

Immobilien gut vererben: Strategien für Familienfrieden, Vermögensschutz und Steuroptimierung

Immobilien sind wertvoll und das eigene Zuhause oft das Wertvollste im Leben. Wer seinen Nachlass regelt, möchte dieses Lebenswerk in guten Händen wissen. Leider können Immobilien-Erbschaften auch in Streit oder Notverkäufen enden, weil das Thema zu spät angegangen wird. Diese vierteilige Serie zeigt Ihnen, wie Sie Verträge rechtssicher gestalten, Steuern senken und den Familienfrieden sichern können.



Die Herausforderungen beim Immobilien-Erbe sind

- Familienstreit
- Zwangsverkauf
- Hohe Steuern
- Falsches Vertrauen in den Staat

Inhalt der **vierteiligen** Serie

- **Teil 1 Die gesetzliche Erbfolge und deren Folgen**
- **Teil 2 Steuerlich optimierte Übergabe des Familienheims im Erbfall**
- **Teil 3 Steuerlich optimierte Übergabe des Familienheims zu Lebzeiten/Schenkung**
- **Teil 4 Testament oder Erbvertrag als Lösung**

Teil 4: Testament: Gerechte Lösung für Ehegatten und Kinder

Die steuerliche Optimierung des zukünftigen Erbfalls ist eine gute Sache. Auch die zivilrechtliche Nachlassplanung in der Familie sollte gut gemeistert werden. Ein klares Testament ist hierfür Voraussetzung. Ein unklarer letzter Wille ist hingegen die Zündschnur für einen lebenslangen Familienkrieg.

Die Gefahren unklarer Formulierungen sind insbesondere für das Familienheim

- **Unteilbarkeit:** Ein Haus lässt sich nicht einfach in mehrere gleiche Teile sägen.
- **Erbenstreit:** Unklare Testamente können zu Blockaden und jahrelangen Prozessen führen.
- **Finanzieller Druck:** Die Auszahlung von Miterben kann den, der das Haus übernimmt, finanziell stark belasten oder ruinieren.

Bessere Wege zur gerechten Verteilung sind

- **Klare Zuweisung:** Bestimmen Sie im Testament genau, ob der Ehegatte oder welches Kind die Immobilie bekommt.
- **Ausgleichszahlungen:** Legen Sie fest, wie und bis wann die anderen Geschwister abgefunden werden.
- **Teilungsanordnung:** Schließen Sie eine Zwangsversteigerung durch klare Vorgaben aus.
- **Vorausvermächtnis:** Wie Teilungsanordnung, nur ohne Pflicht zur Ausgleichszahlung.

A) Die Teilungsanordnung – Ein Instrument des Erblassers

I) Zivilrechtliche Voraussetzungen und Folgen der Teilungsanordnung

Um eine streitanfällige Erbengemeinschaft zu verhindern, können Sie im Testament eine Teilungsanordnung nach § 2048 BGB treffen. Damit legen Sie verbindlich fest, welcher Erbe ganz bestimmte Gegenstände aus dem Nachlass bekommen soll.

Sie können z.B. verfügen: Ich setze meine Tochter und meinen Sohn zu gleichen Teilen als Erben ein. Im Wege der Teilungsanordnung bestimme ich jedoch, dass aus dem Gesamtvermögen zu Alleineigentum

- meine Tochter unser Familienheim erhält,
- mein Sohn das Wertpapierdepot bei der XY-Bank erhält.

Die Teilungsanordnung regelt ausschließlich die technische Durchführung der Erbauseinandersetzung und hat keine sogenannte dingliche Wirkung, sondern lediglich eine schuldrechtliche Bindung zwischen den Miterben.

Im Erbfall im obigen Beispiel wird die Tochter Eigentümerin des Familienheims und der Sohn des Wertpapierdepots. Der jeweils andere Miterbe hat bezüglich dieser beiden Vermögensgegenstände kein Mitspracherecht mehr.

Die Teilungsanordnung verschiebt jedoch nicht die Erbquoten. Die Erbquoten bleiben im Beispielfall also bei 1/2 für jeden Erben. Sollte das Familienheim z.B. 700.000 EUR und das Wertpapierdepot 300.000 EUR wert sein, erhält die Tochter wertmäßig 400.000 EUR mehr. Sie ist gesetzlich – oder testamentarisch – verpflichtet, diesen Mehrwert aus ihrem privaten Vermögen an den Sohn auszu zahlen.

