

# Die letzten Dinge regeln

## Trend: Immobilien übergeben

Bei der Schenkung muss man einige Dinge beachten

Immobilien oder Immobilienanteile an die nächste Generation zu übergeben, liegt im Trend, erläutert die Erbrechtsexpertin Renate Maltry. Seitdem die Bodenrichtwerte in München drastisch in die Höhe gegangen sind, stellt man dort eine stetige Zunahme fest.

### Der Bodenrichtwert spielt eine Rolle

Zum Jahreswechsel 2020/2021 werden die Bodenrichtwerte wieder neu eingewertet. Aufgrund einer weiteren eklatanten Erhöhung der Bodenrichtwerte in München und Umgebung ist mit steigenden Immobilienpreisen zu rechnen.

Der Wert der Immobilie wird bei einer Schenkung seitens der Finanzämter nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes ermittelt, wobei der Bodenrichtwert eine maßgebliche Rolle spielt. Bevor man eine Immobilie schenkt, sollte man diese unbedingt durch einen Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer nach den Kriterien des Bewertungsgesetzes bewerten lassen.

Die steuerliche Bewertung unterscheidet sich vom üblichen Verkehrswert. Sobald dieser Wert festgestellt ist, können entsprechende Maßnahmen ergriffen werden.

Wichtig ist dabei zu wissen, dass jeder Elternteil an die Kinder einen Wert von 400.000 Euro steuerfrei überlassen kann und an die Enkel einen Wert von 200.000 Euro. Eltern können somit zusammen jedem Kind einen Betrag von 800.000 Euro steuerfrei übertragen.

### Ein Zugewinnausgleich ist möglich

Oftmals ist es so, dass nur einer der Ehegatten Vermögenswerte angehäuft hat. Dann kann man bei längerer Ehe und einer Zugewinnngemeinschaft den Zugewinnausgleich durchführen. So können steuerfrei



Immobilien oder Anteile daran an die nächste Generation übergeben – dazu sollte man sich umfassend beraten lassen. Foto: ccvision

Vermögenswerte auf den anderen Ehegatten, unabhängig der Freibeträge, übertragen werden. Der Zugewinn ist nämlich nach Art. 5 ErstG steuerfrei. Um den Zugewinnausgleich durchführen zu können, ist Gütertrennung zu vereinbaren. Nach einer gewissen Schamfrist kann dann, um ggf. weiteren Zugewinn zu generieren, wieder in die Zugewinnngemeinschaft gewechselt werden. Dies nennt man eine sogenannte Güterstandschaukel, sagt Renate Maltry.

Für Ehegatten beträgt der Steuerfreibetrag 500.000 Euro. Diese Steuerfreibeträge können alle zehn Jahre genutzt werden. Stirbt der Schenker während dieser Zeit, so können nicht noch einmal Erbschaftsteuerfreibeträge in gleicher Höhe in Ansatz gebracht werden. Diese werden angerechnet. Es ist also sinnvoll, frühzeitig mit Übertragungen auf die nächste Generation zu beginnen, will man tatsächlich Steuern sparen.

Den steuerrechtlichen Wert der zu verschenkenden Immobilie kann man durch die Vereinbarung eines Nießbrauchrechtes zugunsten des Schenkers verringern. Wird dieses an

der Immobilie eingeräumt, verringert sich der nach dem Bewertungsgesetz errechnete Wert der Immobilie um den kapitalisierten Wert für den Nießbrauch. Für die Berechnung des Kapitalwertes einer lebenslangen Nutzung einer Immobilie gibt es vom Bundesfinanzministerium veröffentlichte Tabellen. Der Wert des Nießbrauchs richtet sich dabei nach dem Wert der Nutzung und der Lebenserwartung des Nießbrauchberechtigten.

### Immobilien können zurückübertragen werden

„Geschenkt ist geschenkt, zurückholen ist gestohlen“ – dieses Sprichwort gilt nicht bei Immobilien. Nach gesetzlichen Regelungen können Immobilien zurückübertragen werden, wie zum Beispiel bei grobem Undank oder der Verarmung des Schenkers.

Im Schenkungsvertrag selbst können auch Rückforderungsklauseln aufgenommen werden. Diese sind sinnvoll für den Fall, dass der Beschenkte verstirbt, zahlungsunfähig wird, wenn beispielsweise eine Versteigerung der Immobilie er-

folgt oder er insolvent wird. Gleiches gilt, wenn der Beschenkte unter Betreuung gestellt wird. Darüber hinaus gibt es viele Fälle der Rückübertragung, die individuell geregelt werden können, wie Störung des Familienfriedens, die Angehörigkeit einer Sekte oder Religionsgemeinschaft, die Einbeziehung des Vermögens in den Zugewinnausgleich.

Entscheidend ist auch, die passende Form für die Schenkung zu finden. Es ist möglich, die Immobilie direkt zu übertragen oder eine Familiengesellschaft, einen sog. Familienpool zu gründen, wie eine GGB-Gesellschaft, eine KG oder GmbH & Co. KG.

