# Immobilie im Erbrecht

**Recht-Verständlich! e.**

verschenken,vererben oder verkaufen?

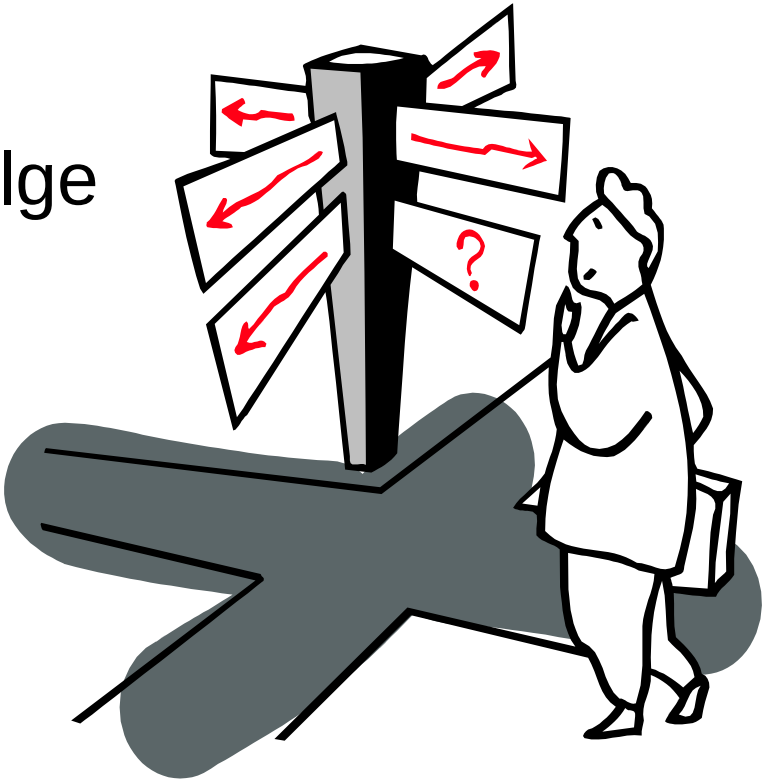
Dr. Wolfgang Buerstedde
Fachanwalt für Erbrecht

