

## **Checkliste für die Beurkundung oder Erstellung eines Schenkungsvertrages**

### **Vertragsentwurf:**

Bevor man an die vertragliche Regelung geht, ist es ratsam, einen Vertragsentwurf anzufertigen. Das hat den Vorteil, dass beide Vertragschließenden diesen in Ruhe prüfen können. Anschließend kann man diesen mit allen Betroffenen final besprechen. Gerade beim Thema steuerliche Belange könnte auch die Prüfung dieses Vertragsentwurfs durch einen Steuerberater wichtig sein. Möchte man das Geld sparen, könnte auch eine vorherige Abklärung mit dem Finanzamt möglich sein. Allerdings sind diese nur bedingt der richtige Ansprechpartner für Steuervermeidungen.

Lässt man den Entwurf beim Notar fertigen, so entstehen Gebühren. Diese Gebühren werden in aller Regel bei einer eventuell anschließenden Beurkundung, und zwar innerhalb eines Jahres nach Erstellung, verrechnet.

### **Persönliche Daten**

Diese sollte man komplett vorbereiten vom Schenkenden und vom Beschenkten. Hierzu kann man bereitlegen: Gültigen Personalausweis oder Reisepass aller Vertragsbeteiligten.

### **Bei Immobilien:**

#### **Unterlagen anfügen für das Objekt:**

- aktueller Grundbuchauszug - falls neue Belastungen vorhanden sind, diese bitte auflisten
- Grundschuldbestellung-Formulare
- aktuelle Feuerversicherung des Gebäudes mit Wertbescheid

#### **Wichtige Objektdaten**

Abteilung 1: Verfügungsrechte (z.B. Wohnrecht) oder Belastungen (Wegerechte, Leistungsrechte usw.)

Abteilung 2: Grundschulden (bleiben bestehen oder werden gelöscht)

Sollen neue Rechte, wie ein Nießbrauch oder ein Wohnrecht eingetragen werden?

**Hinweis:** eine Löschung der Grundschulden verursacht Kosten. Dies ist nicht unbedingt notwendig, diese können auch im Grundbuch stehen bleiben bei einer Schenkung. Wichtig ist indes nur, ob diese abgelöst werden oder nicht.

#### **Steuerdaten:**

Falls der Schenkungsvertrag notariell beurkundet werden soll, verlangt der Notar auch die Steuer-Identifikationsnummern. Dieser muss dem Finanzamt, und zwar der Grunderwerbsteuerstelle die steuerlichen Daten vom Schenkenden und vom Erwerber übermitteln.

#### **Erbrecht-Vorgaben für Schenkende und Erblasser:**

- Pflichtteils-Recht beachten
- Pflichtteils-Ergänzung
- Pflichtteils-Verzicht

## **Kostenübernahmen klären:**

Zumeist übernimmt der Schenkungsnehmer die Kosten. Diese fallen an für einen notariellen Vertrag, für den Vollzug und die Genehmigungserklärung bei Immobilien. In aller Regel übernimmt allerdings der Schenkungsgeber die Kosten, falls eine Löschung von eingetragenen Belastungen im Grundbuch nicht mehr bestehen bleiben sollen.

## **Besitzübergang wann?**

Der Besitzübergang kann vertraglich individuell festgelegt werden mögliche Angaben:

- sofort
- mit Auflage zu einem bestimmten Zeitpunkt
- nach dem Tod des Erblassers
- Objektvermietung soll weiterlaufen?
- bei eventueller Räumung des Mieters (gibt es Rückstände oder Streitigkeiten?)

Zudem sollte man dran denken einzutragen, wer das Objekt gegebenenfalls räumt, nach dem Eigentumswechsel.

## **Ist eine Rückfallklausel gewünscht?**

Die Klausel könnte folgendermaßen lauten:

*„Der Schenkende hat das Recht, auf Kosten des Beschenkten den .....  
(Geldbetrag oder Gegenstand) in § ..... benannten Schenkungsgegenstand zurückzufordern.*

## ***Dieses Recht kann vom Schenkenden ausgeübt werden, wenn:***

- 1. der Beschenkte den Schenkungsgegenstand veräußert*
- 2. der Beschenkte den Schenkungsgegenstand belastet*
- 3. Zwangsvollstreckungs-Maßnahmen gegen den Beschenkten eingeleitet wurden*
- 4. der Beschenkte vorverstorben ist*
  
- 5. Allerdings ist dieses bedingte Rückübereignungs-Recht nicht vererbbar*
- 6. es ist auch nicht auf einen Dritten übertragbar*

*Der Anspruch auf den kostenfreien Rückerwerb wird zur Sicherheit mit einer Eintragung im Grundbuch manifestiert. Die Vormerkung wird hiermit bewilligt und beantragt.“*

## **Anmerkung:**

Die Mustertexte wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für diese, in meinen kostenlosen Mustern enthaltenen Informationen, muss ich jedoch jegliche Haftung ausschließen. Die Muster ersetzen in keinem Fall die rechtliche und steuerliche Beratung im Einzelfall.