ferba
FAMILIENRECHT | ERBRECHT | ANWÄLTE

Herzlich Willkommen!



Unser heutiges Programm

Die Immobilie zwischen Leben und Tod



ferba
FAMILIENRECHT | ERBRECHT | ANWÄLTE

Übertragung von Grundbesitz

↓

Lebzeitig

Vorteile:

- Sofort klare Verhältnisse
- Ausnutzung steuerlicher Freibeträge (ggf. mehrfach, 10-Jahres-Zeitraum)
- Schutz vor Sozialhilferegress (mind. 10 Jahre)
- Beginn der Abschmelzung bei Pflichtteilsergänzung (Vorsicht bei Nießbrauch oder Wohnungsrecht am Gesamtgrundbesitz)

ferba
FAMILIENRECHT | ERBRECHT | ANWÄLTE

Übertragung von Grundbesitz

↓

Lebzeitig

Nachteile:

- Verlust/Aufgabe des Eigentums und damit der substantiellen wirtschaftlichen Verfügungsgewalt
- Komplexe vertragliche Regelungen und Absicherungsmechanismen erforderlich
- Notarielle Beurkundung und Grundbuchvollzug notwendig (Kosten)
- Keine Möglichkeit, selbst den Weg des Grundbesitzes auf den Tod des Übernehmers zu bestimmen
- Keine Reaktionsmöglichkeit bei persönlichem Fehlverhalten des Übernehmers (außer: Widerruf wegen groben Undanks)

ferba
FAMILIENRECHT I ERBRECHT I ANWÄLTE

Übertragung von Grundbesitz

↓

Von Todes wegen

Vorteile:

- Volle lebzeitige Verfügungsbefugnis, Verlust erst mit dem Tod
- Testament kann eigenhändig errichtet und jederzeit frei geändert werden (Kosten, Flexibilität, Reaktionsmöglichkeit)
- Wohlverhalten potentieller Erben bis zum Tod
- Zuwendung von verschiedenen Vermögenswerten und Anteilen sowie Zuordnung einzelner Vermögenswerte (v.a. Immobilien) an bestimmte Personen zu deren Erhalt

ferba
FAMILIENRECHT I ERBRECHT I ANWÄLTE

Übertragung von Grundbesitz

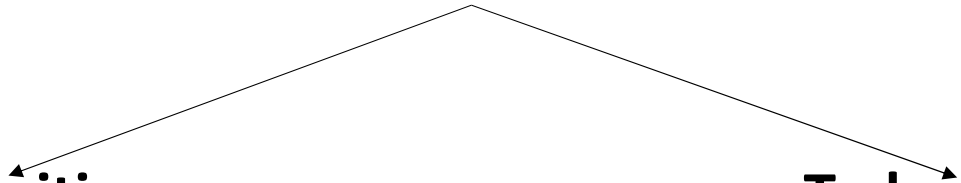
↓

Von Todes wegen

Nachteile:

- Lebzeitige Steuervorteile gehen verloren, wenn alles nur auf den Tod übertragen (vererbt) wird -> Berliner Testament (Ansammlung des Gesamtvermögens beim Letztversterbenden)
- Erhalt des Vermögens erst spät im Leben, Erben sind dann oft selbst schon Rentner, hätten ggf. früher in ihrem Leben Bedarf gehabt
- Wertermittlung zum Todestag (Wertsteigerungen -> Steuer)

Übertragung von Grundbesitz



Lebzeitig	**von Todes wegen**
durch	
Übergabevertrag	Letztwillige Verfügung
<u>Form:</u>	
Notarielle Beurkundung	Privatschriftlich oder notariell

Übertragung von Grundbesitz

Lebzeitig

-> Übergabevertrag

Inhalt:

- Entgeltlich oder unentgeltlich
- Vorbehalt Nießbrauch oder Wohnungsrecht
- Rückforderungs-/Rückübertragungsrechte
- Weitere Verpflichtungen (z. B. Wart und Pflege)
- Gleichstellungszahlungen an Geschwister o.ä.
- Erbrechtliche Anrechnung/Ausgleichung

von Todes wegen

-> Letztwillige Verfügung

- Mehrere Erben -> Erbengemeinschaft

  (Gefahr: Teilungsversteigerung)
- Anordnung Vor- und Nacherbschaft
- Einräumung von Nutzungsrechten durch

