

Hartz IV: Was gilt es bei Immobilienvermögen zu beachten

Die für den 01.01.2005 angekündigte Arbeitsmarktreform unter dem Schlagwort „Hartz IV“ sorgt derzeit in allen Teilen der Bevölkerung für enorme Verunsicherung. Auch vielen Notaren wird deshalb die Frage gestellt, inwieweit es sinnvoll und notwendig ist, vorhandenes Immobilienvermögen auf Verwandte zu übertragen, die außerhalb des Erwerbsprozesses stehen, um im Falle einer eventuellen Arbeitslosigkeit nicht gezwungen zu sein, die Immobilie zu versilbern.

Soweit es um die eigengenutzte Immobilie geht, kann vor überstürzten Übertragungen auf Verwandte nur gewarnt werden. Nach den derzeit zur Verfügung stehenden er-

Bundesregierung werden hierfür insbesondere die Zahl der im Haushalt lebenden Personen, die konkreten Lebensumstände sowie das regionale Preisniveau maßgeblich sein. Anhaltspunkte können insoweit allenfalls den geltenden Regelungen im Bereich der Sozialhilfe entnommen werden. Nach den bislang geltenden Grundsätzen galt bei einem Haushalt mit bis zu 4 Personen ein Eigenheim mit einer Wohnfläche bis zu 130 qm bzw. eine Eigentumswohnung mit bis zu 120 qm Wohnfläche als angemessen. Eine Überschreitung dieser Größen war möglich, wenn mehr Personen im Haushalt lebten oder besondere persönliche (z. B. Behinderung) oder berufliche Bedürfnisse gegeben waren. Auch der Verkehrswert der eigengenutzten Immobilie und die Grundstücksgröße können für die Frage der Angemessenheit eine entscheidende Rolle spielen, so dass letztlich eine einzelfallbezogene Betrachtung erfolgen muss.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass eine Verwertung von eigengenutzten Immobilien – wie auch anderer Vermögensgegenstände – dann nicht in Betracht kommt, wenn sie offensichtlich unwirtschaftlich wäre. Dies kann dann der Fall sein, wenn eine Veräußerung nur mit erheblichen Abschlägen zum Verkehrswert der Immobilie möglich ist.

Anders stellt sich die Situation dar, wenn es um Immobilien geht, die nicht selbst genutzt werden. Diesbezüglich kann allenfalls der bereits vorstehend dargelegte Gesichtspunkt der Unwirtschaftlichkeit einer Vermögensverwertung – zumindest zeitweise – zu einer gewissen Einschränkung der Notwendigkeit des Vermögenssinsatzes führen. Grundsätzlich handelt es sich bei derartigem Immobilienvermögen jedoch um Vermögen, das unter die allgemeinen Freibeträge fällt und einzusetzen ist, soweit es diese übersteigt. Im Hinblick darauf könnte bezüglich solcher Immobilien an die Übertragung auf außerhalb des Erwerbsprozesses stehende Personen gedacht werden. Diesbezüglich

muss jedoch damit gerechnet werden, dass die Zahlung des Arbeitslosengeldes II davon abhängig gemacht werden kann, dass eine unentgeltliche Übertragung rückgängig gemacht wird und eine Verwertung der Immobilie stattfindet, sofern die unentgeltliche Übertragung kurzfristig vor einem Antrag auf entsprechende Leistungen erfolgt ist.

Andererseits ist zu berücksichtigen, dass der Erwerb einer eigengenutzten Immobilie unter Umständen auch die Chance bietet, Sparguthaben in einen sicheren Hafen zu bringen. Soweit das Sparguthaben für den Erwerb einer angemessenen eigengenutzten Immobilie Verwendung findet, dürfte dieses der Berücksichtigung im Rahmen der allgemeinen Freibeträge entzogen sein. Ist der Erwerb einer eigengenutzten Immobilie geplant, kann es unter diesem Gesichtspunkt angezeigt sein, diese Pläne zeitnah in die Tat umzusetzen.