www.verein-rechtverstaendlich.de

# die nächste Stunde…

- Grundlagen
- Vererben
- Verschenken - Vorwegerbfolge
- Verkaufen

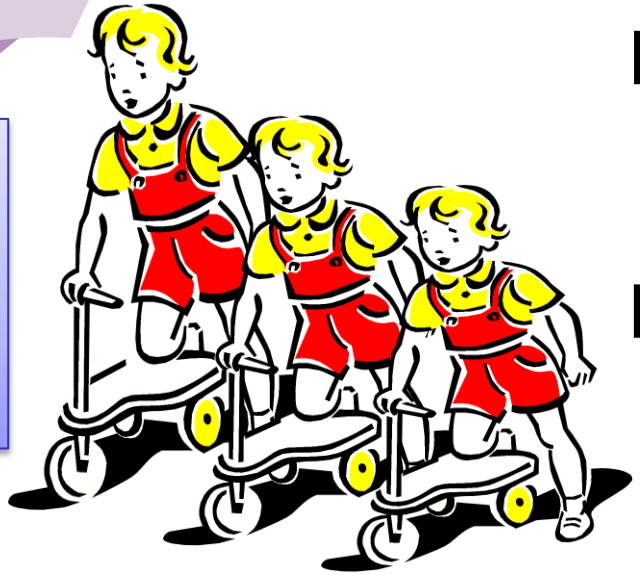
Ihre Fragen



# Ausgangslage

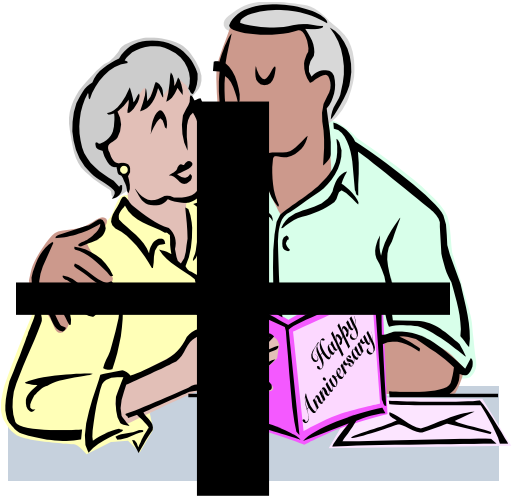
Mutter / Vater

Verschenken
Verkaufen
**Vererben ?**



Künftige Erben

# Vererben – was heißt das? - 1/3




Erblasser stirbt

Erbschaft

**Erben**

Die Erben treten in die Fußstapfen des Erblassers.

# Vererben – was heißt das? - 2/3

- Vermögen fällt in den **Nachlass**.

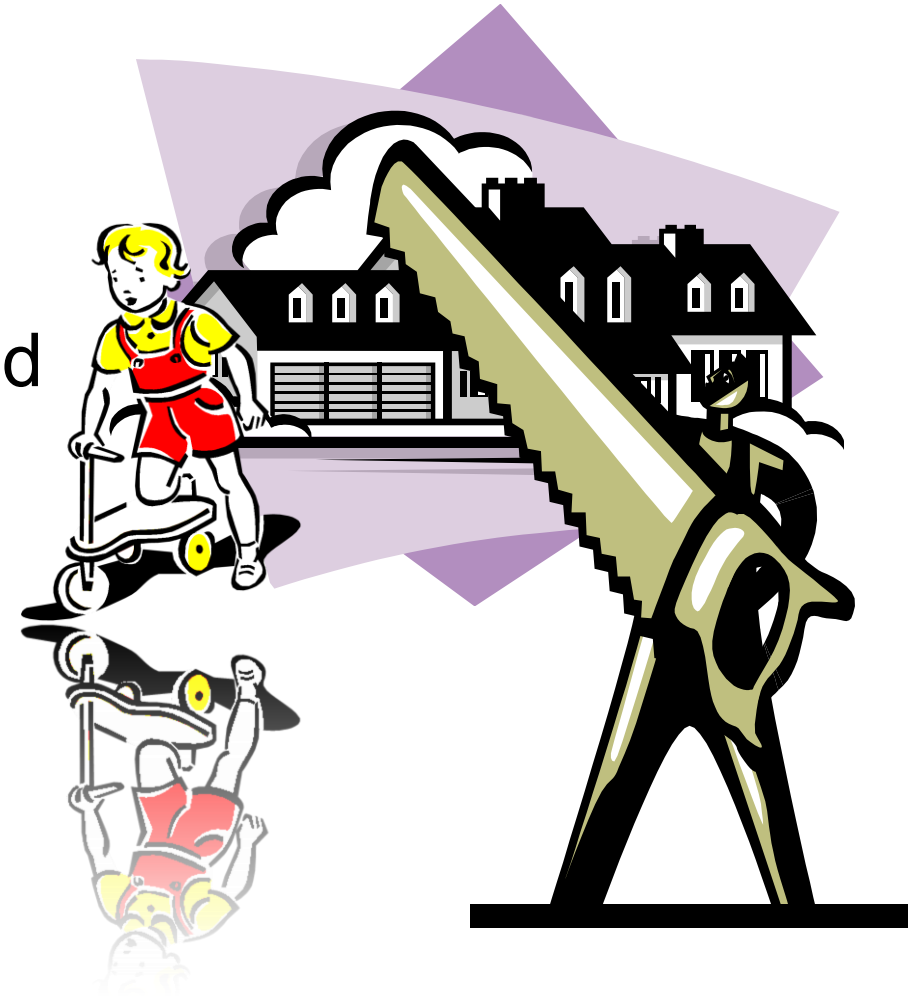
- Verteilung des Nachlasses richtet sich nach der letztwilligen Verfügung (Testament oder Erbvertrag) bzw. der gesetzlichen Erbfolge.

# Vererben – was heißt das? - 3/3

Bei mehreren Erben entsteht eine **Erbengemeinschaft**.

Erbengemeinschaften sind schwerfällig.

