



# Immobilien

verschenken,  
vererben oder  
verkaufen?

Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Buerstedde

Fachanwalt für Erbrecht

Deutschherrenstr. 37, Bad Godesberg

Tel. 0228-371107

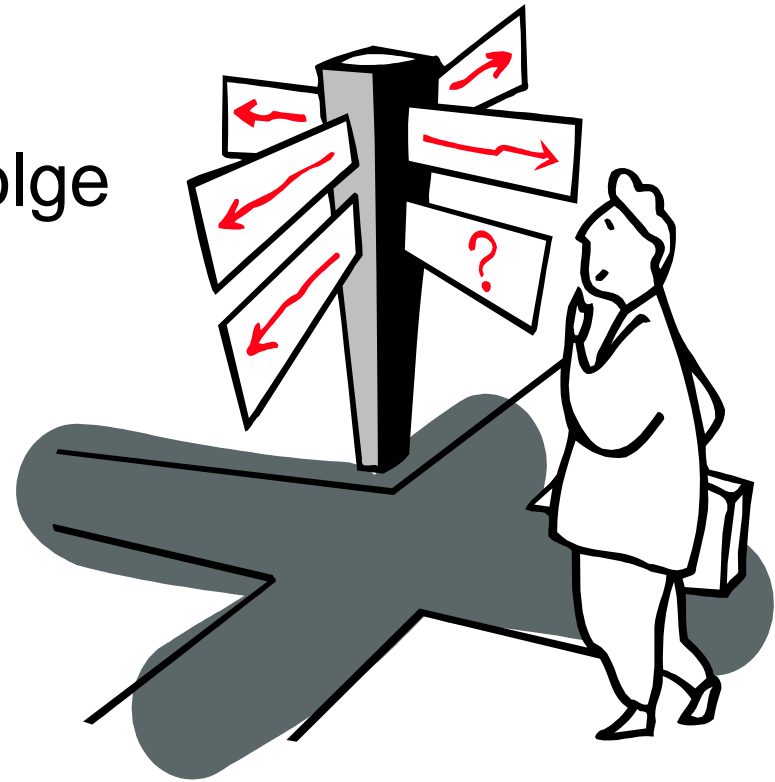
[www.dr-erbrecht.de](http://www.dr-erbrecht.de)

[kanzlei@gutjur.de](mailto:kanzlei@gutjur.de)

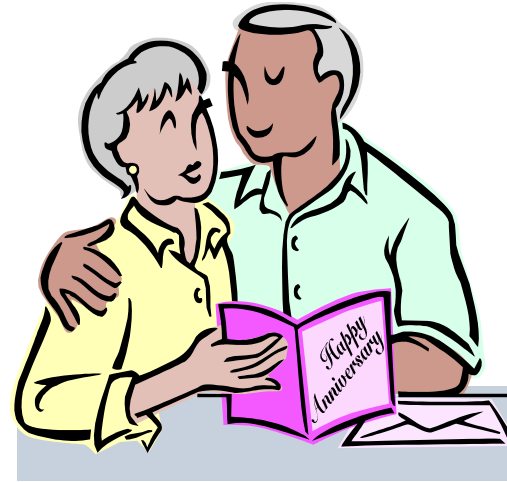
# die nächste Stunde...

