

# Die letzten Dinge regeln

## Immobilien optimiert übertragen

*Im Erbrecht erlebt man gerade bei vielen, die sich ihre Immobilie erspart haben, Probleme*

Während die Immobilienpreise für Eigentumswohnungen z.B. zwischen 2017 und 2018 bundesweit um 8,2 % gestiegen sind und in Ballungszentren wie Frankfurt, Berlin oder München sogar über zehn Prozent, haben sich die Freibeträge im Erbrecht nicht erhöht.

Der Erbschaft- und Schenkungsteuerfreibetrag für einen Ehegatten beziffert sich auf 500.000,00 €, für Kinder jeweils auf 400.000,00 €, für jeden Elternteil und für Enkelkinder auf 200.000 €. Dies hat sich seit dem Erbschafts- und Schenkungssteuerrecht vom 01.01.2009 nicht geändert. Die Bewertung der Immobilien erfolgt dabei gemäß § 12 ErbStG nach dem Bewertungsgesetz. Seit dem 1. Januar 2009 ist grundsätzlich der Verkehrswert maßgebend, der sich bei Grundbesitz an dem Bodenrichtwert orientiert.

Diese Bodenrichtwerte werden in München alle zwei Jahre aktualisiert, zuletzt im Januar 2019. Veröffentlicht werden diese Werte im Mai dieses Jahres. Im Zusammenhang mit der Ermittlung der Werte der Immobilien und der Bodenrichtwerte ist wichtig zu wissen, dass diese nicht ungeprüft übernommen werden müssen und individuelle Abweichungen dargelegt werden können. Insgesamt ist jedoch festzuhalten, dass die vorgegebenen Steuerfreibeträge gerade in München schnell überschritten sind. Frage ist, was ist zu tun und wie kann der Versteuerung entgegengewirkt werden.

## Tanzdialog mit Trauernden

*In angenehmer Atmosphäre Gefühle zulassen*

Im Kreis verbunden, für sich allein, mit Vorgaben oder frei, und immer wieder im Dialog: So sollen sich die Teilnehmer des Workshops Tanzdialog mit Trauernden erleben.

Die Bewegungspädagogin Barbara Schulte-Büttner macht die Teilnehmer Schritt für Schritt vertraut mit leichten Tänzen verschiedener Herkunft, vornehmlich aus Griechenland, dem Land des Lichts. Deren Tradition reicht zurück bis in vorchristliche Zeiten.

Der Tanz wird zum Bindeglied

Grundsätzlich können die Steuerfreibeträge alle zehn Jahre ausgeschöpft werden. Fängt man also frühzeitig mit der Vermögensübertragung auf die Kinder an, so kann erhebliches Vermögen steuerfrei übertragen werden, empfiehlt die Münchner Erbrechtsexpertin Renate Maltry.

Wird gleichzeitig ein Nießbrauch eingeräumt, so kann der kapitalisierte Nießbrauch von diesem Wert abgezogen werden. Der kapitalisierte Nießbrauch errechnet sich aus dem Jahreswert der monatlichen Miete multipliziert mit dem Vervielfältiger für Bewertungsstichtage, der vom Bundesministerium für Finanzen veröffentlicht wird.

Da der Vervielfältiger von der Lebenserwartung, somit vom Alter und Geschlecht des Nießbrauchberechtigten, abhängt, kann es von großem Vorteil sein, frühzeitig Immobilien auf Kinder zu übertragen.

Nicht außer Acht lassen sollte man dabei, dass man die Immobilien, die man überträgt, gegebenenfalls für die eigene Altersvorsorge benötigt. Rückübertragungsklauseln, die zwingend in einem Überlassungsvertrag aufgenommen werden sollten, sind nicht zu vergessen.

Ist nichts im Vertrag vereinbart, so kann die Immobilie nur zurückerlangt werden bei groben Undank des Beschenkten, Verarmung des Schenkers bzw. Nichtvollziehung einer Auflage des Schenkers. Rückübertragungsklauseln sollten deshalb dringend in einem Überlassungsvertrag Berücksichtigung finden. Diese können sein z. B. bei Vorversterben des Beschenkten, Veräußerung oder Belastung des geschenkten

Vermögens ohne Zustimmung des Schenkers, Zwangsvollstreckung in geschenktes Vermögen, abredewidrige Verwendung des Geschenks, Insolvenz des Beschenkten, Betreuung des Beschenkten, Scheidung bei Schenkungen unter Ehegatten oder wenn das geschenkte Vermögen beim Beschenkten zu einem Zugewinnausgleich führt. Damit soll Missbrauch verhindert werden.

Um jedoch dauerhaft Einfluss und Verfügungsmacht über die Immobilie zu haben, empfiehlt die Erbrechtsexpertin Renate Maltry, bei entsprechend hohen Vermögenswerten, einen sogenannten Familienpool zu gründen. Eine Immobilie wird dann in eine Gesellschaft eingebracht. Durch Gestaltung der Geschäftsführungsbefugnisse und Stimmrechte kann man die vollständige Verfügungsmacht über das gesamte Familienvermögen behalten. Einzelne Gegenstände können dann beliebig veräußert und belastet und weitere Immobilien angeschafft werden. Die wichtige Einflussnahme auf die Entwicklung der Gesellschaft, somit der Immobilie, verbleibt bei demjenigen, der die Immobilie in eine Gesellschaft einstellt, also dem Schenker. Er kann sich auch dauerhaft ein Vetorecht einräumen.