Erben streiten..



Gefahr

Teilungsversteigerung!

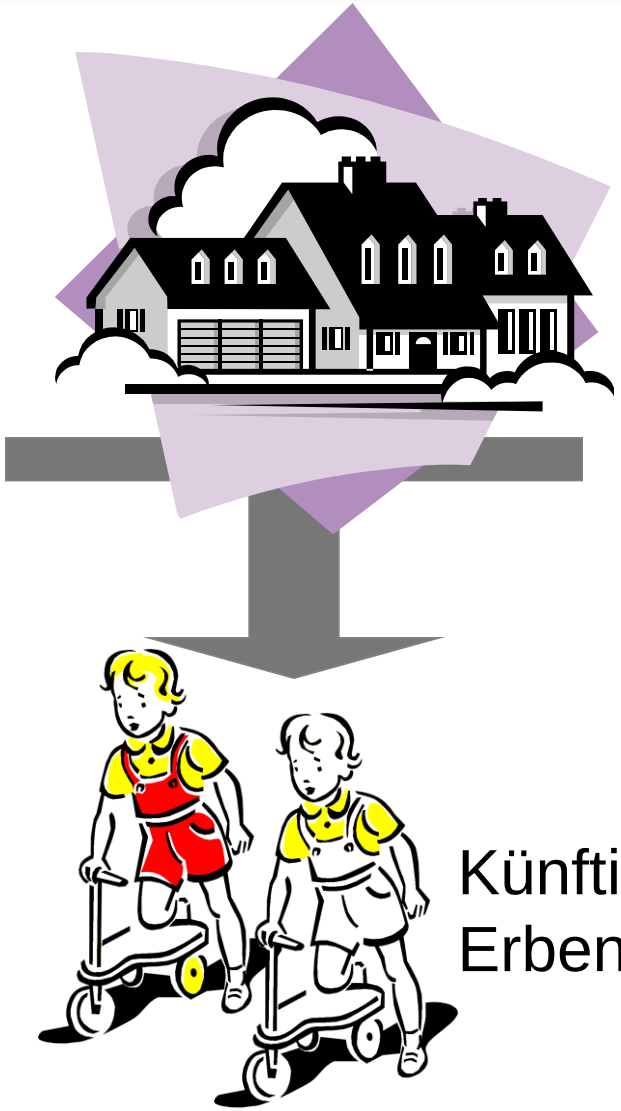
# Vererben gestalten!

- Alleinerbeinsetzung mit Vermächtnissen
- Teilungsanordnung
- Übernahmerecht, Ausgleichsregelungen
- Testamentsvollstreckung

# Verschenken – Vorwegerbfolge

= Übertragung von Vermögen auf künftige Erben **zu Lebzeiten** durch einen „Übergabevertrag“

(+) Ausgleichsregelungen zugunsten anderen Kinder



# Verschenken (des Verkaufserlöses) Vorteile – 1/4

- Schaffung erbrechtlicher Klarheit
- Vermeidung von Streit zwischen künftigen Erben

- Existenzhilfe für künftige Erben
- Erben „üben“ Umgang mit Vermögen

- Erhaltung der „Familienbesitzes“

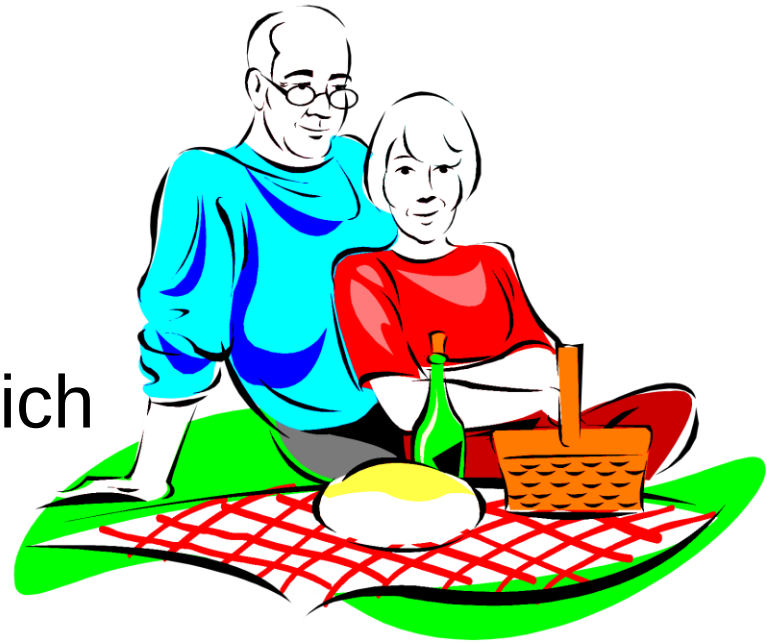
# Verschenken (des Verkaufserlöses) Vorteile – 2/4

