

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 Erbschaften mit Immobilien auch in Streit oder Notverkäufen enden, weil das Thema zu spät berücksichtigt wird. Diese vierteilige Serie zeigt Ihnen, wie Sie im Zusammenhang mit Immobilien 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 sind

- **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 1: Die gesetzliche Erbfolge und deren Folgen

Der Schwerpunkt in diesem Teil 1 liegt im Zivilrecht.

Die gesetzliche Erbfolge tritt ein, wenn Sie kein Testament oder Erbvertrag errichtet haben. Dann gelten die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Der Staat regelt umfangreich in den §§ 1922 bis 2385 BGB das Erbrecht. Die Nachlassverteilung ist in diesem Fall nach einem strikten Verwandtschaftssystem geregelt, um eine lückenlose Vermögensnachfolge zu garantieren und rechtliche Unklarheiten zu vermeiden.

A) Grundprinzipien nach dem BGB

I) Die wichtigsten Grundprinzipien

Die wichtigsten Grundprinzipien sind:

- **Das Ordnungssystem:** Verwandte werden je nach Verwandtschaftsgrad in verschiedene „Ordnungen“ eingeteilt.
- **Das Repräsentationsprinzip:** Lebende Verwandte einer näheren Ordnung schließen alle Verwandten nachfolgender Ordnungen komplett aus.

- **Das Stammesprinzip:** Kinder erben zu gleichen Teilen; ist ein Kind bereits verstorben, treten dessen eigene Kinder an seine Stelle.

II) Rangfolge

Das Gesetz unterteilt die Erben in folgender Rangordnung.

- **Erste Ordnung:** Direkte Abkömmlinge wie Kinder, Enkel und Urenkel des Erblassers (§ 1924 BGB).
- **Zweite Ordnung:** Die Eltern des Verstorbenen und deren Abkömmlinge (Geschwister, Nichten, Neffen) (§ 1925 BGB).
- **Dritte Ordnung:** Die Großeltern des Verstorbenen und deren Abkömmlinge (Onkel, Tanten, Cousinsen) (§ 1926 BGB).
- **Vierte Ordnung:** Die Urgroßeltern des Verstorbenen und deren Abkömmlinge (§ 1928 BGB). Hierbei gilt das Gradualsystem (Verwandtschaftsgrad nach der Zahl der vermittelnden Geburten): Es erbt derjenige Abkömmling, der dem Verstorbenen dem Grad nach am nächsten steht. Gleich nahe Verwandte teilen zu gleichen Teilen.

III) Der Ehegatte

Der **Ehegatte** oder eingetragene Lebenspartner erfährt eine Sonderrolle (§ 1931 BGB).

- **Keine Ordnung:** Der Ehepartner gehört nicht zu den Verwandten. Er hat aber ein eigenes gesetzliches Erbrecht.
- **Erbquote:** Die Höhe des Erbteils des Ehegatten hängt davon ab, welche Verwandten noch leben und in welchem Güterstand das Paar lebte (z.B. Zugewinnngemeinschaft, Gütertrennung).

Der überlebende Ehegatte des Verstorbenen ist neben Verwandten der ersten Ordnung zu einem Viertel und neben Verwandten der zweiten Ordnung oder neben Großeltern zur Hälfte der Erbschaft gesetzlicher Erbe (§ 1931 Abs. 1 BGB). Im Rahmen der Zugewinnngemeinschaft erhöht sich der Anteil des überlebenden Ehegatten pauschal um ein Viertel (§ 1371 BGB). Sind Kinder vorhanden, erbt der überlebende Ehegatte also stets ein Halb, im Übrigen drei Viertel. Sind weder Verwandte der ersten oder der zweiten Ordnung noch Großeltern vorhanden, erhält der überlebende Ehegatte die ganze Erbschaft (§ 1931 Abs. 2 BGB).

Bestand im Erbfall hingegen Gütertrennung und sind gesetzliche Erben neben dem überlebenden Ehegatten ein oder zwei Kinder des Verstorbenen, so erben der überlebende Ehegatte und jedes Kind zu gleichen Teilen (bei einem Kind je zur Hälfte, bei zwei Kindern je ein Drittel, § 1931 Abs. 4 BGB).