Dies alles ist zu überlegen und individuell zu beurteilen. Die Interessen der eigenen Altersversorgung sollten aus steuerlichen Gründen nicht ins Hintertreffen geraten, rät Rechtsanwältin Maltry. Eine umfassende individuelle Beratung wird deshalb dringend empfohlen.

Weitere Informationen: Renate Maltry Rechtsanwältin, Fachanwältin für Erbrecht, zertifizierte Testamentsvollstreckerin

### BLUMENKURS

## Weihnachtliche Kränze gestalten

Fürs Zuhause oder das Familiengrab: Bei einem Blumenkurs, den Blumen Brandl in der Ungererstraße in Kooperation mit AETAS Lebens- und Trauerkultur ausrichtet, können Teilnehmer Kränze aus verschiedenen Materialien selbst gestalten. Der selbst gewundene Kranz begleitet die Teilnehmer durch den Winter. Winterliche Beeren und Zapfen geben den Kränzen ihren jahreszeitlichen Charakter. Teilnehmer werden gebeten, Schere und Messer

mitzubringen; Werkstoffe werden gestellt, können aber auch mitgebracht werden.

**Termin:** Donnerstag, 12. Dezember, 19 bis 20.30 Uhr

**Kosten:** 8 Euro zzgl. Materialkosten

**Ort:** Blumen Brandl, Ungererstr. 141, München

**Anmeldung:** AETAS Lebens- und Trauerkultur, Baldurstr. 39  
**Telefon:** 089/15 92 760, info@aetas.de, www.aetas.de

MALTRY

RECHTSANWÄLTINNEN

ERBEN  
FIRMEN-NACHFOLGE  
VORSORGEVOLLMACHT  
SCHEIDUNG  
TESTAMENT  
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



AETAS

Lebens- und Trauerkultur

Denn Bestattungskultur ist Herzenssache!

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

## Von Geschenken profitieren

Selbst enterbten Kindern steht ein Teil des Nachlasses zu

Beim Erbe ist Streit oft programmiert. Wurden die Kinder zugunsten der Stiefmutter enterbt, macht es das nicht leichter.

### Die Kinder stehen in der Beweispflicht

Hat der Verstorbene zu Lebzeiten Vermögen verschenkt, kann ein Anspruch bestehen, den Pflichtteil um diese Werte zu ergänzen. Dass tatsächlich etwas verschenkt wurde, müssen vor Gericht die Kinder beweisen.

Der angeblich Beschenkte kann aber zeigen, dass es sich nicht um Geschenke handelte. Darüber berichtet die Arbeitsgemeinschaft Erbrecht des Deutschen Anwaltvereins (DAV).

Um eine solche Konstellation

ging es in einem Urteil des Oberlandesgerichts (OLG) München (Az.: 7 U 3222/18). Eine Gastwirtin wurde als Eigentümerin zweier Eigentumswohnungen im Grundbuch eingetragen. Ihr Mann erzählte seiner Familie, er habe zwei Wohnungen gekauft, stehe jedoch nicht im Grundbuch. Als er starb, erbt nur seine Frau. Die beiden Töchter aus erster Ehe verlangten daraufhin von ihrer Stiefmutter Auszahlung ihrer Pflichtteils- und Pflichtteilergänzungsansprüche.

Dabei bezogen sie sich auch auf die beiden Eigentumswohnungen. Sie argumentierten, dass ihr Vater die beiden Wohnungen verschenkt oder seiner Frau zumindest den Erwerb finanziert hätte. Diese habe nämlich kein eigenes Vermögen besessen. Vor Gericht trug die Stiefmutter jedoch vor, sie habe die Wohnungen selbst gekauft.

Sie habe sie mit dem Einkommen aus ihrem Gastronomiebetrieb, Gespartem, zwei

Darlehen und Mieteinnahmen finanziert.

### Keine Erhöhung des Pflichtteils

Die Richter sahen keinen Pflichtteilergänzungsanspruch der Töchter. Da der Vater nie im Grundbuch eingetragen war, war er nie Eigentümer der Wohnungen. Dass der Vater die Wohnungen finanziert und in diesem Sinne geschenkt habe, konnten die Töchter nicht belegen. Dies wäre aber nötig gewesen. Zwar müssen die potenziell Beschenkten erklären, wie das Eigentum erworben wurde, wenn nicht durch Schenkung. Dies gelang

der Stiefmutter im verhandelten Fall. Die Töchter konnten das Gegenteil nicht beweisen. Dass der verstorbene Vater gegenüber den Töchtern angeben sollte, die Wohnungen gekauft zu haben, war für die Richter nicht ausreichend. Der Pflichtteil der Töchter wurde somit nicht erhöht.

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

1819 - 2019  
200 JAHRE



Ein Stück Weg gemeinsam gehen!



STÄDTISCHE BESTATTUNG

Seit 200 Jahren begleiten wir Menschen, die Abschied nehmen müssen, und gehen mit ihnen ein Stück Weg gemeinsam, damit die Lebenden würdevoll von ihren Verstorbenen Abschied nehmen können.

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