- Sicherung der **Versorgung** des Übergebers (z.B. Rentenzahlung, Wohnrecht, Nießbrauch, Pflege)

- Keine Bindungswirkung durch gemeinschaftliches Testament

- Reduzierung des Pflichtteils

- Insoweit keine Nachlassabwicklung erforderlich



# Verschenken (des Verkaufserlöses) Vorteile – 3/4

Verschenken gegen „erbrechtliche“ Gegenleistung:

- **Erbverzicht**
  - Ausschluss von der gesetzlichen Erbenstellung
  - Verfügungsfreiheit des Übergebers
- **Verzicht auf Pflichtteil**
  - Erbe soll keinen Pflichtteilsansprüchen ausgesetzt sein.
- **Verringerung** von Pflichtteilsansprüchen
- Anordnung der **Anrechnung** auf Pflichtteil bzw. der **Ausgleichung**

# Verschenken Vorteile – 4/4

**Steuerfreie** (auch wiederholte) Übertragung

- des **Familienwohnheims** bzw. Befreiung der damit eingegangen Verpflichtungen (Darlehn fürs Haus)
- an **Ehegatten** (eingetragenen Lebenspartner)
- **zu Lebzeiten** möglich.

# Verschenken (des Verkaufserlöses) – Nachteile

- Was weg ist, ist weg

⟷ Vorbehalt von Rückübertragungsrechten

- Gefährdet Altersversorgung

⟷ Vorbehalt von Versorgungsleistungen

- **Freibetrag** für sofort selbstgenutztes Familienhaus (Ehegatten/Kinder) entfällt, da nur für den Erwerb von Todes wegen möglich
  - 10 Jahre Selbstnutzung

  + bei Kindern: Beschränkung auf Wohnfläche von 200 qm

# Rückübertagung von Schenkungen

**Schenker** (**Sozialhilfeträger** nach Überleitung) kann Rückübertragung des Geschenks bei Verarmung fordern, § 528 BGB

**Einreden**:

- 10 Jahresfrist: Beginn vollendete Schenkung
- Ausschluss bei eigener Bedürftigkeit im Fall der Rückabwicklung
- Vertrauensschutz ggf. bei Investitionen ins Haus

# „Rückforderung“- Haus

Der **Verwertbarkeit** können entgegenstehen:

- Wohnrechte noch lebender Großeltern
- Schulden bzw. andere Belastungen

Immobilienübernehmer schuldet Zahlungen in wiederkehrenden Leistungen – bis max. dem Gesamtwert: “Ratenzahlungskauf“

# Ausstattung

Ausstattung keine Schenkung

**Zweck: Starthilfe für Kinder**

- Verheiratung
- Erlangung einer selbständigen Lebensstellung

**Keine Ausstattung:**

- Nießbrauchsvorbehalt
- Rückforderungsrecht (streitig)
- andere Motive: Sicherung von Vorsorgeleistungen

Ausgleichspflicht beim Pflichtteil zwingend

# Vorwegerbfolge - Ungerechtigkeiten

- **Ausgleich durch Schenkung** an weichende Geschwister
- Ausstattung – Rückgriff auf Schenkungen
- Ausgleichsbeitrag später – dann zunächst Rückgriff auf die spätere Zuwendung