- Grundlagen
- Vererben
- Verschenken - Vorwegerbfolge
- Verkaufen

Ihre Fragen



# Ausgangslage



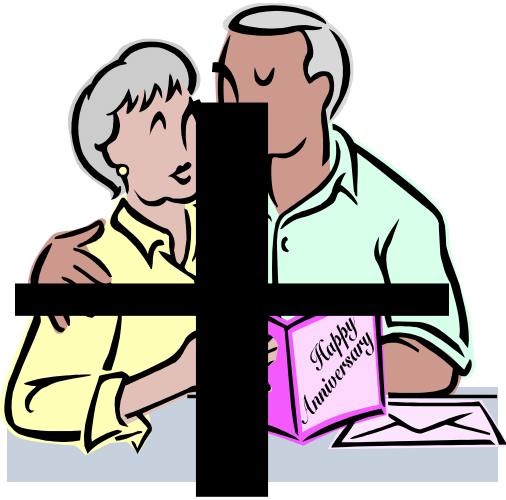
Mutter / Vater

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

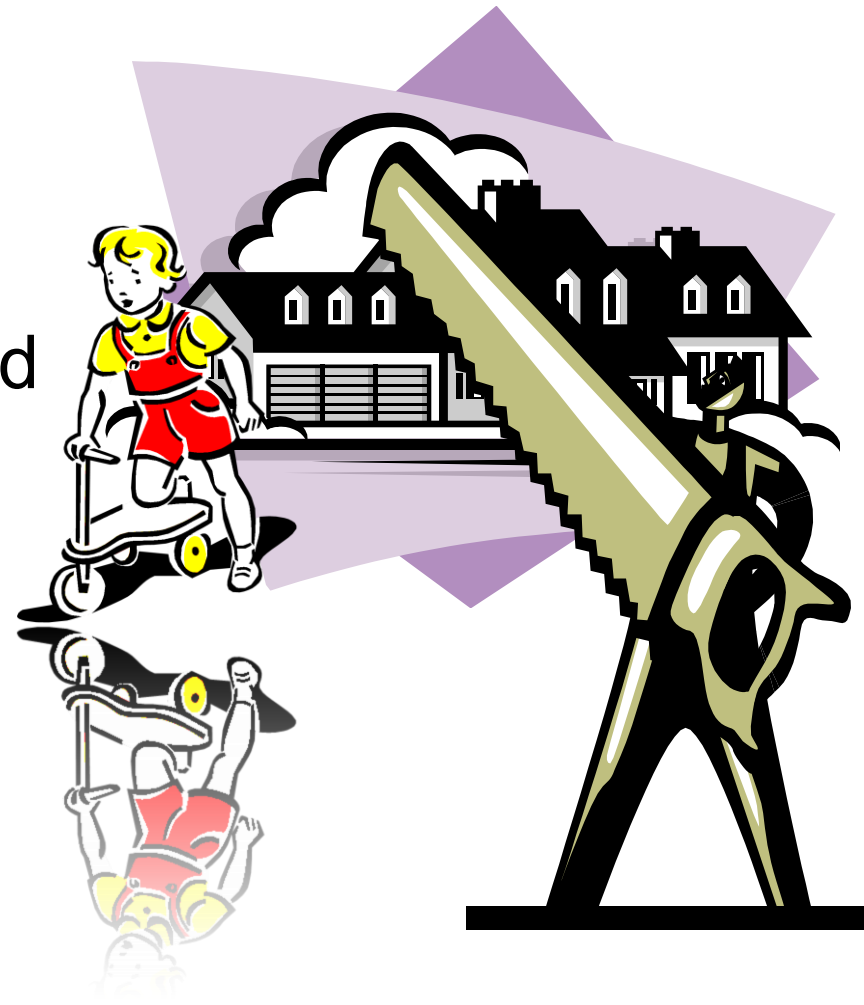
Bei mehreren Erben  
entsteht eine  
**Erbengemeinschaft.**

Erbengemeinschaften sind  
schwerfällig.

Erben streiten..

Gefahr

Teilungsversteigerung!



