

Vorgehensweise bei Hausübertragung an Sohn zwecks Vermeidung des staatl. Regresses

07.12.2009 08:55

Preis: ***,00 € Hauskauf, Immobilien, Grundstücke

Beantwortet von

Rechtsanwalt Steffan Schwerin



Guten Tag,

ich bräuchte eine Rechtsauskunft bezüglich der optimalen Vorgehensweise bei der Übertragung der hälftigen Miteigentümeranteile einer Immobilie meiner Eltern auf meinen Namen.

Folgender Sachverhalt liegt vor:

Meine Eltern lassen sich scheiden und das Trennungsjahr läuft bereits (haben sich auf 3 Monate geeinigt).

Die Mutter ist gerade dabei aus dem gemeinsam bewohnten Einfamilienhaus auszuziehen.

Neben den Eltern und mir, leben noch meine beiden Brüder im Haus (20 und 8 Jahre), wobei der jüngste mit der Mutter in die neue Wohnung umziehen wird. Das Sorgerecht für diesen untersteht beiden Elternteilen. Dies wird per Scheidungsfolgenvereinbarung gleichzeitig beim Notarbesuch zwecks Hausübertragung festgehalten. Ebenso wird durch die Scheidungsfolgenvereinbarung der Zugewinnausgleich und der nachehelicher Unterhalt, nebst Trennungsunterhalt ausgeschlossen.

Mein Vater, mein zweiter Bruder und ich bleiben in dem Haus wohnen.

Beide sind sich darüber einig, dass das Haus auf mich überschrieben werden soll.

Die Eltern sind jeweils als hälftige Miteigentümer im Grundbuch eingetragen. Ebenso laufen die Darlehensverträge, sowie die Bausparverträge auf beide zusammen. Die Finanzierung soll dabei vorerst so auch verbleiben, bis ich selbst Geld verdiene und dann die Mutter aus den Kreditverträgen gestrichen werden kann.

Die Darlehensraten und jegliche Kosten des Hauses werden dabei jedoch nur vom Vater getragen. Und dies soll auch so bleiben, da die Mutter ja nun gerade jetzt nicht mehr in dem Haus wohnen wird.

Im Grundbuch ist für die kreditstellende Bank eine Grundschuld eingetragen.

Von der ursprünglichen Darlehenssumme sind dabei jedoch gerade mal ca. 85 % getilgt. D.h. das Haus „gehört“ eigentlich (noch) der Bank.

Jetzt soll diese Immobilie auf mich übertragen werden. Leider ist mir noch unklar, wie dabei am Besten zu verfahren ist. Fest steht das als Übertragungsform nur eine Schenkung in Betracht kommt, da ich als Student über nicht genügend Mittel verfüge und auch keinen Kredit in einer solchen Höhe bekommen werde, wenn überhaupt, zwecks Kauf.

Beide Eltern verdienen auch leider nicht sehr viel und es ist kein weiteres Vermögen vorhanden. Nach dem Scheidungsurteil wird durch den Wegfall der Steuerklasse III vom Gehalt meines Vaters, bei Steuerklasse I, kaum noch was übrig bleiben, wenn die monatlichen Darlehensraten beglichen sind. Es wird wahrscheinlich, bei Annahme des gesetzlichen Selbstbehalts, dieser nicht mal zu einem Drittel gegeben sein, sodass es eigentlich für den Unterhalt des minderjährigen Kindes nicht ausreichen wird.

Die Mutter selbst arbeitet nur Teilzeit und wird nach ihrem Auszug staatlich Hilfe beantragen müssen, da nach der Mietzahlung insgesamt 200-300 Euro zum Leben übrig bleiben.

Beide Elternteile sind noch keine fünfzig und voll erwerbsfähig. Unsere eigenen Lebensführungskosten seien hier erstmal dahingestellt.

Jetzt kommt nun das eigentliche Problem.

Die Gefahr eines Regresses von staatlicher Seite aus, nach der Schenkung dieses Hauses an mich, erscheint mir bei der Finanzlage sehr hoch. Dies muss natürlich vermieden werden. Auch würde bei einem solchen Regress kaum etwas rauskommen, da die Grundschuld der Bank ja noch in fast voller Höhe besteht.

Ziel ist auf jeden Fall der Erhalt der Immobilie, da ich diese spätestens in drei Jahren werde selbst finanzieren können.

1. Welches Vorgehen erscheint bei der Übertragung bei der Sachlage am sinnvollsten?

- Es könnte ja zunächst auch nur der Miteigentumsanteil meiner Mutter an mich übertragen werden und nicht gleichzeitig die Anteile beider Elternteile. Somit läge ja nur eine Schenkung des Eigentumsanteils meiner Mutter vor und der Vater wäre weiterhin als Miteigentümer mit mir im Grundbuch eingetragen. Die Übertragung seines Eigentumsanteils zu einem späteren Zeitpunkt stellt, was das „wollen“ angeht, keine Problem dar.