Sie sehen, es besteht kein Anlass zur Panik. Gleichwohl kann es im Einzelfall sinnvoll sein, über Gestaltungen zur Sicherung des Vermögens nachzudenken. Die auf den Einzelfall bezogene Beratung durch Ihren Notar ist hierbei genau die richtige Alternative. Ihr Notar berät Sie gern über die aktuellen Entwicklungen und zeigt Ihnen die für Ihren Einzelfall bestehenden Möglichkeiten auf. Auch bei der Umsetzung Ihrer Pläne betreut Sie Ihr Notar selbstverständlich umfassend.



sten Basisinformationen zur Ausgestaltung der Arbeitsmarktreformen ist davon auszugehen, dass ein eigengenutztes Hausgrundstück von angemessener Größe ebenso nicht als anrechenbares Vermögen berücksichtigt werden wird wie eine angemessene Eigentumswohnung. Zur Definition des Begriffes der Angemessenheit liegen derzeit noch keine konkreten Erkenntnisse vor. Nach den Aussagen der

**Noch Fragen?
Dann erreichen Sie mich
unter meiner Büroanschrift:**

Immobilienbesitz und Betriebsvermögen im Visier des Finanzamtes

Nach Schätzungen steht in den nächsten zehn Jahren Vermögen mit dem gigantischen Wert von insgesamt 2,2 Billionen Euro bereit, um an die nächste Generation vererbt zu werden. Die Einnahmen des Bundes aus der Erbschaft- und Schenkungsteuer (derzeit ca. drei Milliarden Euro jährlich) könnten noch weitaus höher ausfallen, wenn die bestehende gesetzliche Privilegierung von Immobilienbesitz und Betriebsvermögen fällt.

Hintergrund für diese Befürchtungen bildet ein beim Bundesverfassungsgericht anhängiges Verfahren. In diesem Verfahren geht es darum, dass nach geltendem Recht Grundstücke und Betriebsvermögen für die Bemessung der Erbschaftsteuer nur mit einem Teil ihres Verkehrswertes berücksichtigt werden, während andere Vermögensformen stets mit dem vollen Wert angesetzt werden. Es wird allgemein erwartet, dass die bestehenden Bewertungsregelungen für verfassungswidrig erklärt werden. In diesem Fall muss davon ausgegangen werden, dass der Gesetzgeber kurzfristig auch die Bewertung von Immobilien- und Betriebsvermögen stärker am Marktwert ausrichten wird.

Die diesbezüglichen Auswirkungen verdeutlicht ein Beispiel:

Entfällt die derzeitige Privilegierung des Immobilienvermögens wird eine Erbschaftsteuer von 3.150,00 Euro fällig, wenn eine Immobilie mit einem Verkehrswert von 250.000,00 Euro von einem Elternteil ererbt wird. Bei einem Verkehrswert der Immobilie von 500.000,00 Euro betrüge

die Erbschaftsteuer bereits 32.450,00 Euro. Demgegenüber wäre nach der derzeitigen Rechtslage keine bzw. eine erheblich geringere Erbschaftsteuer zu zahlen, da die bestehenden Bewertungsabschläge dazu führen, dass die für Kinder bestehenden Freibeträge (205.000,00 Euro) nur selten überschritten werden.

Wer die Vorzüge der geltenden Regelung noch ausnutzen will, sollte sich deshalb bald Gedanken über eine Überlassung zu Lebzeiten machen. Bei langfristiger Betrachtung hat dies den weiteren Vorteil, dass die steuerlichen Freibeträge mehrfach ausgenutzt werden können. Die Freibeträge stehen alle zehn Jahre in voller Höhe neu zur Verfügung. Ein weiterer Vorteil der lebzeitigen Übertragung auf ein Kind besteht darin, dass der übertragene Gegenstand bei entsprechender Gestaltung des Übertragungsvertrages für die Berechnung etwaiger Pflichtteilsansprüche nach dem Übergeber nicht mehr herangezogen werden kann, wenn seit der Übertragung mindestens zehn Jahre vergangen sind.

