

## Die letzten Dinge regeln

## Immobilien vermachen oder vererben

Zum Rechtsirrtum:  
grundsätzliche  
Steuerfreiheit des  
Vermächtnisses

Eine kürzlich veröffentlichte Entscheidung des Bundesfinanzhofes, AZ: II R 37/19 zur Steuerfreiheit eines Vermächtnisses, hat Verwirrung gestiftet. Leider sind viele Leser dem Irrtum unterlaufen, dass bei einem Vermächtnis eine grundsätzliche Steuerfreiheit gelten würde, erläutert die Münchner Fachanwältin für Erbrecht, Renate Maltry. Dies gilt es aufzuklären.

Immobilien können vermacht oder vererbt werden. Wird jemand als Erbe eingesetzt, tritt er quasi in die Fußstapfen des Verstorbenen ein und übernimmt alles, was der Erbe hinterlassen hat. Er übernimmt das komplette Aktivvermögen, aber auch die Schulden. Dazu können auch Immobilien gehören. Der Erbe tritt somit in die Rechtsposition des Verstorbenen ein.

Erbe wird man durch gesetzliche Erbfolge, wenn kein Testament vorhanden, also nichts geregelt ist. Liegt ein wirksames Testament vor, wird derjenige Erbe, den der Erblasser als solchen bestimmt hat. Im Gegensatz hierzu steht das Vermächtnis. Ein Vermächtnis muss in einem Testament geregelt und explizit benannt werden. Das Vermächtnis verschafft dem Vermächtnisnehmer einen schuldrechtlichen Anspruch gegen den Erben. Der Erblasser wendet ihm quasi einen Vermögensgegenstand zu.

Wird im Testament erklärt: Ich vermache meine Immobilie



Ein Vermächtnis kann von der Erbschaftssteuer befreit sein, wenn alle beteiligten Erben im Ausland leben – bei deutschen Staatsangehörigen mehr als fünf Jahre.

Foto: ccvision

(Anschrift erforderlich) meinem Neffen (Name erforderlich), hat der Neffe gegen den Erben einen Anspruch auf Übertragung der Immobilie, sofern er das Vermächtnis annimmt. Er erhält diese Immobilie nicht automatisch.

Sowohl ein Erbe als auch ein Vermächtnis unterfallen jeweils der Erbschaftssteuer. In einem Sonderfall zu einem Vermächtnis hat der BFH nun erklärt, dass keine Erbschaftssteuer anfällt. Dies gilt aber nur, wenn alle Beteiligten im Ausland leben, bei deutschen Staatsangehörigen mehr als fünf Jahre. Für Deutsche gilt grundsätzlich die unbeschränkte Steuerpflicht, das heißt, ein Nachlass ist unter Berücksichtigung von Freibeträgen zu versteuern.

Jeder Erwerb ist somit steuerpflichtig, egal ob durch Erbe oder Vermächtnis, so die Erbrechtsexpertin Renate Maltry. Zieht jemand aus Deutschland weg, so ist für einen deutschen

Staatsangehörigen maßgeblich, ob er in den letzten fünf Jahren vor dem Erbfall in Deutschland gewohnt hat.

Die unbeschränkte Steuerpflicht gilt dann immer, wenn nur einer der Beteiligten in Deutschland gewohnt hat. Nur wenn alle Beteiligten, also der Verstorbene und die Vermächtnisnehmer im Zeitpunkt des Todes mehr als fünf Jahre im Ausland gelebt haben, greift die unbeschränkte Steuerpflicht nicht.

Die Erwägung, aus erbschaftsteuerlichen Gründen ins Ausland zu ziehen, ergibt also nur dann Sinn, wenn nicht nur Eltern, sondern auch die Kinder wegziehen. Nur dann gilt die unbeschränkte Steuerpflicht nicht. Etwas anderes gilt dabei allerdings für Immobilien. Selbst wenn alle Beteiligten im Ausland leben und sich die Immobilie im Inland, also in Deutschland befindet, gilt die beschränkte Erbschaftssteuerpflicht. Der Er-

werb der Immobilie unterliegt also der deutschen Erbschaftssteuer.

Nur für diesen Sonderfall hat nun der BFH die zitierte Entscheidung getroffen. Hiernach kommt es darauf an, ob der Erwerb automatisch stattfand – dann entsteht eine Steuerpflicht. Oder durch Vermächtnis, dann entsteht wiederum keine Steuerpflicht.

Gestaltungsspielraum besteht somit nur für die Fälle, wo alle Beteiligten seit mehr als fünf Jahren nachweislich nicht mehr in Deutschland leben und sich Immobilien in Deutschland im Nachlass befinden. Nur in diesem engen Fall kann es zu einer Steuerentlastung führen. Bei Gestaltungen sollte man streng darauf achten.

Renate Maltry  
Rechtsanwältin, Fachanwältin  
Erbrecht, Zertifizierte Testamentsvollstreckerin (AGT)  
Zertifizierte Unternehmensnachfolgeberaterin (ZentUma)

## Der Wert der Schenkung

Was bei der Berechnung der Erbschaftsteuer zu berücksichtigen ist

Bei einer Schenkung oder Erbschaft geht Vermögen ohne Gegenleistung von einer Person auf eine andere über. Dafür wird in manchen Fällen Schenkungs- oder Erbschaftsteuer fällig. Ob Steuern zu zahlen sind, hängt vom Wert

der Schenkung oder der Erbschaft sowie vom jeweils geltenden Freibetrag ab, teilt der Bund der Steuerzahler mit.