# Vererben gestalten!

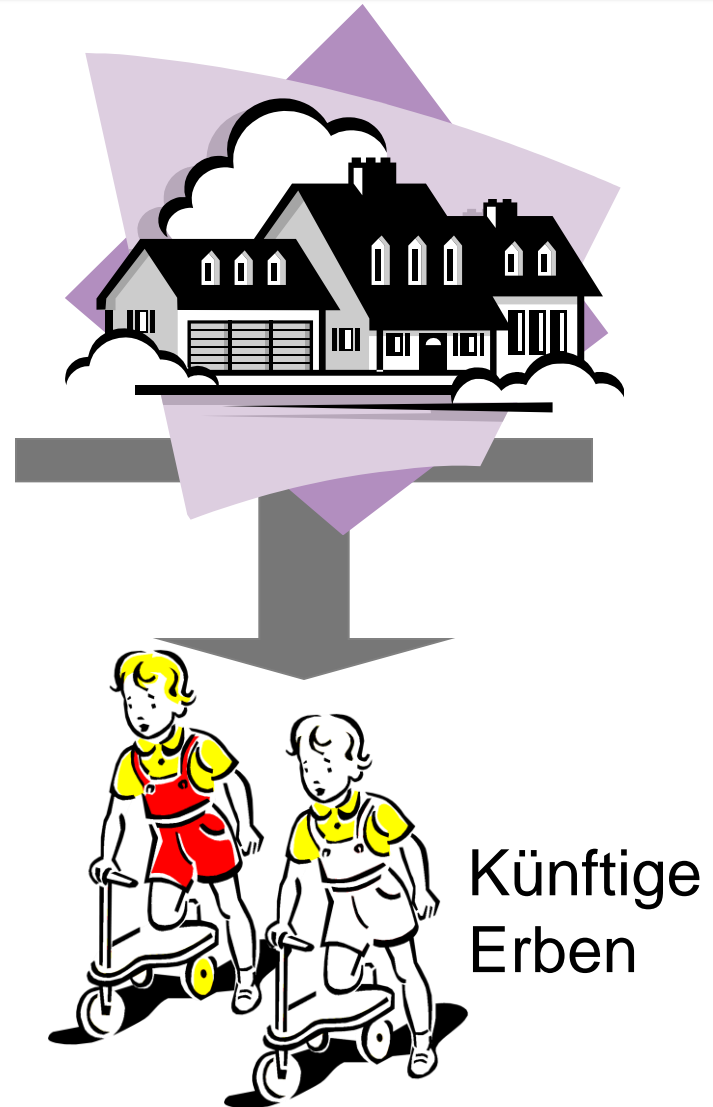
- Alleinerbeinsetzung mit Vermächtnissen
- Teilungsanordnung
- Übernahmerecht, Ausgleichsregelungen
- Testamentsvollstreckung



# Verschenken – Vorwegerbfolge

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

(+) Ausgleichsregelungen zugunsten anderer Kinder





# Verschenken (des Verkaufserlöses) Vorteile – 1/4

- Schaffung erbrechtlicher Klarheit
- Vermeidung von Streit zwischen künftigen Erben

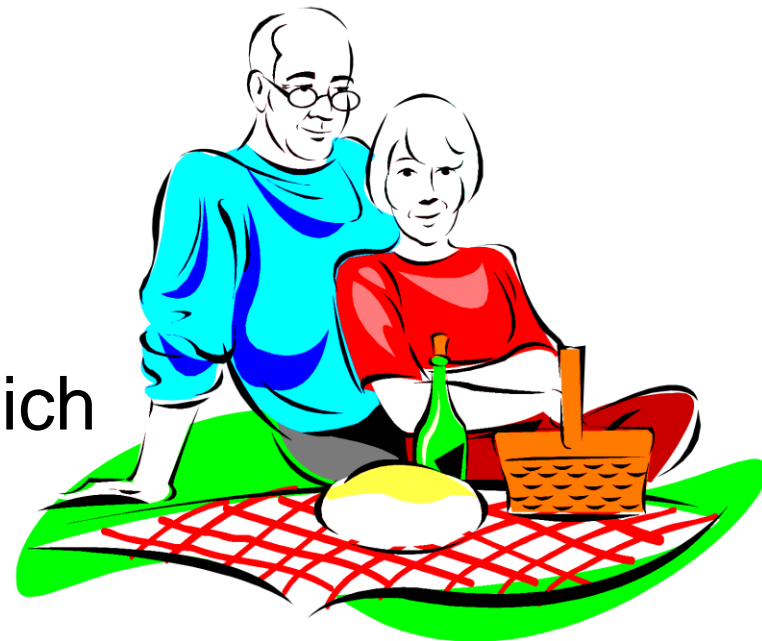


- Existenzhilfe für künftige Erben
- Erben „üben“ Umgang mit Vermögen

- 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 eingegangenen Verpflichtungen (Darlehn fürs Haus)
- an **Ehegatten** (eingetragenen Lebenspartner)
- **zu Lebzeiten** möglich.