- Denkbar wäre auch eine gleichzeitige Übertragung beider Eigentumsanteile auf mich unter gleichzeitiger Einräumung eines Wohnungsrechtes für meinen Vater. Wobei bei dem Einfamilienhaus eine klare Abtrennung im Sinne separater Wohnungen nicht möglich ist.

Der Schenkungswert wäre bei erster Alternative wohl geringer?!

- Es könnte aber auch der Eigentumsanteil der Mutter auf den Vater übertragen werden und später dann wiederum vom Vater auf mich.

Wie sollte hier nun verfahren werden?

2. Wie hoch ist die Wahrscheinlichkeit eines Regresses bei dieser Sachlage? Kommt ein solcher bei der „Verschuldung“ der Immobilie überhaupt in Frage? Und wenn ja, wird dies bisher nur beim Einspringen des Staates aufgrund von Pflegeleistungen angewandt, oder grundsätzlich immer wenn der Staat leistet, unabhängig von der Form der Leistung?

3. Werden die Schulden aus den gemeinsamen Kreditverträgen bei beiden anteilig im Scheidungsprozess angerechnet?

4. Ist das Einverständnis der Bank zur Übertragung des Hauses an mich dabei notwendig?

Sehr geehrte(r) Fragesteller(in),

die von Ihnen gestellten Fragen beantworte ich unter Berücksichtigung des geschilderten Sachverhaltes sowie Ihres Einsatzes wie folgt:

Frage 1: Welches Vorgehen erscheint bei der Übertragung bei der Sachlage am sinnvollsten?

- Es könnte ja zunächst auch nur der Miteigentumsanteil meiner Mutter an mich übertragen werden und nicht gleichzeitig die Anteile beider Elternteile. Somit läge ja nur eine Schenkung des Eigentumsanteils meiner Mutter vor und der Vater wäre weiterhin als Miteigentümer mit mir im Grundbuch eingetragen. Die Übertragung seines Eigentumsanteils zu einem späteren Zeitpunkt stellt, was das „wollen“ angeht, keine Problem dar.

Diese Variante wäre denkbar und auch möglich.

- Denkbar wäre auch eine gleichzeitige Übertragung beider Eigentumsanteile auf mich unter gleichzeitiger Einräumung eines Wohnungsrechtes für meinen Vater. Wobei bei dem Einfamilienhaus eine klare Abtrennung im Sinne separater Wohnungen nicht möglich ist. Der Schenkungswert wäre bei erster Alternative wohl geringer?!

Auch diese Variante wäre möglich. Das Einräumen des Wohnrechts wäre sogar die beste Lösung. Damit würde der Wert der Immobilie gemindert und die Anrechnung beim BAföG fiel nicht so hoch aus.

Sie sollten diese Alternative im Auge behalten.

- Es könnte aber auch der Eigentumsanteil der Mutter auf den Vater übertragen werden und später dann wiederum vom Vater auf mich.

Wie sollte hier nun verfahren werden?

Aus steuerlichen Gründen sollten Sie die Eigentumsanteile nicht allzu oft hin und her schieben. Auch sind Notarkosten damit verbunden.

Im Ergebnis kann ich Variante 2 empfehlen. Lassen Sie sich das Haus übertragen und räumen den Eltern oder einem Elternteil ein Wohnrecht ein.

Frage 2: Wie hoch ist die Wahrscheinlichkeit eines Regresses bei dieser Sachlage? Kommt ein solcher bei der „Verschuldung“ der Immobilie überhaupt in Frage? Und wenn ja, wird dies bisher nur beim Einspringen des Staates aufgrund von Pflegeleistungen angewandt, oder grundsätzlich immer wenn der Staat leistet, unabhängig von der Form der Leistung?

Wenn Sie hier von einem staatlichen Regress schreiben, gehe ich davon aus, dass Sie als Student BAföG beziehen und fürchten, dass die Immobilie herangezogen wird.

Einen Regress haben Sie nur dann zu befürchten, wenn Sie die Immobilie nicht als Vermögen angeben. Dann kann das Amt von Ihnen die zuviel geleisteten Beträge zurückverlangen.

Ansonsten müssen Sie – sobald Sie Eigentümer sind – die Immobilie dem zuständigen BAföG-Amt als Vermögen melden.

Das Amt wird dann je nach Wert berechnen, wie sich dies auf Ihren Leistungsanspruch auswirkt.

