

Mandanteninfo: Wie schütze ich meine Immobilie vor dem Sozialhilfeträger?

Bei den stetig steigenden Pflegekosten und der immer knapper werdenden Rente fragen sich immer mehr Leute: Was ist, wenn meine Pflegekosten dauerhaft mein Einkommen übersteigen und ich auf Sozialhilfe angewiesen bin? Wie schütze ich das Haus, in dem meine Kinder aufgewachsen sind, vor dem Zugriff des Sozialhilfeträgers?

Das Familienheim innerhalb der Familie weitergeben zu wollen, ist ein legitimer Wunsch. Aber die Übertragung einer Immobilie kann gar nicht so einfach sein und bei den verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten besteht oft Unsicherheit, wie eine solche Übertragung am besten gelingt. Noch dazu möchte man sich ja vielleicht auch selbst ein Stück weit absichern.

Ein Weg kann sicherlich sein das Haus auf die Kinder oder Enkel zu übertragen. Doch auch hier stellt sich die Frage, wie eine solche Übertragung am besten gelingt und ob die Immobilie dann wirklich sicher ist vor der Rentenkasse. An wen und wie eine Immobilie am besten übertragen wird, ist natürlich immer eine Frage des Einzelfalls. Wir beraten Sie gerne dazu, ob das Haus am besten auf ein oder mehrere Kinder übertragen wird und ob man lieber schenkt oder verkauft.

Wird das Haus an die Kinder oder die Enkel verkauft, ist es grundsätzlich für den Sozialhilfeträger nicht mehr erreichbar. Dafür muss aber der Kaufpreis in Höhe des Verkehrswertes des Hauses auch tatsächlich fließen. Doch nicht in allen Familien reicht das Geld der Kinder oder Enkel, um das Haus entsprechend den momentanen Immobilienpreisen käuflich zu erwerben. Sollte in diesem Fall also dann doch lieber geschenkt werden?

Der Vorteil des Schenkens ist, dass den Beschenkten grundsätzlich keine bis wenig Kosten erwarten. Bei sehr wertvollen Immobilien kann jedoch möglicherweise Schenkungssteuer anfallen. Ob das bei Ihnen der Fall ist und wie man dies bestmöglich verhindern kann, prüfen wir gerne für Sie.

Das Verschenken der Immobilie ist jedoch nicht immer ganz unproblematisch, vor allem, wenn man sich vor dem Zugriff des Sozialhilfeträgers schützen will.

§ 528 BGB sieht einen Rückforderungsanspruch des Schenkers für den Fall vor, dass dieser verarmt, also nicht mehr in der Lage ist, seinen Lebensunterhalt selbst zu erstreiten. Dieser Anspruch kann nach § 93 I SGB XII auf den Sozialhilfeträger übergehen, wenn der Schenker durch diesen Sozialleistungen bezieht.

Der Anspruch auf Herausgabe des Geschenks ist nach § 529 I BGB ausgeschlossen, wenn zur Zeit des Eintritts der Bedürftigkeit des Schenkers seit der Schenkung zehn Jahre verstrichen sind. Es empfiehlt sich daher eine Immobilie eher früher als später zu übertragen, um diese im Alter zu sichern.

Sein Eigenheim aus der Hand zu geben, fällt aber nicht immer leicht. Deswegen wollen sich regelmäßig Mandanten bei der Übertragung absichern. Hierbei kommen Rückforderungsrechte, sowie Wohn- und Nießbrauchsrechte in Betracht. Werden diese Rechte jedoch zugunsten des Schenkers zu großzügig eingeräumt, beginnt die Zehnjahresfrist des § 529 I BGB möglicherweise nicht zu laufen an.

Die Rechtsprechung zu § 2325 III BGB sieht vor, dass die Zehnjahresfrist hinsichtlich des Pflichtteilsergänzungsanspruchs nicht zu laufen beginnt, wenn der Schenkende die Immobilie „nicht wirklich aus der Hand gibt und weiterhin Herr im Haus ist“ und die Schenkung zu Lasten des Pflichtteilsberechtigten erfolgt. Diese Rechtsprechung soll auch für Schenkungen gelten, die zu Lasten des Sozialhilfeträgers vorgenommen werden, da die Interessenlage hier vergleichbar sein soll.

Damit der Spagat zwischen eigener Absicherung und dem Schutz vor dem Sozialhilfeträger gelingen kann, muss genau abgewogen werden, welche Rechte eingeräumt werden können und in welchem Umfang. Wir haben umfangreiche Erfahrung in diesem Gebiet und würden uns freuen, Sie hierbei beratend zu unterstützen.

Abschließend lässt sich sagen, dass das Familienheim durchaus vor dem Sozialhilfeträger geschützt werden kann. Hierfür wird es am besten an die nächste Generation weitergegeben. Um hierbei die für Sie beste Lösung zu finden, ist rechtliche Beratung durchaus empfehlenswert, da in manchen Fällen der Sozialhilfeträger auch noch nach Ablauf der Zehnjahresfrist zugreifen kann.

Wir unterstützen Sie gerne bei dieser Entscheidung.

Maximiliane Merschky

Rechtsanwältin