

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 3: Steuerlich optimierte Übergabe des Familienheims zu Lebzeiten

Es lohnt sich, bereits zu Lebzeiten Immobilienbesitz auf den Ehegatten oder die nächste Generation zu übertragen, um hohe Erbschaftsteuern zu vermeiden. Handeln Sie, solange Sie gesund sind. Lebzeitige Schenkungen von Immobilien nutzen den entscheidenden Vorteil, dass die Freibeträge alle zehn Jahre neu aufleben. Durch diesen frühzeitigen Start lassen sich auch große Vermögen schrittweise und teilweise oder völlig steuerfrei übertragen.

A) 10-Jahres-Frist für Freibeträge

Die **10-Jahres-Frist** besagt, dass der Freibetrag für Schenkungen jeweils mit Ablauf von zehn Jahren in voller Höhe neu genutzt werden kann (§ 16 Abs. 2 ErbStG). Frustrationen oder Doppelbesteuerungen bei Lebzeitübertragungen werden vermieden, weil nur frühere Schenkungen innerhalb eines Zeitfensters von zehn Jahren vor dem aktuellen Erbfall oder einer neuen Schenkung auf den Freibetrag angerechnet werden.

Beispiel:

Ist die Mutter Eigentümerin einer Immobilie im Wert von 800.000 EUR, übersteigt dies den Freibetrag ihrer Tochter (400.000 EUR) im Erbfall deutlich. Schenkt die Mutter ihrer Tochter jedoch bereits jetzt

eine Hälfte des Hauses (Wert: 400.000 EUR), ist dies unter Anrechnung des Freibetrags von 400.000 EUR steuerfrei. Der Freibetrag kann nach genau 10 Jahren und einem Tag wieder vollständig genutzt werden. Nun kann die Mutter die zweite Hälfte ebenfalls steuerfrei auf ihre Tochter übertragen. Das gesamte Haus wechselt den Eigentümer, ohne dass ein einziger Cent Schenkungs- oder Erbschaftsteuer an das Finanzamt fließt.

B) Nießbrauch zur wirtschaftlichen Absicherung

Häufig werden Immobilien zu Lebzeiten gegen Vorbehalt eines Nießbrauchs übertragen.

I) Zivilrechtliche Einordnung des Nießbrauchs

Bei einer Immobilienschenkung wechselt das Eigentum im Grundbuch. Um im Alter unabhängig zu bleiben, sichern Sie sich mit einem Nießbrauch (§ 1030 BGB) an erster Stelle im Grundbuch ab. Die Schenkung der Immobilie unter Vorbehalt des Nießbrauchs bewirkt für Sie:

- ein **unentgeltliches Wohnrecht**: Sie dürfen die Immobilie bis zu Ihrem letzten Tag selbst bewohnen. Niemand kann Sie aus dem Haus weisen.
- ein **Fruchtziehungsrecht**: Sollten Sie später in ein Pflegeheim umziehen, dürfen Sie die Immobilie auf eigene Rechnung vermieten. Die Mieteinnahmen fließen weiterhin auf Ihr Bankkonto und können zur Finanzierung der Pflege genutzt werden. Die Kinder bzw. der im Grundbuch eingetragene Eigentümer haben keinen Anspruch darauf.

Das gilt auch, wenn der Eigentümer im Grundbuch erneut wechselt, z.B. weil Ihre Kinder das Haus verkaufen. Der neue Eigentümer hat keinen direkten Zugriff auf das Haus.

Achtung: Nießbrauch bricht nicht Pflichtteilsergänzungsanspruch!

- Beispiel: Die Mutter ist Eigentümerin einer Immobilie. Sie schenkt ihrer Tochter die Immobilie gegen Nießbrauch. Der Sohn erhält nichts.
- Lösung: Der Sohn kann im Todesfall der Mutter einen Pflichtteilsergänzungsanspruch nach § 2325 BGB gegen die Tochter geltend machen. Maßgeblich ist der Wert der Immobilie abzüglich des kapitalisierten Nießbrauchs. Die 10-Jahres-Frist des § 2325 BGB beginnt bei Nießbrauchsvorbehalt nicht zu laufen, sodass die Schenkung im Erbfall stets zu berücksichtigen ist, solange die Mutter bis zu ihrem Tod Nießbraucherin bleibt.

II) Steuerliche Einordnung des Nießbrauchs

Der Nießbrauch mindert den steuerlichen Wert der Schenkung. Das Finanzamt berechnet den statistischen Wert Ihres lebenslangen Wohn-/Mietrechts (basierend auf Ihrer Lebenserwartung und der

tatsächlichen oder faktischen Miete) und zieht diesen Betrag vom Wert der Immobilie ab. Der Differenzbetrag wird für die Schenkungsteuer herangezogen. Je jünger Sie bei der Schenkung sind, desto höher fällt dieser Abzug aus.

Beispiel:

Wert der Immobilie 800.000 EUR, Wert des Nießbrauchs 400.00 EUR, Wert der Schenkung dadurch 400.000 EUR. Schenkung von Mutter an Tochter ist unter Berücksichtigung des Freibetrags von 400.000 EUR steuerfrei.

III) Rückforderungsklausel zur Absicherung

Eine Schenkung ist grundsätzlich endgültig. Sie können und sollten sich aber vor den unvorhersehbaren Risiken des Lebens schützen. Dies kann im Schenkungsvertrag durch gesetzliche und vertragliche Rückforderungsrechte geregelt werden. Das Rückforderungsrecht erlaubt Ihnen, die Immobilie beim Eintritt spezieller Ereignisse per Notarerklärung zurückzufordern. Das kann beispielsweise sein bei:

Gesetzliche Rückforderungs- und Widerrufsklauseln:

- **Gesetzliche Rückforderung wegen Verarmung des Schenkers (§ 528 BGB):** Der Schenker kann die Immobilie zurückfordern, wenn er nach Vollzug der Schenkung außerstande ist, seinen angemessenen Unterhalt zu bestreiten oder gesetzliche Unterhaltspflichten zu erfüllen. Der Beschenkte kann die Rückgabe durch Zahlung des für den Unterhalt erforderlichen Betrags abwenden.
- **Gesetzliches Widerrufsrecht wegen groben Undanks (§ 530 BGB):** Der Schenker kann die Schenkung widerrufen, wenn sich der Beschenkte durch schweres Fehlverhalten groben Undanks schuldig macht.

Vertragliche Rückforderungs- und Widerrufsklauseln:

- **Insolvenz und Zwangsvollstreckung:** Gerät das Kind in finanzielle Not oder meldet es Insolvenz an, zieht die Rückforderungsklausel das Haus rechtzeitig aus der Haftungsmasse ab, bevor Gläubiger zugreifen können.
- **Scheidung des Kindes:** Scheitert die Ehe des Kindes, verhindert die Klausel, dass die Immobilie in den Zugewinnausgleich fällt und der Ex-Partner finanzielle Ansprüche auf das Haus erhebt.
- **Weiterveräußerung ohne Zustimmung des Schenkers:** Versucht das Kind, das Haus ohne Ihre ausdrückliche Zustimmung zu verkaufen oder zu beleihen, fällt das Eigentum sofort an Sie zurück.
- **Vorversterben des Kindes:** Stirbt das beschenkte Kind vor den Eltern, sorgt die Klausel dafür, dass das Haus an die Eltern zurückfällt und nicht an die Schwiegerkinder vererbt wird.

- Ende Teil 3 -

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