# Verschenken (des Verkaufserlöses) – Nachteile

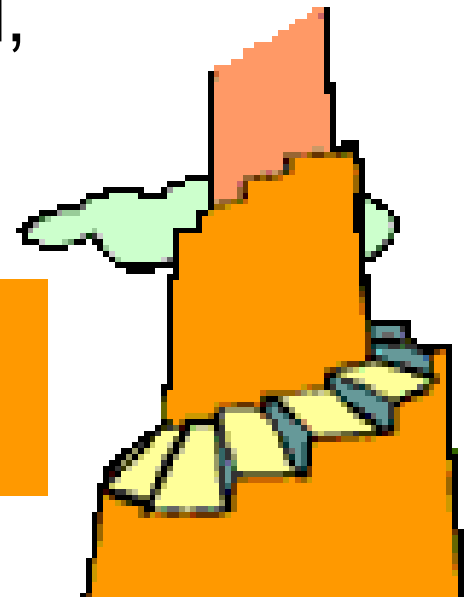
- Was weg ist, ist weg
  - ↔ Vorbehalt von Rückübertragungsrechten
- Gefährdet Altersversorgung
  - ↔ Vorbehalt von Versorgungsleistungen
- **Freibetrag** für sofort selbstgenutztes Familienhaus (Ehegatten/Kinder) entfällt, da nur für den Erwerb von Todes wegen möglich
  - 10 Jahre Selbstnutzung
  - + bei Kindern: Beschränkung auf Wohnfläche von 200 qm

# 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

<b>Steuerklasse I</b>	31.12.08 Recht	seit 1.1.09
Ehegatte	307.000	500.000
Kinder und Kinder verstorbenen 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

<b>Steuerklasse II</b>	31.12.08	seit 1.1.2009
<i>Eltern, Geschwister, Nichten, Neffen</i>	10.300	20.000
<b>Steuerklasse III</b>	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
<b>256.000</b>	<b>11%</b>	<b>17</b>	<b>23</b>	<b>300.000</b>	<b>11%</b>	<b>20</b>	<b>30</b>
	28.160				33.000		
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**

**bebaut**



Fläche x Bodenrichtwert

Abschlag von 20 %  
entfällt

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**.

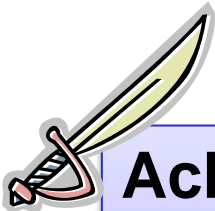
Schulden und Lasten (bei wirtschaftlichem Zusammenhang) können nur hinsichtlich des nichtbegünstigten Grundvermögens abgezogen werden.



# 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

10 Jahre



# Gemischte Schenkung

unentgeltlich

entgeltlich

Geld- u. Sachleistungen

Unterhaltsleistungen an  
Übergeber

Gleichstellungsgelder



Leistungsaufgaben



# 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	<b>60.000 Euro</b>	<b>22.000 Euro</b>

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](http://www.dr-erbrecht.de)  
[kanzlei@gutjur.de](mailto:kanzlei@gutjur.de)

# Steuerverstricktes Privatvermögen im Nachlass



A und B erben je  $\frac{1}{2}$

10 Jahre

Fremdvermietet

Wert 300.000 Euro

Schulden 200.000 Euro

Erblasser hat Haus 5 Jahre  
vor dem Tod gekauft

250. 000 Euro

Kapitalvermögen soll nicht veräußert werden.

A soll Haus erhalten.

Erbe B überträgt seinen hälftigen Erbteil für 175.000 Euro an A



# Steuerverstricktes Privatvermögen im Nachlass

Problem: A hat Aufwendungen beim Kauf des hälftigen Erbteils des B. B hat Veräußerungserlös zu versteuern.

## Gesamtnachlass

300.000

./.200.000

250.000

**350.000**

½ Erbteil: 175.000

Vermeidung:

B übernimmt die 175.000 Euro aus der ererbten Kapitalvermögens.

# Beispiel: begrenzter Schuldenabzug



Erblasser hinterlässt seiner alleinerbenden Tochter ein zu Wohnwegen vermietetes Grundstück

Wert: 1.150.000 Euro.  
Darlehen: 180.000 Euro.

# Beispiel: begrenzter Schuldenabzug

<b>Grundstück - Verkehrswert</b>	<b>1.150.000</b>
10 % Abschlag	- 115.000
Summe	1.035.000
Abzüglich Darlehn (90%)	- 162.000
Bereicherung	873.000
Freibetrag	400.000
Steuerpflichtiger Erwerb	473.000
Steuersatz	15 %
zu zahlende Steuer	<b><u>70.950</u></b>