  Vermächtnisse (Wohnungsrecht, Nießbrauch)
- Teilungsanordnung oder Vorausvermächtnis
- Testamentsvollstreckung

ferba
FAMILIENRECHT I ERBRECHT I ANWÄLTE



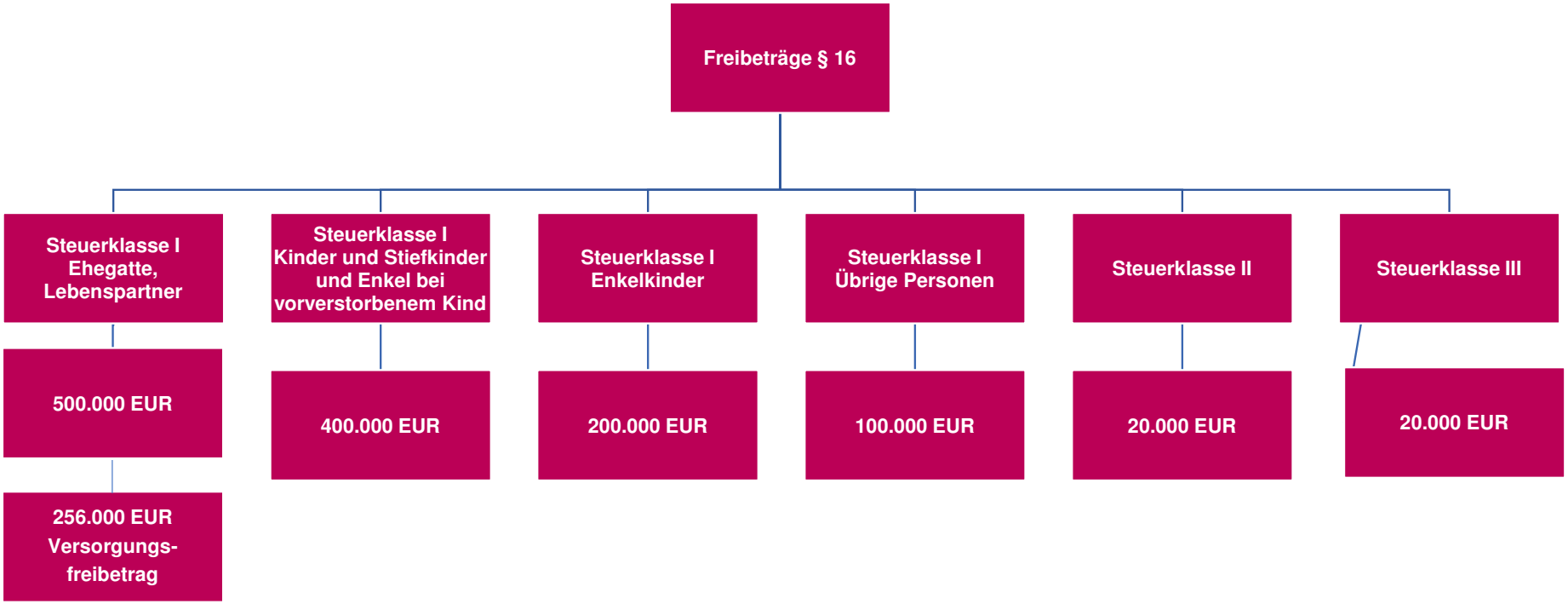
Achtung bei Zuwendungen an Eltern:

- bei Erwerb v. Todes wegen
  ➡ Steuerklasse I
  Freibetrag: € 100.000,00

- bei Erwerb durch Schenkung:
  ➡ Steuerklasse II
  Freibetrag: € 20.000,00

ferba
FAMILIENRECHT I ERBRECHT I ANWÄLTE

Freibeträge § 16 ErbStG



Steuersatz und Tarifbegrenzung

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs (§ 10 ErbStG) bis einschließlich … EUR	Prozentsatz in der Steuerklasse		
	I.	II.	III.
75.000	7	15	30
300.000	11	20	30
600.000	15	25	30
6.000.000	19	30	30
13.000.000	23	35	50
26.000.000	27	40	50
über 26.000.000	30	43	50

ferba
FAMILIENRECHT I ERBRECHT I ANWÄLTE

Freibeträge & Spielregeln

Ehegatten & Partner

- **€ 500.000 Freibetrag** alle 10 Jahre neu nutzbar
- **Familienheim:** Bei Vererbung komplett steuerfrei, wenn bei 10 Jahren Selbstnutzung. Lebzeitig ohne Einschränkung.

Kinder (je Elternteil)

- **€ 400.000 Freibetrag** pro Elternteil = bis zu € 800.000 von beiden Eltern zusammen
- **Familienheim:** Steuerfrei bis 200 m² Wohnfläche bei 10 Jahren Selbstnutzung (nur bei Vererbung!)