Frage 3: Werden die Schulden aus den gemeinsamen Kreditverträgen bei beiden anteilig im Scheidungsprozess angerechnet?

Ja, bei der Auseinandersetzung hinsichtlich des Vermögens werden sowohl Guthaben als auch Schulden berücksichtigt.

Frage 4: Ist das Einverständnis der Bank zur Übertragung des Hauses an mich dabei notwendig?

Nein, das Haus wird dann mit der Grundschuld belastet auf Sie übertragen und Sie als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Eine Zustimmung der Bank muss nicht vorliegen.

Nachfrage vom Fragesteller

Sehr geehrter Herr RA Schwerin,

ich denke ich habe mich bezüglich des Regresses nicht konkret genug ausgedrückt.

Da ich kein BAFÖG mehr erhalte, ging es mir nicht um den Regress in diesem Fall.

Vielmehr wollte ich auf § 528 BGB hinaus. Denn wie oben geschildert wird bei beiden Elternteilen nach der Schenkung der Immobilie ein gewisser Bedarf entstehen, den zunächstmal der Staat wohl übernehmen wird. So reicht der Lohn der Mutter für die tägliche Deckung des Lebensbedarfs nicht aus. Folge ist die Beantragung staatlicher Hilfe.

Beim Vater wiederum bleibt kein Geld für den Unterhalt mehr. Wird also ebenfalls vom Staat zu tragen sein bzw. "vorzustrecken".

In solch einem Fall überprüft der Staat ja dann, ob in den letzten 10 Jahren etwas verschenkt wurde.

Läge solch eine Schenkung vor z.B. in Form einer Immobilienschenkungen wie bei mir, kann dieser ja gemäß dem SGB den Rückforderungsanspruch des § 528 BGB auf sich überleiten und diese Schenkung zurückfordern um somit die bis dato geleisteten Zahlungen wieder reinzuholen.

Dies ist momentan ja die gängige Praxis bei den Fällen in denen ein Elternteil pflegebedürftig wird und in ein Pflegeheim kommt. Wobei hier die Rente bzw. Bezüge insgesamt nicht ausreichen um die Heimkosten zu decken. Der Staat dann den fehlenden Teil übernimmt und während dessen überprüft, ob der Gepflegte nicht sein Vermögen innerhalb der letzten 10 Jahre verschenkt hat und so vielleicht erst das Eingreifen des Staates herbeigeführt hatte.

Falls dem so wäre, kommt es ja oft zur Rückforderung dieser Schenkungen durch den Staat.

Ich habe ja nun praktisch einen ähnlichen Fall, denn mir wird ein Haus geschenkt und die Eltern behalten die Schulden dafür, tragen die Darlehensraten, wodurch wiederum kein Geld für die eigenen Lebensführung bzw. Unterhalt verbleibt. Jetzt könnte der Staat ja, wenn beide dessen Hilfe beanspruchen (davon ist auszugehen), diese Schenkung rückfordern und das Haus zwangsversteigern lassen um die Zahlungen wieder reinzuholen.

Nun wollte ich wissen, ob ich mit so einer Rückforderung in diesem Fall rechnen muss? Und falls ja, wie dann der Rückforderungsanspruch möglichst gering gehalten werden kann (durch die unterschiedlichen Formen der Eigentumsübertragung, wie oben vorgeschlagen) ?

Antwort auf die Nachfrage vom Anwalt

Sehr geehrter Fragesteller,

gern beantworte ich Ihre Nachfrage wie folgt:

Sie haben natürlich Recht. Hier kann der Staat, hier in Form durch die ARGE oder das Sozialamt, die Schenkung anfechten bzw. von Ihnen verlangen, dass Sie für Ihre Eltern aufkommen.

Es besteht ja auch eine Pflicht für Kinder, den Eltern bei Bedürftigkeit Unterhalt zu zahlen.

Daher sollte der Wert des Hauses so gering wie möglich gehalten werden. Gerade durch ein Wohnrecht kann der Wert gemindert werden. Auch durch die hohe Grundschuld mindert sich der Wert.

Ich sehe darin die beste Möglichkeit, Ihr Vorhaben zu realisieren.

Dann kann zwar grundsätzlich ein Regress bzw. eine Inanspruchnahme durch den Staat in Betracht kommen. Allerdings wird dieser dann eher gering ausfallen oder durch die Einwendungen (Wohnrecht, Grundschuld) abwendbar sein.

Ich hoffe, ich konnte Ihnen weiterhelfen und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Steffan Schwerin
Rechtsanwalt

Jetzt eine Frage stellen

frag-einen-anwalt.de © 2018 QNC GmbH | Impressum

TESTSIEGER
einer unabhängigen
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von
Online Rechtsberatung
Ausgabe 02/2008

WISO