Keine interne Ausgleichspflicht unter den Kindern

Vereinbarung eines internen Ausgleichs (Freistellung)

# Immobilie als Schonvermögen behalten

- Schonvermögen: z.B. ein Elternteil nutzt die Immobilie weiterhin.
- Problem: Erbenhaftung, § 102 SGB XII
- Kostenerstattung für die letzten 10 Jahre!
- Haftung nur mit dem Nachlass; nicht mit Privatvermögen
- Freibetrag (3x des Grundbetrages § 85 Abs. 1 SGB XII); *besondere Freibetrag bei Pflegeleistungen 15.340 Euro*

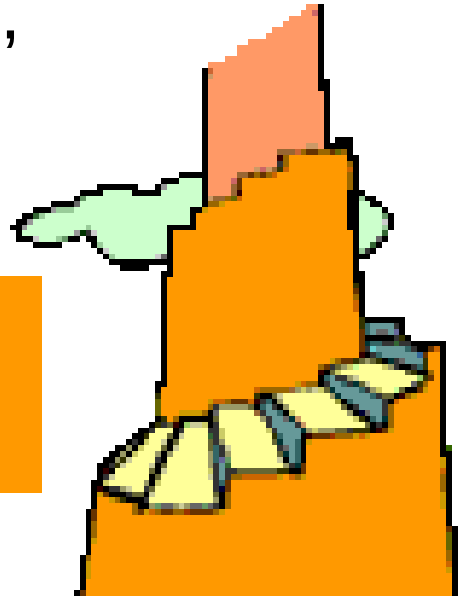
Bei Eltern mit Lebenserwartung von unter 10 Jahren

# Erbschafts- und Schenkungssteuer

Besteuert wird die **Bereicherung** des Erben/Beschenkten

- Je mehr Vermögen übertragen wird, desto höher ist die Erbschaftsteuer.

- Die Steuer steigt in Stufen
- und nach Steuerklassen I, II, III



# Steuerfreibeträge – Steuerklasse I

| **Steuerklasse I** | 31.12.08 Recht | seit 1.1.09 |
|---|---|---|
| Ehegatte | 307.000 | 500.000 |
| Kinder und Kinder verstorbener Kinder | 205.000 | 400.000 |
| Enkel | 51.200 | 200.000 |
| Sonstige (Eltern bei Erwerb von Todes wegen) | 51.200 | 100.000 |

# Steuerfreibeträge – Steuerklasse II, III

| **Steuerklasse II** | 31.12.08 | seit 1.1.2009 |
|---|---|---|
| *Eltern*, Geschwister, Nichten, Neffen | 10.300 | 20.000 |
| | | |
| **Steuerklasse III** | Bisheriges Recht | Künftiges Recht |
| Eingetragene Lebenspartner | 5.200 | 500.000 |
| Sonstige | 5.200 | 20.000 |

# Steuersätze

| Altes Recht | | | | Neues Recht | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| bis | I | II | III | bis | I | II | **III** |
| 52.000 | 7% | 12 | 17 | 75.000 | 7% | 15 | 30 |
| **256.000**<br>28.160 | **11%** | **17** | **23** | **300.000**<br>33.000 | **11%** | **20** | **30** |
| 512.000 | 15% | 22 | 29 | 600.000 | 15% | 25 | 30 |
| 5.113.000 | 19% | 27 | 35 | 6.000.000 | 19% | 30 | 50 |
| 12.783.000 | 23% | 32 | 41 | 13.000.000 | 23% | 35 | 50 |

# Bewertung von Grundvermögen

**unbebaut**

Fläche x Bodenrichtwert

Abschlag von 20 % entfällt

**bebaut**

Bewertung je nach **Grundstücksart**:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

# Bebaute Grundstücke

**Vergleichswertverfahren**

- Wohnungseigentum
- Teileigentum
- Ein- und Zweifamilienhäuser

Marktwert wird aus **tatsächlich realisierten Kaufpreisen** von anderen Grundstücken abgeleitet, die in Lage, Nutzung und Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt, u.a. mit dem zu vergleichenden Grundstück übereinstimmen.