Enkelkinder

- **€ 200.000 Freibetrag** je Großelternteil (€ 400.000 wenn Eltern bereits verstorben)
- **Generationensprung:** Ideal bei größeren Vermögen

ferba
FAMILIENRECHT I ERBRECHT I ANWÄLTE

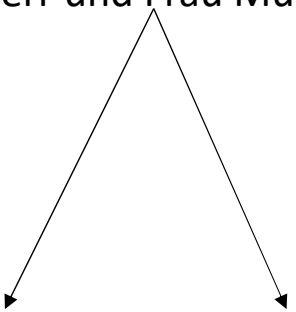
Musterfamilie Müller

<u>Eltern:</u>

Herr und Frau Müller,

beide 68 Jahre alt, gesetzl. Güterstand

<u>Kinder:</u>



Tochter Anna und Sohn Ben

Immobilienvermögen:
Schuldenfreies 1-Familien-Wohnhaus im Wert von € 800.000 (je ½ MEA also je € 400.000).

ferba
FAMILIENRECHT I ERBRECHT I ANWÄLTE

Musterfamilie Müller

Lebzeitige Übertragung von Grundbesitz

Hauswert: € 800.000

Das Haus gehört Vater und Mutter je zur Hälfte (je € 400.000)

- **Schenkung zu Lebzeiten:** Beide Eltern übertragen ihre Hälfte gleichzeitig an Anna
- **Freibeträge:** Doppelter Freibetrag (€ 400.000 € v. Vater + € 400.000 v. Mutter)
- **Ergebnis:** 0 € Schenkungsteuer, statt € 60.000 bei testamentarischer Zuwendung des Grundbesitzes im Rahmen eines Berliner Testaments!

ferba
FAMILIENRECHT I ERBRECHT I ANWÄLTE

Musterfamilie Müller

Lebzeitige Übertragung von Grundbesitz

Hauswert: € 1.100.000

Das Haus gehört Vater und Mutter je zur Hälfte (je € 400.000)

- **Abzug durch Nießbrauch oder Wohnungsrecht:**

  Kapitalisierter Wert des Nießbrauchs/Wohnungsrechts: ca. € 276.000,00

- **Steuerlicher Wert:** € 1.100.000 - € 276.000 = € 824.000,00

- **Freibetrags-Rechnung:** Doppelter Freibetrag (€ 400.000 € v. Vater + € 400.000 v. Mutter)

- **Ergebnis:** ca. **€ 1.680** Schenkungsteuer, **statt € 105.000** bei testamentarischer Zuwendung des Grundbesitzes im Rahmen eines Berliner Testamentes!

ferba
FAMILIENRECHT I ERBRECHT I ANWÄLTE

Musterfamilie Müller

Lebzeitige Übertragung von Grundbesitz

Hauswert: € 1.100.000

Das Haus gehört nur dem Vater, Übertragung auf ein Kind

- **Abzug durch Nießbrauch oder Wohnungsrecht:**

  Kapitalisierter Wert des Nießbrauchs/Wohnungsrechts: ca. € 276.000,00

- **Steuerlicher Wert:** € 1.100.000 - € 276.000 = € 824.000,00

- **Freibetrags-Rechnung:** Nur ein Freibetrag (vom Vater: € 400.000)

- **Ergebnis: € 105.000 Steuern**!

➔ **Gegenmaßnahme:**

Vorherige Übertragung von ½ Miteigentumsanteil am Grundbesitz auf Ehefrau als steuerfreie ehebedingte Zuwendung

ferba
FAMILIENRECHT I ERBRECHT I ANWÄLTE

Szenario A:
Kein Testament -> gesetzliche Erbfolge

Herr und Frau Müller unternehmen zu Lebzeiten nichts, errichten also insbesondere kein Testament:

1. Erster Todesfall (Herr Müller stirbt):

Frau Müller und die beiden Kinder - in Erbengemeinschaft zu ½ : ¼ : ¼ - erben die Haushälfte des Vaters (Wert € 400.000). Die Freibeträge reichen (€ 500.000 für die Ehefrau, je € 400.000 für die Kinder) reichen aus, es fällt keine Erbschaftsteuer an.

2. Zweiter Todesfall (Frau Müller stirbt 5 Jahre später):

Die beiden Kinder erben Haushälfte der Mutter zzgl. ¼ aus Erbe nach dem Ehemann (Wert: € 600.000).
Die Freibeträge (je € 400.000) reichen aus, keine Erschaftsteuer.