IV) Die Gesamthand

Im Erbfall gehört allen Erben der Nachlass gemeinsam zur „gesamten Hand“. Kein Erbe besitzt einen bestimmten Gegenstand allein. Stattdessen gehört das gesamte Vermögen allen Miterben zusammen. Das heißt, jeder Erbe hat nur einen ideellen Anteil an jedem einzelnen Vermögensgegenstand

entsprechend seiner Erbquote. Die Erben können über einzelne Nachlassgegenstände nur gemeinsam verfügen. Auch die Schulden des Verstorbenen müssen von allen Erben gemeinsam beglichen werden. Es gilt also das **Einstimmigkeitsprinzip**.

Solange sich alle Erben gut verstehen und finanziell unabhängig sind, lässt sich eine Erbengemeinschaft friedlich regeln. Sobald aber alte Geschwisterrivalitäten, die Einflüsse von Schwiegerkindern oder akute Geldnot ins Spiel kommen, wird das geerbte Vermögen und damit auch die geerbte Immobilie zum Streitfall.

B) Die Immobilie im Erbfall

Das Einstimmigkeitsprinzip der Gesamthand führt u.a. auch bei Immobilien im Nachlass zu Herausforderungen. Dies wird im Folgenden anhand eines möglichen Verkaufs, einer Vermietung oder Instandhaltung der Immobilie erläutert.

I) Verkauf der Immobilie

Möchte ein Erbe (z.B. Ehegatte oder Kind) eine Immobilie verkaufen, um mit dem Geld eine andere Investition zu tätigen oder einen Kredit zu tilgen, herrscht sofort Stillstand, wenn auch nur ein Erbe sich weigert, zu verkaufen. Als Ausweg bieten sich zum Beispiel:

- **Erbanteil verkaufen:** Sie können Ihren persönlichen Anteil an der Erbengemeinschaft an einen Miterben oder an eine fremde Person verkaufen (dafür ist keine Zustimmung der anderen nötig).
- **Auszahlung fordern:** Sie können anbieten, dass die blockierenden Erben Ihren Anteil übernehmen und Sie auszahlen.
- **Erbauseinandersetzung klären:** Sie können gerichtlich die Auflösung und Auseinandersetzung der gesamten Erbengemeinschaft betreiben.
- **Teilungsversteigerung beantragen:** Sie können beim zuständigen Amtsgericht eine Teilungsversteigerung beantragen (§ 180 des Zwangsversteigerungsgesetzes). Das Gericht versteigert die Immobilie öffentlich, ohne Prüfung moralischer oder wirtschaftlicher Gründe. Der Erlös wird nach Abzug der Kosten aufgeteilt. Dies dient oft als Druckmittel gegen die anderen Erben, weil dabei meist geringere Preise erzielt werden.

Dies hat leider folgende Nachteile für alle:

- **Hoher Vermögensverlust:** Immobilien erzielen bei gerichtlichen Versteigerungen oft einen deutlich geringeren Erlös als bei einem freien Verkauf auf dem Markt.
- **Hohe Verfahrenskosten:** Die hohen Gebühren für Gericht, Gutachter und Anwälte werden direkt vom Versteigerungserlös abgezogen.

- **Verlust des Zuhauses:** Im obigen Fall verliert das Familienmitglied, das die Immobilie bewohnt, ihr gewohntes Lebensumfeld. Es wird aus dem eigenen Haus gedrängt, weil der neue Eigentümer ein umfassendes Räumungsrecht besitzt.
- **Zerstörter Familienfrieden:** Nach einer Teilungsversteigerung ist der Familienfrieden zwischen den Verwandten meist für immer gestört.

In fast all diesen Fällen ist Ärger mit den Familienmitgliedern vorprogrammiert. Ein klar formuliertes Testament oder ein Erbvertrag kann dem vorbeugen.

II) Vermietung der Immobilie

Soll das leerstehende Haus neu vermietet werden, stellen sich Fragen, die einstimmig geklärt werden müssen, zum Beispiel:

- Höhe der Miete
- Mieter

Verweigert ein einziger Miterbe z.B. aus persönlicher Abneigung seine Unterschrift unter dem Mietvertrag, bleibt das Objekt ungenutzt und produziert Leerstandskosten.