II) Folgen der Teilungsanordnung in der Erbschaftsteuer

Im Rahmen der Erbschaftsteuer spielt die Teilungsanordnung keine Rolle. Für jeden Erben wird die Erbschaftsteuer anhand der Erbquote errechnet. Im obigen Beispielfall beträgt die Quote je 1/2 für Tochter und Sohn. Beträgt der Wert des gesamten Erbes einschließlich Familienheim und Wertpapierdepot zum Beispiel 3 Mio. EUR, müssen sowohl Tochter als auch Sohn 1,5 Mio. EUR abzüglich

Freibetrag und etwaiger Steuerbefreiungen versteuern. Die Tochter kann für das selbst genutzte Familienheim bezogen auf eine Wohnfläche von 200 Quadratmeter die Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG in Anspruch nehmen, wenn sie das Familienheim unverzüglich selbst für 10 Jahre nutzt.

B) Ausgleichsklauseln als finanzielle Sicherheit des Erben

Damit die Ausgleichspflicht das erbberechtigte Kind nicht finanziell überfordert, sollten im Testament genaue Ausgleichsklauseln definiert werden. Sonst ist der Erbe gezwungen, das Haus sofort zu verkaufen, nur um die Geschwister auszusahlen.

Im Testament sollte daher zum Beispiel geregelt werden

- **Wertermittlung:** Verbindliche Festlegung auf den Todesstichtag [*oder anderer Stichtag*] mittels Gutachten des Gutachterausschusses.
- **Zahlungsfristen:** Gewährung einer zinslosen Zahlung von 24 bis 36 Monate zur Beschaffung von Liquidität [*oder andere Frist*]
- **Zahlungsmodalitäten:** Erlaubnis der Ratenzahlung zur Abzahlung des Ausgleichsbetrags über bis zu 10 Jahre.

C) Alternative: Vorausvermächtnis

I) Zivilrechtliche Voraussetzungen Folgen des Vorausvermächtnisses

Die oben genannte Teilungsanordnung sollte der Erblasser wählen, wenn er einem Miterben aus dem Nachlass einen bestimmten Gegenstand zuweisen möchte, der insoweit begünstigte Miterbe den anderen Miterben gegenüber aber dafür einen Wertausgleich bezahlen soll.

Sofern der Miterbe den entsprechenden Nachlassgegenstand ohne Anrechnung – und somit ohne wertmäßige Gleichstellung der übrigen Miterben – zusätzlich zu seinem Erbteil erhalten soll, ist die Zuordnung des Nachlassgegenstandes an den entsprechenden Miterben als Vorausvermächtnis, § 2150 BGB, im Testament anzuordnen.

- **Beispiel:** Meinen Schmuck erhält meine Tochter im Wege des Vorausvermächtnisses, so dass diese sich den Wert des Schmucks auf ihren Erbteil nicht anrechnen und die anderen Miterben aus ihrem sonstigen Vermögen nicht ausgleichen muss.

II) Folgen des Vorausvermächtnisses in der Erbschaftsteuer

Im Rahmen der Erbschaftsteuer spielt das Vorausvermächtnis eine Rolle. Steuerlich wird das Vorausvermächtnis wie ein Vermächtnis behandelt: Der durch das Vorausvermächtnis begünstigte

Erbe erhält den Wert des Vorausvermächtnisses zusätzlich zu seinem Erbteil, sodass sich sein steuerpflichtiger Erwerb um diesen Betrag erhöht.

D) Problem Pflichtteil

Im deutschen Erbrecht lassen sich nahe Angehörige kaum vollständig enterben. Erhält ein Kind die Immobilie und das andere nichts, fordert das enterbte Kind oft seinen Pflichtteil. Dies ist ein reiner Geldanspruch, der exakt der Hälfte des gesetzlichen Erbteils entspricht (§ 2303 BGB). Das Problem dabei: Dieser Anspruch ist sofort nach dem Tod des Erblassers in bar fällig (§ 2317 Abs. 1 BGB). Der Anspruch wiederum ist vererblich und auf Dritte übertragbar (§ 2317 Abs. 2 BGB).

