

Immobilien – Schenken und Vererben

Rechtsanwalt und Notar Ali Moradzadeh aus Pinneberg erklärt

» In Deutschland werden jährlich beeindruckende Summen, zwischen 300 und 400 Milliarden Euro, vererbt oder verschenkt, wobei Immobilien einen bedeutenden Anteil ausmachen und die Tendenz steigend ist. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Immobilien werden in Deutschland zunehmend durch Schenkung übertragen, um sie in Familienbesitz zu halten, die wirtschaftliche Zukunft der Kinder zu sichern und gleichzeitig steuerliche Vorteile zu nutzen. Gründe wie die Reduzierung des Verwaltungsaufwands oder die Verringerung des Nachlasses spielen ebenfalls eine Rolle.

Die Schenkung von Immobilien

Die Schenkung einer Immobilie als vorweggenommene Erbfolge ermöglicht eine strategische Vermögensübertragung zu Lebzeiten. Dieser Vorgang, der in einem notariell beurkundeten Überlassungsvertrag festgehalten wird, erfordert eine sorgfältige Planung. Ein Notar berät hierbei umfassend zu individuellen Gestaltungsmöglichkeiten und sorgt für eine adäquate Absicherung des Schenkers. Zum Schutz des Schenkers können individuelle Vereinbarungen wie Wohnungsrechte und Nießbrauch im Vertrag verankert werden. Gleichzeitig ist die steuerliche Optimierung durch Nutzung der Freibeträge essenziell. Die Höhe der Schenkungssteuer hängt nämlich vom Verwandtschaftsgrad zwischen dem Schenker und dem Be-

schenktem sowie von dem Wert der Immobilie ab. Ehegatten und Kinder profitieren in der Regel von höheren Freibeträgen als entferntere Verwandte oder nicht verwandte Personen. Die Schenkungssteuerfreibeträge variieren je nach Verwandtschaftsgrad: Ehegatten und eingetragene Lebenspartner genießen einen Freibetrag von 500.000,- €, Kinder und Stiefkinder 400.000,- € pro Elternteil, Enkelkinder 200.000,- € und Geschwister sowie alle weiteren Personen 20.000,-€. Werden im Falle einer Schenkung diese Steuerfreibeträge überschritten, können auf den überschüssigen Teil, je nach Verwandtschaftsgrad Schenkungssteuern von 7 Prozent bis 50 Prozent anfallen. Die vorstehend genannten Freibeträge können alle 10 Jahre voll ausgeschöpft werden, weshalb eine frühzeitige Übertragung empfehlenswert ist. Der Verkehrswert der Immobilie ist der maßgebliche Faktor für die Berechnung der Schenkungssteuer. Eine geschickte Nutzung der Freibeträge und die Möglichkeit, die Schenkung auf mehrere Zeitpunkte zu verteilen, bieten signifikante Möglichkeiten zur Steueroptimierung. Eine frühzeitige notarielle Beratung ist hierbei von großem Vorteil.

Die Interessen des Schenkers an einer persönlichen Absicherung sollten bei der Immobilien-Schenkungen nicht unberücksichtigt bleiben. Wenn Eltern beispielsweise ihr selbstbewohntes Haus unter Ausnutzung der

Schenkungssteuerfreibeträge an ihre Kinder übertragen, ist es ratsam, ihren Verbleib und die fortgesetzte Nutzung rechtlich abzusichern. Die Umsetzung einer solchen Absicherung erfolgt in der Praxis meist durch die Eintragung eines Nießbrauchs oder eines Wohnungsrechts im Grundbuch. Der Nießbrauch gewährt dem Schenker umfassende Nutzungsrechte an der Immobilie, die es ihm ermöglichen, diese weiterhin zu bewohnen und wirtschaftlich zu nutzen. So kann der Schenker im Rahmen eines Nießbrauchs auch die Vermietung der Immobilie vornehmen, um beispielsweise im Alter seine Pflege- und Heimkosten zu decken. Demgegenüber sichert ein Wohnungsrecht dem Schenker ein lebenslanges Wohnrecht der Immobilie unter Ausschluss des Eigentümers (Beschenkten). Um eine individuelle und bedarfsgerechte Gestaltung zu gewährleisten, ist eine notarielle Beratung unerlässlich.

Um den Schenker vor unvorhersehbaren Ereignissen zu schützen, ist es wichtig, die Immobilie in gewissen Risikosituationen vor dem Zugriff Dritter zu sichern. Derartige Risikosituationen können z.B. die Insolvenz des Beschenkten oder Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen diesen, die Scheidung des Beschenkten von seinem Ehepartner (Schwiegertochter, Schwiegersohn), ein schwerwiegendes und verwerfliches Fehlverhalten des Beschenkten oder aber der Tod

des Beschenkten sein. Für eine wirksame Absicherung des Schenkers in unvorhersehbaren Fällen, wie den beispielhaft genannten, ist die Vereinbarung eines Rückforderungsrechts im Schenkungsvertrag und dessen Eintragung im Grundbuch empfehlenswert. Bei Eintritt der genannten Fälle kann der Schenker also die Rückübertragung der Immobilie auf sich verlangen. Die grundbuchliche Absicherung durch Nießbrauch, Wohnungsrecht oder Rückforderungsrecht erfordert eine notarielle Beurkundung.