Problem:

Versorgung der Ehefrau, Bildung einer Erbengemeinschaft, Gefahr der Teilungsversteigerung, wenn ein Kind auf schnelles Geld aus ist.

ferba
FAMILIENRECHT I ERBRECHT I ANWÄLTE

Szenario B:
Berliner Testament

1. Erster Todesfall (Herr Müller stirbt):

Frau Müller erbt allein, also auch die Haushälfte ihres Ehemannes (Wert: € 400.000). Der Freibetrag (€ 500.000,00) reicht aus, ggf. steuerliches Eigennutzungsprivileg, keine Erbschaftsteuer.

2. Zweiter Todesfall (Frau Müller stirbt 5 Jahre später):

Die beiden Kinder als Schlusserben erben das gesamte Haus (Wert: € (800.000). Die Freibeträge (je € 400.000) reichen aus, keine Erschaftsteuer.

Problem:

Die Kinder sind auf den Tod des Erstversterbenden enterbt und haben gesetzliche Pflichtteilsansprüche, in Höhe deren hälftiger gesetzl. Erbquote (also je 1/8 = € 50.000). Die Auszahlung des Pflichtteils setzt ausreichende Liquidität der Ehefrau/Mutter voraus, anderenfalls muss deswegen das Haus verkauft werden.

ferba
FAMILIENRECHT I ERBRECHT I ANWÄLTE

Szenario C:

Berliner Testament -> Es gibt nur ein Kind (Anna); die Immobilie steht im Alleineigentum von Herrn Müller

1. Erster Todesfall (Herr Müller stirbt):

Frau Müller erbt allein, also das ganze Haus (Wert: € 800.000). Der Freibetrag (€ 500.000) reicht nicht aus, es müssten ggf. € 300.000 versteuert werden (Steuerlast: € 33.000), sofern keine mindestens 10-jährige Eigennutzung durch Frau Müller erfolgt.

-> Lösung/Möglichkeit:

Herr Müller überträgt seiner Ehefrau steuerfrei einen hälftigen Miteigentumsanteil als ehebedingte Zuwendung.

2. Zweiter Todesfall (Frau Müller stirbt 5 Jahre später):

Das Kind erbt das ganze Haus (Wert: € 800.000). Der Freibetrag (€ 400.000) reicht nicht aus, es müssten ggf. € 400.000 versteuert werden (Steuerlast: € 60.000,00), sofern die Immobilie nicht über 200 m2 Gesamtwohnfläche hat und keine umgehende, mindestens 10-jährige Eigennutzung durch die Tochter erfolgt.

ferba
FAMILIENRECHT | ERBRECHT | ANWÄLTE

Zusammenfassung:

- Erbrechtliche Beratung bei einem Fachanwalt/einer Fachanwältin einholen.
- Passende, maßgeschneiderte letztwillige Verfügung errichten!
- Bei Bedarf lebzeitige Übertragung von Grundbesitz, ggf. mit Eigenabsicherung.
- Erbengemeinschaften möglichst vermeiden.
- Ggf. Supervermächtnis im Testament anordnen.
- Pflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsansprüche berücksichtigen und ggf. verhindern bzw. vermindern.
- Sozialhilferegress einschätzen.
- Vorsicht bei Investitionen von Kindern in die Immobilie der Eltern -> Regelung!
- Ggf. Adoption zur steuerlichen Verbesserung bei Nachlässen für Nichtverwandte.

ferba
FAMILIENRECHT | ERBRECHT | ANWÄLTE

Es gibt kein Allgemeinrezept!

Gründe:

- Jede Familie ist anders (Güterstand, mit/ohne Kinder, Patchwork (!) etc.).
- Je nach Art, Höhe und Struktur bzw. Zusammensetzung des Vermögens (auch beim Grundbesitz, z. B. mehrere Eigentumswohnungen) können lebzeitig und von Todes wegen verschiedene Instrumentarien für eine insgesamt optimierte Vermögensnachfolge eingesetzt werden.
- Sind pflichtteilsberechtigte Verwandte (Eltern, Ehegatte, Kinder/Enkel - nicht: Geschwister) vorhanden und was kann mit diesen ggf. rechtsverbindlich vereinbart werden?
- Droht Sozialhilferegress (Abwägung mit der eigenen Lebensqualität -> Heimstandard).

Wo es nicht geht oder den persönlichen Zielen, vor allem der eigenen wirtschaftlichen Absicherung widerspricht:

Das eigene Vermögen muss zunächst und vorrangig uns selbst dienen, solange wir leben!

Wir sind nicht primär dafür da, für unsere Erben Steuersparmodelle zu entwickeln!

ferba
FAMILIENRECHT I ERBRECHT I ANWÄLTE

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

