

ANZEIGE

BESONDERE ANLÄSSE & FAMILIE

DIE LETZTEN DINGE REGELN

Sicherheit in unsicheren Zeiten

Bei wirtschaftlicher Unsicherheit und den weiterhin hohen Immobilienpreisen wird eine vorausschauende Vermögensübertragung immer wichtiger

Die Unsicherheit angesichts der Weltlage steigt. Viele Menschen haben Sorge um ihr Vermögen. Und nicht nur das. Viele fragen sich, kann das Vermögen, das wir mühsam aufgebaut haben, noch gut und steueroptimiert in die nächste Generation gelangen, erläutert die Fachanwältin für Erbrecht Renate Maltry.

Wir alle wissen: Unser Staat braucht Geld. Die Preise auf dem Münchner Immobilienmarkt stagnieren zwar, oder sind je nach Lage auch gefallen. Die Erbschafts- und Schenkungsteuer Freibeträge hingegen haben sich seit 1. Januar 2009 nicht geändert. Sie sind immer wieder in der Diskussion und es ist zu befürchten, dass auch hier Änderungen vorgenommen werden.

Derzeit sind die Freibeträge wie folgt: Für einen Ehegatten beziffert sich der Steuerfreibetrag auf 500.000 Euro, für Kinder jeweils 400.000 Euro für jeden Elternteil und für Enkelkinder auf 200.000 Euro. Angesichts der immer noch hohen Immobilienpreise in München sind diese Werte der Freibeträge schnell überschritten. Je nach Erbschaftssteuerklasse und Höhe der Progression fallen Steuern, die über dem Freibetrag hinausgehen in Höhe von sieben bis 50 Prozent an. Eine Schenkung zu Lebzeiten kann also durchaus hohe Erbschafts-

steuer sparen. Die Freibeträge können alle zehn Jahre genutzt werden. Sinnvoll ist, den Wert, der sich nach dem Bewertungsgesetz errechnet, ermitteln zu lassen, so dass wertmäßig der richtige Anteil, gegebenenfalls auch ein Miteigentumsanteil, an einer Immobilie übertragen werden kann.

Wird gleichzeitig ein Nießbrauch eingeräumt, so kann der kapitalisierte Nießbrauch von diesem Wert abgezogen werden. Der Nießbrauch ist wiederum abhängig vom Alter der schenkenden Person. Gleiches gilt für ein Wohnrecht.

Vererbt man Immobilien, so werden zur Ermittlung der Erbschaftsteuer alle zum Zeitpunkt des Todes bestehenden Vermögenswerte erfasst und Vorschenkungen der letzten zehn Jahre hinzugerechnet. Durch einen frühzeitigen Beginn der Überlassung von Vermögen auf die Kinder und Enkelkinder können erhebliche Vermögenswerte steuerfrei der nächsten Generation übertragen werden, erklärt Renate Maltry, Fachanwältin für Erbrecht.

Wichtig zu wissen ist auch, dass bei einem selbst bewohnten Familienheim andere Regeln gelten: Auch diese Regelungen sind stark in der Diskussion. Unter Ehegatten kann ein selbstgenutztes Familienheim unabhängig von der Größe und Nutzung und somit dem Wert steuerfrei zu Lebzeiten ganz oder anteilig verschenkt werden.

Dies kann großen Gestaltungsspielraum ermöglichen, gerade wenn das Familienheim einen erheblichen Wert hat und nur auf den Namen eines Ehegatten eingetragen ist. Dann können nämlich die Freibeträge

von beiden Ehegatten genutzt werden. Wird das Familienheim vererbt, erklärt die Expertin Maltry, gilt die Steuerbefreiung nur unter bestimmten Voraussetzungen. Die Immobilie darf eine Wohnfläche von 200 Quadratmeter nicht überschreiten. Bei einer größeren Wohnfläche ist der überschießende Teil zu versteuern. Auch darf die Immobilie nur aus einer grundbuchrechtlichen Einheit bestehen.

Nur wenn das selbst bewohnte Haus direkt nach dem Erbfall bezogen wird und der Ehegatte beziehungsweise eingetragene Lebenspartner zehn Jahre darin wohnt, ist dies der Fall. Dies gilt auch für Kinder und Enkelkinder. Sie müssen das Familienheim aber in der Regel unverzüglich nach dem Erbfall selbst nutzen. Nicht außer Acht lassen sollte man dabei, dass man die Immobilien, die man überträgt, gegebenenfalls für die eigene Altersvorsorge benötigt. Um sich selbst zu schützen, sollten Rückübertragungsklauseln zwingend in dem Überlassungsvertrag aufgenommen werden, damit die Immobilie wieder zurückverlangt werden kann.

Will man dauerhaft Einfluss und Verfügungsmacht über die Immobilie haben, empfiehlt die Erbrechtsexpertin Renate Maltry, bei entsprechend hohen Vermögenswerten, einen sogenannten Familienpool. Die Immobilie wird dann in eine Gesellschaft eingebracht. Durch Gestaltung der Geschäftsführungsbefugnisse und Stimmrechte kann die vollständige Verfügungsmacht über das gesamte Familienvermögen erhalten bleiben. Einzelne Gegenstände können dann beliebig veräußert und belastet werden

und weitere Immobilien ange-schafft werden. Die wichtige Einflussnahme auf die Entwicklung der Gesellschaft, und 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, zum Beispiel einer BGB Gesellschaft oder einer KG. Welche Rechtsform die geeignete ist, sollte individuell geprüft werden. Die Diskussion um die Erbschaft- und Schenkungssteuer dauert an. Wann und ob neue Regeln getroffen werden, steht in Frage.

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

Weitere Informationen: Renate Maltry, Rechtsanwältin, Fachanwältin für Erbrecht, Kanzlei Maltry RechtsanwältInnen PartG mbB



M A L T R Y
RechtsanwältInnen
PartG mbB

ERBEN
FIRMENNACHFOLGE
VORSORGE
VOLLMACHT
TESTAMENT
SCHEIDUNG

NOTFALL
KRANKHEIT
RUHESTAND
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