenkten zu den neuen Besitzern.

Eine Schenkung kann innerhalb der ersten zehn Jahre bei Bedarf (z.B. Kosten für Pflege) zurückabgewickelt werden, denken Sie daher vorausschauend und planen Sie diesen Schritt frühzeitig!