Die Erbschaft von Immobilien

Ebenso wichtig wie die Regelung des Nachlasses zu Lebzeiten ist eine geordnete Übertragung des Nachlasses. Hat der Erblasser seine Erbfolge nicht durch Testament oder Erbvertrag geregelt, treten möglicherweise unerwünschte gesetzliche Rechtsfolgen ein. Dies betrifft sowohl die Verteilung des Nachlasses als auch steuerliche Aspekte. Die Praxis zeigt, dass die gesetzliche Erbfolge nicht selten zu emotionalen Konflikten zwischen den Erben führt, die in langjährigen rechtlichen und kostenintensiven Auseinandersetzungen münden. Des Weiteren birgt sie das Risiko hoher Erbschaftsteuern, wenn die Freibeträge, die sich an den Schenkungssteuerfreibeträgen orientieren, überschritten werden. Ein notarielles Testament ist zur Vermeidung dieser Nachteile wichtig. Ein notarielles Testament bietet außerdem gegenüber einem privatschriftlichen Testament eine Reihe rechtlicher und wirtschaftlicher Vorteile. Zum einen berät der Notar den Erblasser umfassend über die rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten und formuliert das Testament juristisch korrekt. Dadurch werden Formfehler und Unklarheiten vermieden, die bei privatschriftlichen Testamenten häufig zu intensiven Erbstreitigkeiten führen. Der Notar prüft außerdem die Testierfähigkeit des Erblassers und bezeugt diese. Dies erschwert es Erben, die Testierfähigkeit im Nachhinein anzuzweifeln. Weiter schafft die notarielle Beurkundung eine hohe Beweiskraft, was die Anfechtung des Testaments erschwert. Ferner werden notarielle Testamente in amtliche Verwahrung beim Nachlassgericht gegeben. Dadurch ist sichergestellt, dass das Testament im Todesfall gefunden und eröff-

net wird. Zum anderen bietet ein notarielles Testament auch wirtschaftliche Vorteile, da es in vielen Fällen den Erbschein ersetzt, was die Erbausschreibung beschleunigt und Kosten spart. Die Kosten für die Beantragung eines Erbscheins können je nach Nachlasswert erheblich sein. Vor allem aber werden durch die erhöhte Rechtssicherheit und Klarheit des notariellen Testaments die individuellen Vorstellungen des Erblassers auch im Hinblick auf dessen Immobilie gewahrt sowie Erbstreitigkeiten und damit verbundene hohe Anwalts- und Gerichtskosten vermieden. Zugleich berät der Notar den Erblasser auch im Hinblick auf die steuerlichen Folgen der testamentarischen Verfügungen. Dies kann helfen, die Erbschaftssteuerlast zu minimieren. Auf diese Weise kann insbesondere auch sichergestellt werden, dass das Immobilienvermögen in der Familie bleibt und nicht an unerwünschte Personen oder Organisationen fällt. Schließlich können sich testamentarische Regelungen als sinnvoll erweisen, z.B. um den gesetzlichen Erbspruch des „auf die schiefe Bahn geratenen Kindes“ zu minimieren, also das Kind auf den Pflichtteil zu setzen. Auch insoweit empfiehlt sich jedenfalls eine Beratung durch einen Notar.

» **Fazit:** Für eine optimale Gestaltung der Schenkung und Erbschaft von Immobilien ist eine frühzeitige und umfassende notarielle Beratung unerlässlich. Ungeregelte Vermögensverhältnisse führen in der Praxis immer wieder zu familiären Zerwürfnissen und können außerdem hohe Schenkungs- und Erbschaftsteuern auslösen. Durch einen notariellen Schenkungsvertrag bzw. ein notarielles Testament können die individuellen Bedürfnisse berücksichtigt, die eigenen Interessen rechtlich abgesichert, der Immobiliennachlass geregelt und die gesetzlichen Steuerfreibeträge optimal ausgeschöpft werden.

» www.kanzlei-pinneberg.de



Ali Moradzadeh, LL.M.
RA und Notar
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

LIONS INTERNATIONAL

SYMPHONISCHES SONDER KONZERT
MARINEMUSIKKORPS KIEL

80 JAHRE KRIEGSENDE

17. MAI
19:30 UHR
WUNDERINO ARENA

SPECIAL GUESTS:
Universitätschor Kiel

MUSIK:
The Queen Symphony,
Schindlers Liste
uvm.

Der Erlös geht an den Verein
„Trauernde Kinder Schleswig-Holstein e.V.“

Abendkasse ab 18:30 Uhr | Eintritt 25 €* | www.lionsclub-kiel.de *(zzgl. VVK Gebühr)

eventim TICKETS
01806 - 570070

Erbschaftsteuer war fällig, weil Geldmittel vorhanden

Keine Stundung

» Wenn zu einem Nachlass auch Geldmittel gehörten, die aber anderweitig verwendet wurden, dann kann der Erbe keine Stundung der Erbschaftsteuer verlangen.

Der Miterbe einer Wohnung und eines Bankguthabens beantragte beim zuständigen Finanzamt die zinslose Stundung der fälligen Erbschaftsteuer. Er hatte die Geldmittel für die Auszahlung der Miterben verwendet. Der Fiskus lehnte dies ab und verwies darauf, dass mit Hilfe des gleichzeitig geerb-

ten Geldbetrages das Begleichen der Steuer möglich gewesen wäre.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Umstände sei der Termin der Steuerentstehung, also hier der Eintritt des Erbfalles, entschied das Finanzgericht. Und in dem Moment habe der Kläger durchaus noch über den nötigen Geldbetrag verfügt, weswegen eine Stundung hier nicht in Frage komme. **LBS**

» **FG München, Az. 4 K 308/20**