Fehlen dem Erben die nötigen flüssigen Mittel, droht durch den akuten Bargeldbedarf oft der Notverkauf des Hauses. Die einzige rechtssichere Lösung ist ein notarieller Pflichtteilsverzicht, den das weichende Kind zu Lebzeiten erklärt – meist im Gegenzug für eine sofortige finanzielle Abfindung.

- **Beispiel:** Die Mutter verstirbt. Tochter und Sohn sind die einzigen Erben. Die Tochter erbt laut Testament die Immobilie im Wert von 1 Mio. EUR. Der Sohn erbt nichts.
- **Lösung:** Die Kinder erben nach gesetzlicher Erbfolge zu gleichen Teilen (§ 1924 Abs. 4 BGB). Das bedeutet, Tochter und Sohn stünden je 1/2 des Erbes zu. Der Pflichtteil besteht in der Hälfte des Wertes des gesetzlichen Erbteils, also $1 \text{ Mio. EUR} \times 1/2 \times 1/2 = 250.000 \text{ EUR}$. Macht der Sohn den Pflichtteil geltend, muss die Tochter ihm 250.000 EUR in bar auszahlen.

Beachten Sie hierzu auch unseren Hinweis in Teil 3 zum Pflichtteilsergänzungsanspruch, falls die Mutter die Immobilie zu Lebzeiten gegen Nießbrauch auf die Tochter übertragen und der Sohn nichts erhalten hat.

E) Der Testamentsvollstrecker: Ausführung des Willens des Erben

Eine Testamentsvollstreckung (§ 2197 BGB) ist ratsam, wenn die Erben noch sehr jung sind oder wenn es Streit in der Familie gibt bzw. geben könnte. Ein neutraler Experte – wie zum Beispiel ein Rechtsanwalt für Erbrecht oder ein Steuerberater – regelt nach Ihrem Tod den Nachlass. So wird Streit verhindert und Ihr Vermögen sowie Ihre Immobilie werden exakt nach Ihren Wünschen aufgeteilt.

Wichtige Gründe für eine Testamentsvollstreckung sind also:

- **Schutz bei Streit:** Eine neutrale Person verhindert, dass sich die Erben gegenseitig blockieren.

- **Sicherheit für Minderjährige:** Der Nachlass wird professionell verwaltet, bis die Erben reif dafür sind. Hier kann auch ein Alter nach Eintritt der Volljährigkeit gewählt werden (z.B. Erreichen des 25. Lebensjahres).
- **Genaue Umsetzung:** Der Experte setzt Ihren letzten Willen und die Verteilung der Immobilie exakt um.

F) Fazit

Immobilien richtig zu vererben, erfordert von Ihnen Weitsicht und Verantwortung. Eine Universallösung von der Stange gibt es nicht.

- Nutzen Sie das **Familienheim-Privileg** im Testament, wenn Sie den Partner absichern möchten.
- Wählen Sie die **Schenkung mit Nießbrauch**, wenn Sie Steuern sparen möchten.
- Arbeiten Sie mit einer **Teilungsanordnung**, **Stundungsklauseln** und/oder einem **Testamentsvollstrecker**, wenn Sie Streit unter den Erben/Kindern verhindern möchten.

Ein rechtzeitiges Gespräch mit der Familie, gefolgt von einer professionellen Beratung beim Steuerberater für das Steuerrecht und/oder Rechtsanwalt oder Notar für den zivilrechtlichen Teil, schützt Ihr Lebenswerk und sichert den Frieden unter Ihren Liebsten.

- Ende Teil 4 -

Wir beraten Sie bei der Prüfung Ihrer individuellen Situation und der Umsetzung möglicher Gestaltungsspielräume.

Kontakt

Prof. Dr. K. Schwantag · Dr. P. Kraushaar
Steuerberatungs GbR

Prof. Dr. K. Schwantag · Dr. P. Kraushaar GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Zeilweg 42
60439 Frankfurt am Main

- Telefon [+49 69 971 231-0](tel:+49699712310)
- E-Mail ms@sk-berater.com