III) Instandhaltung, Investitionen

Alle Miterben müssen finanziell im Verhältnis ihrer Erbquote für Instandhaltungskosten aufkommen. Das kann zum Beispiel teuer werden bei nachträglichen Erschließungskosten oder einer teuren Dachreparatur, Elektroinstallation und Reparatur von Fenstern oder Heizungsanlagen (Stichwort Wärmepumpe). Ist ein Erbe zahlungsunfähig oder schlichtweg unwillig, wird die Werterhaltung blockiert. Das Objekt kann verfallen.

Auch die Installation einer Photovoltaikanlage kann nur einstimmig beschlossen werden. Kein Erbe möchte hierfür die Kosten allein tragen.

C) Praxis-Beispiel gesetzliche Erbfolge Familienheim

Das Fehlen eines Testaments oder Erbvertrags kann sich leider negativ auswirken in Kombination mit den Regeln des Erbschaftsteuerrechts. Das soll folgendes Beispiel verdeutlichen, wobei auf die konkreten steuerlichen Vorschriften und Voraussetzungen in TEIL 2 der Serie eingegangen wird.

▪ Beispiel:

Herr und Frau Meier leben im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft und bewohnen seit Jahrzehnten ein freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten in einer begehrten Wohngegend. Herr Meier ist allein Eigentümer der Immobilie. Der aktuelle Verkehrswert liegt bei 2.000.000 EUR. Die beiden gemeinsamen erwachsenen Kinder leben in anderen Städten. Das gesamte Kapital steckt im Haus. Weiteres nennenswertes liquides Vermögen oder Barreserven sind kaum vorhanden. Herr Meier verstirbt plötzlich, ohne ein Testament hinterlassen zu haben.

▪ **Lösung:**

- Die **Ehefrau** erbt den gesetzlichen Erbteil von einem Viertel zuzüglich einem Viertel (Zugewinn-)Pauschale, in Summe also **ein Halb** (§§ 1931, 1373 BGB). Da sie das Einfamilienhaus weiterhin selbst bewohnt, greift für ihren Erbteil das steuerliche Privileg des Familienheims (§ 13 Abs. 1 Nr. 4b ErbStG). Ihre Erbschaft auf die Haushälfte bleibt steuerfrei. Allerdings gehört ihr nun auch nur noch die Hälfte des Hauses, in dem sie lebt.

- Jedes **Kind** erbt **ein Viertel** (§ 1931 BGB). Weil/wenn die Kinder nicht unverzüglich in das Einfamilienhaus einziehen, entfällt die Steuerbefreiung für das Familienheim für beide (§ 13 Abs. 1 Nr. 4b ErbStG). Dem einzelnen Kind steht der gesetzliche erbschaftsteuerliche Freibetrag von 400.000 EUR zu. Jedes Kind muss den verbleibenden Betrag von 100.000 EUR in der Steuerklasse I (§ 15 Abs. 1 Nr. 2 ErbStG) mit einem Steuersatz von 11 % (§ 19 Abs. 1, Wert bis einschließlich 300.000,00 EUR) versteuern. Das Finanzamt wird **11.000 EUR Erbschaftsteuer** je Kind festsetzen.

In der Folge muss die Ehefrau das Einfamilienhaus zehn Jahre weiter bewohnen, um für ihre ideelle Haushälfte die Steuerbefreiung zu erhalten und nicht rückwirkend vollständig zu verlieren.

Das Finanzamt wird die Kinder zur sofortigen Steuerzahlung von jeweils 11.000,00 EUR Erbschaftsteuer auffordern, obwohl das geerbte Vermögen vollständig im Haus gebunden ist.

Wenn eines oder beide Kinder liquide Mittel benötigen, stehen ihnen zum Nachteil der Mutter die oben unter B. I. genannten Möglichkeiten offen.

Hätte der Vater die Ehefrau testamentarisch zur Alleinerbin eingesetzt, bliebe der Erwerb der Immobilie steuerfrei und die Mutter könnte friedlich weiter in der Immobilie leben.

- Ende Teil 1 -

Fortsetzung folgt

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