

PRESSEMITTEILUNG

Februar 2024

Thema: Immobilienschenkungen an Minderjährige

Vorsicht geboten: Fallstricke bei Immobilienschenkungen an Minderjährige

Im Rahmen der familiären Vermögensplanung entscheiden sich Eltern und Großeltern häufig dazu, ihr Immobilieneigentum an Minderjährige zu verschenken. Doch was auf den ersten Blick als eine großzügige Geste erscheint, kann sich schnell in ein rechtliches Labyrinth verwandeln.

Vertretung von Minderjährigen: Tücken und Herausforderungen

„Es ist eine weit verbreitete Tradition, Vermögen schon zu Lebzeiten an die nächste Generation weiterzugeben, und Immobilien sind dabei oft ein zentraler Bestandteil“, sagt Dr. Sarah Messinger, Geschäftsführerin der Notarkammer Brandenburg. „Aber wenn es um die Schenkung an Minderjährige geht, müssen Eltern und Großeltern besonders vorsichtig sein. Die rechtlichen Fallstricke sind vielfältig und können langfristige Konsequenzen haben.“ Notarinnen und Notare helfen, etwaige rechtliche Hürden zu überwinden und das Familienvermögen sicher an die nächste Generation weiterzugeben.

Bei der Schenkung von Immobilien an Minderjährige müssen die gesetzlichen Bestimmungen des Minderjährigenrechts sorgfältig beachtet werden. Insbesondere müssen die gesetzlichen Vertreter, in der Regel die Eltern, den Minderjährigen zumeist bei der Übertragung von Immobilien vertreten. In dieser Rolle müssen Eltern gewisse Grenzen beachten. „Das Rechtsgeschäft kann nur dann ohne Mitwirkung des Familiengerichts durchgeführt werden, wenn es ausschließlich vorteilhaft für das Kind ist. Dies zu beurteilen, kann jedoch komplex sein“, erläutert Messinger. Die

Beurteilung, ob ein Geschäft vorteilhaft ist, erfolgt nicht nach wirtschaftlichen, sondern strikt nach formalen Kriterien. Zu fragen ist, ob aus rechtlicher Sicht ausschließlich Vorteile für den Minderjährigen entstehen oder ihm vielmehr persönliche Pflichten aus der Immobilienübertragung erwachsen. So kann beispielsweise bei der Übertragung einer vermieteten Immobilie ein Grundschüler plötzlich zum Vermieter werden. Insgesamt hat sich in diesem Bereich eine vielschichtige Rechtsprechung entwickelt, die es zu beachten gilt.

Wenn die Eltern von der gesetzlichen Vertretung ausgeschlossen sind, muss das Familiengericht einen Ergänzungspfleger für das Kind bestellen. In einigen Fällen müssen Eltern zusätzlich eine Genehmigung des Familiengerichts einholen. Ergänzungspflegschaft und familiengerichtliche Genehmigung stellen dabei wichtige Schutzmechanismen dar, um die Interessen des Minderjährigen zu wahren, können allerdings mit viel Zeit und zusätzlichen Kosten verbunden sein.

Vorausschauend handeln – Langzeitfolgen im Blick behalten

Bevor Eltern und Großeltern ihr wesentliches Vermögen – welches nicht selten der Altersvorsorge dient – aus der Hand geben, sollten sie auch an ihre eigenen Bedürfnisse denken. Erhebliche Herausforderungen und Kosten kommen auf Eltern und Großeltern zu, wenn sie für eine Rückübertragung oder die spätere Nutzung als Kreditsicherheit keine Vorsorge treffen. Sobald das Kind volljährig ist, haben Eltern zudem keinen rechtlichen Einfluss auf das Kind mehr. Sie sollten diesen Schritt daher wohl überlegen und ihn sorgfältig gegenüber steuerlichen Beweggründen abwägen.

Gute Beratung ist der Schlüssel

Ihre Notarin bzw. Ihr Notar spielt eine entscheidende Rolle in diesem Prozess. Notarinnen und Notare können nicht nur über das richtige Vorgehen beraten und anschließend bei der Vertragsgestaltung unterstützen, sondern auch sicherstellen, dass alle rechtlichen Anforderungen erfüllt und die Interessen sowohl der Eltern und Großeltern als auch der Minderjährigen geschützt werden. „Die Übertragung von Immobilien auf Minderjährige kann eine sinnvolle und effektive Möglichkeit der familiären Vermögensplanung sein, aber sie erfordert eine umfassende notarielle Beratung und sorgfältige Planung“, schließt Messinger ab.

Über den Medienverbund der Notarkammern

Der Medienverbund der Notarkammern ist ein Zusammenschluss der Landesorganisationen des hauptberuflichen Notariats. Mitglieder sind der Bayerische Notarverein e.V., die Notarkammer Baden-Württemberg, die Notarkammer Brandenburg, die Hamburgische Notarkammer, die Notarkammer Mecklenburg-Vorpommern, die Notarkammer Koblenz, die Notarkammer Pfalz, die Rheinische Notarkammer, die Notarkammer Sachsen, die Notarkammer Sachsen-Anhalt und die Notarkammer Thüringen. Der Medienverbund der Notarkammern stellt Informationen zu Themen bereit, bei denen der Bürger Hilfe von den Notaren erwarten kann.