# Bebaute Grundstücke

**Ertragswertverfahren bei Renditeobjekten**

- Mietwohngrundstücke
- Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, für die sich auf dem örtlichen Markt eine übliche Miete ermitteln lässt.

Wertermittlung erfolgt anhand des **nachhaltig erzielbaren Ertrages.**

Nicht mehr nach dem Nutzungsentgelt.

# Bebaute Grundstücke

**Ertragswertverfahren bei Renditeobjekten**

Bodenwert + Gebäudeertragswert = Ertrag Grundstück

Reinertrag Grdst. = Rohertrag Grundstück - Bewirtschaftungskosten

Gebäudereinertrag = Reinertrag – Verzinsung des Bodenwertes 5-7 %

Gebäudereinertrag x Vervielfältiger (Zinssatz / Restnutzungsdauer)

# Bebaute Grundstücke

**Ertragswertverfahren bei Renditeobjekten**

Beispiel: Jährliche Miete 12.000 €; 3000 € Kosten;
Bodenrichtwert 350 € je qm; 100 qm
Liegenschaftszinssatz 6 %; Baujahr 1960.

**Reinertrag Grundstück** = 9.000 €

**Gebäudereinertrag** = 9.000 – 2000 (Verzins BW 6 %) = 7.000

Vervielfältiger: 80 Jahre; Restnutzungsdauer 2040-2009 = 31

7.000 x Vervielfältiger (13,93) = **ca. 97.500 Euro.**

# Bebaute Grundstücke

**Sachwertverfahren – bei Eigennutzung, wenn kein Vergleichswert**

- Wohnungseigentum, Teileigentum sowie Ein- und Zweifamilienhäuser, soweit kein Vergleichswert vorliegt,
- Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, für die sich auf dem örtlichen Markt keine übliche Miete ermitteln lässt,
- Sonstige bebaute Grundstücke

**Herstellungswert + Bodenwert**

# Steuerbegünstigung

für zu **Wohnzwecken vermietete** Grundstücke

Abschlag von 10 % des Verkehrswertes.

Gilt nicht bei Grundstücken in **Betriebsvermögen**.

Schulden und Lasten (bei wirtschaftlichem Zusammenhang) können nur hinsichtlich des nichtbegünstigten Grundvermögens abgezogen werden.

# Freibetrag für selbstgenutzte Wohnimmobilie

- **Vererbung** des Familienheims an **Ehegatten** bzw. eingetragenen Lebenspartner bleibt steuerfrei, wenn er dieses 10 Jahre selbst zu **Wohnzwecken** nutzt.

  - **Bei Kindern** (Enkel, wenn Elternteil verstorben) nur bis zu einer Wohnfläche von 200 qm steuerfrei.

**Achtung:** Steuerbefreiung entfällt rückwirkend, wenn das Heim vor Ablauf der 10 Jahre verkauft oder vermietet wird.

**Ausnahmen:** Zwingende Nichtnutzung: Tod, erhebliche Pflegebedürftigkeit (streitig: Umzug wegen Arbeit bzw. Scheidung)

# Begünstigtes Familienheim - Beispiel

Erblasser setzt seine Ehefrau und seine Schwester zu Erben ein.

Ehefrau bewohnt das Familienheim.

Schwester überträgt bei der Erbauseinandersetzung ihren Anteil am Heim an die Ehefrau.

Der Erwerb des Heims bei der Ehefrau ist steuerbefreit.

**Abwandlung**: Schwester überträgt nur gegen Ausgleich

*Erpressungsgefahr*!

**Lösung:** letztwillige Zuweisung des Heims

# Verschenken (des Erlöses) steuerliche Vorteile?

- Reduzierung des Nachlasses (Progression, Gebühren)
  - wiederholte Nutzung der Freibeträge

    - Steuerwert zur Zeit der Schenkung eingefroren.