Dabei können Freibeträge alle zehn Jahre neu ausgeschöpft werden. Im Erbfall seien zur korrekten Bemessung der Erbschaftsteuer deshalb auch zuvor getätigte Schenkungen des Erblassers an den Erben der letzten zehn Jahre zu berücksichtigen,

sagt Daniela Karbe-Geßler vom Bund der Steuerzahler. Aus der Summe der übertragenen Wertwerde die Erbschaftsteuer errechnet, eine möglicherweise zuvor gezahlte Schenkungsteuer abgezogen.

Wichtig: Wird gegen einen zuvor erlassenen Steuerbescheid aufgrund der Schenkung Einspruch eingelegt, sollte auch der Erbschaftsteuerbescheid mittels Einspruch offengehalten werden. Sonst kann die Gesamtsteuerlast falsch sein und später nicht mehr korrigiert werden (Az.: 7 K 2272/21).

Im konkreten Fall erhielt eine Erbin durch eine Schenkung ihres Vaters die Hälfte einer Immobilie. Acht Jahre später erbt die Frau die zweite Hälfte. Den Wert der damaligen Schenkung stellte das für den Ort der Immobilie zuständige Finanzamt fest. Aufgrund eines Einspruchs wurde dieser später gemindert. In der Zwischenzeit war aber bereits der Erbschaftsteuerbescheid vom zuständigen Finanzamt am Wohnsitz der Erbin bestandskräftig geworden – dort wurde noch mit dem höheren Wert der Schenkung gerechnet.

Der Grund: Das für den Erbschaftsteuerbescheid zuständige Finanzamt hatte keine Kenntnis von der Anfechtung



Die Steuerlast drücken? Das ist möglich. Foto: Soeren Stache/dpa-Zentralbild/dpa-tmn

der damaligen Wertfestsetzung der Immobilie. Es lehnte die Minderung des Erbschaftsteuerbescheides ab. Das Finanzgericht bestätigte, dass in diesem Fall keine Änderung erfolgen muss. Die Erbin hätte rechtzeitig gegen den Erbschaftsteuerbescheid Einspruch erheben müssen und auf die noch offene Wertfeststellung der Vorschenkung hinweisen sollen.

MALTRY  
RECHTSANWÄLTINNEN

ERBEN  
FIRMEN-NACHFOLGE  
VORSORGEVOLLMACHT  
SCHEIDUNG  
TESTAMENT  
NOTFALL  
KRANKHEIT  
RUHESTAND  
ALTE  
VERFÜGUNGEN

Kompetenz im Erbrecht und Familienrecht | Internationales Erbrecht | Testamentgestaltung | Nachfolgeplanung

Hohenzollernstr. 89/2.0G (U2 Hohenzollernplatz) 80796 München  
Telefon: 089 / 30 77 91 44 Fax: 089 / 30 77 91 54  
maltry@rechtsanwaeltinnen.com www.rechtsanwaeltinnen.com  
seit 1984

KARL ALBERT DENK  
BESTATTUNGEN

Ihre zuverlässige  
Hilfe im Trauerfall  
– an 365 Tagen  
im Jahr!

„Wir sind ein  
gewachsener Familien-  
betrieb, so fühlen und  
arbeiten wir.“

Karl Albert Denk

Herzlichst,  
Ihr Karl Albert Denk

Lernen Sie uns besser  
kennen:

www.karlalbertdenk.de

Rufen Sie uns  
jederzeit an:

089 – 64 24 86 80

St.-Bonifatius-Str. 8 • München • Erding • Freising  
81541 München • Obermenzing • Grünwald • Neufahrn

Trauerdienste Schmid  
BESTATTUNG · VORSORGE · TRAUERBEGLEITUNG

MENSCHLICHKEIT · INDIVIDUALITÄT  
ZUVERLÄSSIGKEIT · KOMPETENZ · VERTRAUEN



Vorsorge?

Ein mutiger Schritt!

Wir helfen Ihnen...

Schützen Sie Ihre Angehörigen  
in einer schwierigen Situation  
vor Unsicherheit und Kosten.  
Dabei sind Ihre Wünsche bindend.

In guten Händen

Ihr persönlicher  
Bestattungsdienst



089/68 30 68  
www.musik-und-trauer.de

IHR WILLENSVOLLSTRECKER  
(TESTAMENTSOLLSTRECKER)

ANWALTS- UND WIRTSCHAFTSKANZLEI  
HÖCHSTETTER & KOLL.

ERBRECHT, ERBSCHAFTSTEUER,  
TESTAMENTSOLLSTRECKUNG,  
STIFTUNGSRECHT UND  
VERMÖGENSNACHFOLGE

Dr. Klaus Höchstetter, M.B.L.-HSG  
Rechtsanwalt und Fachanwalt

Kobellstr. 10 · 80336 München  
Telefon (089) 74 63 09-0

info@hoechstetter.de · www.hoechstetter.de

Tag und  
Nacht  
erreichbar



STÄDTISCHE BESTATTUNG

Trauerfall – was nun?

Palais Lerchenfeld · Damenstiftstraße 8 · 80331 München  
Telefon 0 89/2 31 99 02 · www.städtische-bestattung.de

Seit 80 Jahren Ihre Anwälte



Otto Paepcke (†)  
Dorilies Schmidt Paepcke  
Florian Schmidt  
Fachanwalt für Erbrecht

Schwerpunkte:

- Testamentsberatung
- Betreuungsverfügung
- Patientenverfügung
- Nachlassabwicklung

Goethestrasse 10  
80336 München

mail@recht-muenchen.eu

Telefon (089) 260 234 80

U S Hauptbahnhof U1 U2 U4 U5 U7 U8