Das Familienvermögen kann dann auch über Generationen hinweg der Familie erhalten bleiben. Kinder und Enkelkinder können an der Vermögenssubstanz beteiligt werden. Die Vermögensübertragungen können sukzessiv im Zehn-Jahres-Rhythmus vorgenommen werden. Der Familienpool kann entweder in unterschiedlichen Gesellschaftsformen durchgeführt werden, z.B. einer BGB Gesellschaft oder einer

KG. Welche Rechtsform die geeignete ist, sollte individuell geprüft werden.

Bei einem selbst bewohnten Familienheim gelten andere Regeln: Unter Ehegatten kann ein selbst genutztes Familienheim, unabhängig von der Größe und Nutzung, steuerfrei verschenkt werden. Dies kann großen Gestaltungsspielraum nach sich ziehen, gerade wenn das Familienheim einen erheblichen Wert hat und nur auf den Namen eines Ehegatten eingetragen ist.

Wird das Familienheim vererbt, ist zu berücksichtigen, dass es nur unter bestimmten Voraussetzungen steuerfrei vererbt werden kann. Nur wenn das selbst bewohnte Haus direkt nach dem Erbfall bezogen wird und der Ehegatte bzw. eingetragene Lebenspartner zehn Jahre darin wohnt, ist dies der Fall.

Eine Ausnahme gilt dann, wenn der Ehegatte aufgrund nachgewiesener Pflegebedürftigkeit ins Pflegeheim kommt. Die Steuerbefreiung gilt auch für Kinder und Enkelkinder, wenn sie das Familienheim zehn Jahre selbst bewohnen. Sie müssen das Familienheim aber unverzüglich nach dem Erbfall selbst nutzen.

Wichtig ist, dass die Wohnfläche dabei 200 qm nicht übersteigen darf. Bei einer größeren Wohnfläche ist der überschüssige Teil zu versteuern.

Um den für sich und seine Familie richtigen Weg zur Vermögensübertragung zu finden, sollte man sich in jedem Fall umfassend beraten lassen.

Weitere Informationen:  
Renate Maltry  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Erbrecht  
Testamentsvollstreckerin AGT

**Trauerdienste Schmid**  
BESTATTUNG · VORSORGE · TRAUERBEGLEITUNG

ERDBESTATTUNG · FEUERBESTATTUNG · VORSORGE

*In guten Händen*  
Ihr persönlicher Bestattungsdienst  
in Stadt und Landkreis

Alexander Schmid, Geprüfter Bestatter  
Thomas Schmid

MÜNCHEN · OTTOBRUNN  
MARKT SCHWABEN

089/68 30 68

**AETAS**  
Lebens- und Trauerkultur

*Denn Bestattungskultur ist Herzenssache!*

BALDURSTRASSE 39 · 80638 MÜNCHEN · 089-15 92 76-0 · WWW.AETAS.DE

**MALTRY**  
RECHTSANWÄLTINNEN

**ERBEN**  
FIRMEN-NACHFOLGE  
VORSORGEVOLLMACHT  
SCHEIDUNG  
TESTAMENT

**NOTFALL**  
KRANKHEIT  
ALTER  
VERFÜGUNGEN

Kompetenz im Erbrecht und Familienrecht | Internationales Erbrecht | Testamentsgestaltung | 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



Der Tanz soll als Katalysator aller Gefühle von Freude bis Trauer fungieren.

Symbolbild: ccvision

zur Vergangenheit und zum Katalysator aller Gefühle des Lebens von Freude bis Trauer.

Der Kurs findet in behaglicher Atmosphäre in den hellen Räumen von AETAS

Lebens- und Trauerkultur statt. Er richtet sich an Trauernde mit und ohne Tanzerfahrung.

Weitere Informationen:  
Termin: Samstag, 6. April, 10-18

Uhr, Kosten: 80 Euro, Ort: AETAS Lebens- und Trauerkultur, Baldurstr. 39, München (U1 Westfriedhof), Anmeldung unter: 089/15 92 76 0, info@aetas.de, www.aetas.de

## Schreiben für die Seele

*Schreiben ist ein wirksames Mittel zu seelischem Wachstum.*

Es dient der Konzentration und Selbstfürsorge. Die Sozialpädagogin und Familientherapeutin Heike Forster führt bei AETAS Lebens- und Trauerkultur in die anregende und heilsame Wirkung des Schreibens ein. Die Teilnehmer lernen das Biografische und Kreative Schreiben kennen und nehmen unterschiedliche Lebensbereiche in

den Blick. Beim aufmerksamen Vorlesen und Hören der verfassten Texte entsteht in der Gruppe Verbundenheit und vertieftes Selbstverständnis.

Es gibt kein „Thema verfehlt“ – Bewertung und Deutung der Texte sind tabu. Trauer findet in den Texten vielfältig Ausdruck und erfährt Widerhall im Gehör der Gruppe. Es besteht eine monatlich fortlaufende Schreibgruppe mit der Möglichkeit des Quereinstiegs.

Weitere Informationen:

Termin: Samstag, 6. April, 10-13 Uhr, Kosten: 20 Euro, Ort: AETAS Lebens- und Trauerkultur, Baldurstr. 39, München (U1 Westfriedhof), Anmeldung bis 29. März unter: 089/15 92 76 0, info@aetas.de, www.aetas.de

*Ein weiser Zug...*



Seit über 75 Jahren Ihre Anwälte



Otto Paepcke (†)  
Dorilies Schmidt Paepcke  
Florian Schmidt  
Erbrecht/Betreuungsrecht

Schwerpunkte:

- Testamentsberatung
- Betreuungsverfügung
- Patientenverfügung
- Nachlassabwicklung

Goethestrasse 10  
80336 München

mail@recht-muenchen.eu

Telefon (089) 260 234 80

U Hauptbahnhof U1 U2 U4 U5 U7 U8



**STÄDTISCHE BESTATTUNG**

**Vorsorge zu Lebzeiten**

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