- Reduzierung der Steuerwerts der Schenkung durch Anrechnung von Gegenleistungen

# Gemischte Schenkung

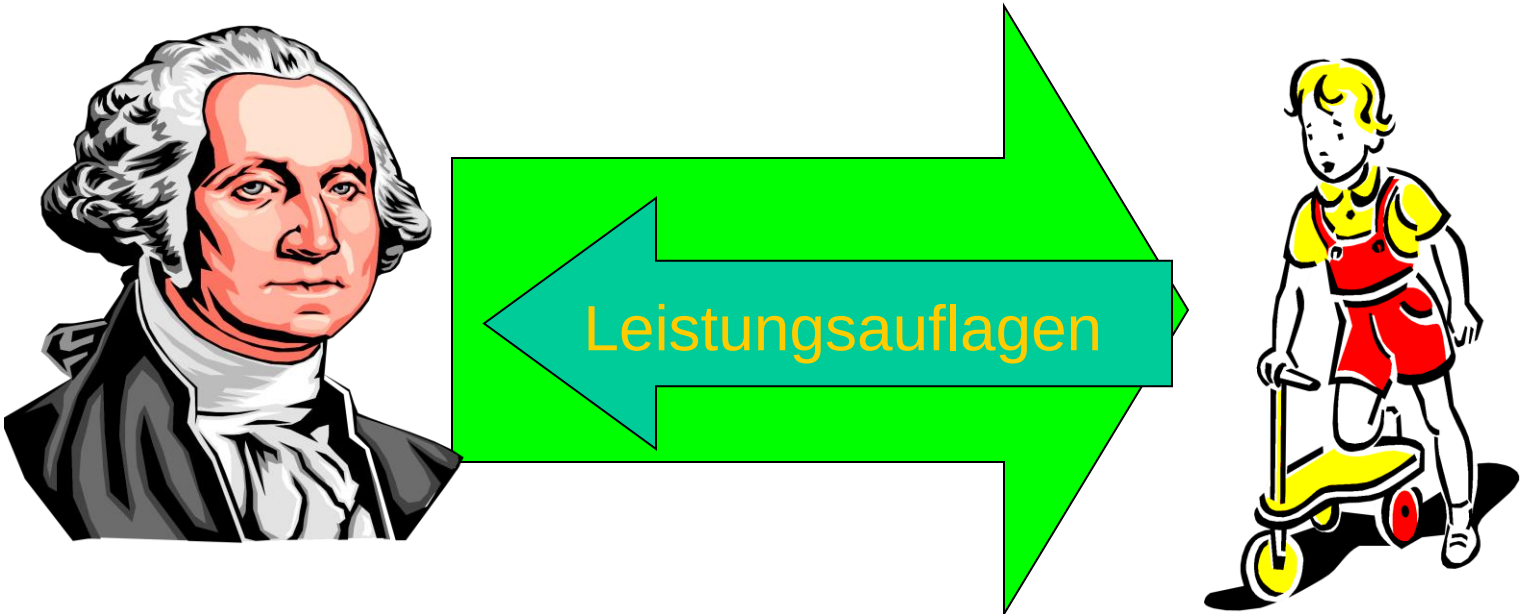
unentgeltlich

entgeltlich

Geld- u. Sachleistungen

Unterhaltsleistungen an Übergeber

Gleichstellungsgelder



# Beispiel - Gestaltung

Vater

Tochter

Verkehrswert von 800.000 Euro
Wert des vorbehaltenen Nießbrauchs 200.000
(oder Darlehensschuld)

| Lösung | Ohne Gegenleistung | Mit Gegenleistung |
|---|---|---|
| Wert des Grundstücks | 800.000 | 800.000 |
| abzüglich Gegenleistung | | 200.000 |
| Bereicherung der Tochter | 800.000 | 600.000 |
| abzüglich Freibetrag | 400.000 | 400.000 |
| Steuerpflichtig | 400.000 | 200.000 |
| Steuersatz | 15 % | 11 % |
| Steuer Tochter | **60.000 Euro** | **22.000 Euro** |

Anfallende Erwerbsneben-kosten sind unbeschränkt abzugsfähig (Notar, Grundbuch)

# Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Buerstedde
Fachanwalt für Erbrecht
Deutschherrenstr. 37, Bad Godesberg
Tel. 0228-371107
www.dr-erbrecht.de
kanzlei@gutjur.de