Das Argument der möglichen Steuerersparnis sollte jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass eine Übertragung zu Lebzeiten gut überlegt sein will. Nach der Übertragung auf die Kinder besteht für den Übergeber grundsätzlich keine Möglichkeit mehr, den übertragenen Gegenstand an Dritte zu verkaufen oder für Kredite zu belasten, wenn im Alter Geld benötigt wird. Entscheidet man sich dazu, eine Immobilie lebzeitig zu übertragen,



muss man als Übergeber aber keineswegs rechtlos dastehen. Es gibt viele Möglichkeiten, es dem Übergeber zu ermöglichen, die Hand schützend über das übergebene Vermögen zu halten und die eigene Lebensgrundlage abzusichern. Ob Wohnungsrecht, Nießbrauch, Leibrente, Dauernote Last, Wart- und Pflegeverpflichtung oder Rückübertragungsverpflichtung – es gibt viele Varianten, über deren Wirkungen Sie Ihr Notar gern berät.

Ihr Notar hilft Ihnen gern, wenn es in dieser schwierigen Situation gilt, die richtige Entscheidung zu treffen. Welches der vorgestellten Instrumente für Sie und Ihre konkreten Bedürfnisse das richtige ist und welche konkrete Ausgestaltung eines Rechts gewählt werden sollte, erklärt Ihnen Ihr Notar. Dieser hilft Ihnen, die für Ihren individuellen Fall optimale Lösung zu finden.

Gesetz über die zentrale Registrierung von Vorsorgevollmachten ist in Kraft getreten

Bereits zu Beginn des Jahres 2003 hat die Bundesnotarkammer mit dem Aufbau eines zentralen, elektronisch geführten Vorsorgeregisters begonnen. Mittlerweile sind in diesem Register ca. 140.000 Meldungen (Stand: 31.07.2004) über notariell errichtete Vorsorgevollmachten und Betreuungsverfügungen eingegangen. Durch die zum 31.07.2004 in Kraft getretenen Änderungen der Bundesnotarordnung (Gesetz vom 23.04.2004, BGBl. I S. 598) hat die Bundesnotarkammer nunmehr vom Gesetzgeber den umfassenden und zentralen Registrierungsauftrag für Vorsorgevollmachten in jeder Form erhalten.

Das Zentrale Vorsorgeregister der Bundesnotarkammer soll künftig für die Registrierung sämtlicher Formen von Vorsorgevollmachten zur Verfügung stehen. Die Registrierung wird damit nicht mehr aus-

schließlich auf notarielle Vorsorgevollmachten beschränkt sein. Auch wenn die Einzelheiten des Verfahrens erst durch eine noch zu erlassende Verordnung geregelt werden müssen, steht bereits jetzt fest, dass sich die Kosten der Registrierung ausschließlich am Kostendeckungsprinzip orientieren werden. Bis zum Erlass der entsprechenden Gebührensatzung wird die Registrierung der notariellen Vollmachten wie bislang kostenfrei erfolgen.

Aktuelle Informationen zum Register und zum Verfahrensstand können im Internet unter www.vorsorgeregister.de abgerufen werden. Bürger, die Interesse an der Registrierung ihrer Vorsorgevollmacht haben, können dort auch ab sofort ihre Adresse hinterlegen (oder per Post an Bundesnotarkammer – Zentrales Vorsorgeregister – Kronenstraße 42, 10117 Berlin). Sie

werden dann umgehend zum Start des erweiterten Registers informiert und mit Anmeldeformularen versorgt. Wer eine notarielle Vorsorgevollmacht errichtet, kann diese nach wie vor über seinen Notar registrieren lassen.

Mit der nunmehr erfolgten gesetzlichen Verankerung des Zentralen Vorsorgeregisters soll sichergestellt werden, dass Vormundschaftsgerichte im Falle der Betreuungsbedürftigkeit schnell Informationen darüber abrufen können, ob die betroffene Person eine Vorsorgevollmacht errichtet hat und damit eine gerichtlich angeordnete Betreuung unterbleiben kann. Die Vorsorgevollmacht als einzig wirksames Mittel zur Durchsetzung der Selbstbestimmung im Betreuungsfall wird damit durch die Einrichtung des Zentralen Vorsorgeregisters der Bundesnotarkammer weiter gestärkt.