



Erbschafts- und Schenkungssteuer

Steuroptimierte Immobilienübertragung im Erbschaftsfall

Das Thema rund um die Erbschaftssteuer führte schon im Wahlkampf zu hitzigen, sozialpolitischen Diskussionen. Im Erbrecht erlebt man bei vielen Menschen in München angesichts der rasant gestiegenen Immobilienpreise, dass um den Erhalt von Immobilien, die erspart und hart erarbeitet wurden, erhebliche Probleme bestehen, erläutert Rechtsanwältin Renate Maltry, Fachanwältin für Erbrecht.

Freibeträge im Erbrecht sind weiter stabil

Der Aufwärtstrend auf dem Immobilienmarkt ist in München seit Jahren ungebrochen. Dagegen haben sich die erbschafts- und schenkungssteuerlichen Freibeträge im Erbrecht nicht erhöht. Der Erbschaft- und Schenkungssteuer-Freibetrag für einen Ehegatten beziffert sich auf 500 000 Euro, für Kinder jeweils 400 000 Euro für jeden Elternteil und für Enkelkinder auf 200 000 Euro.

Die Höhe der Freibeträge hat sich seit dem Erbschafts- und Schenkungssteuerrecht vom 1. Januar 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 zum 31. Dezember 2020. Gerade in München und Umgebung werden die vorgegebenen Steuerfreibeträge schnell überschritten.

Ehelicher Vermögensabgleich ist nötig

Die Frage ist, was zu tun ist und wie der Versteuerung entgegengewirkt werden kann. Hat nur ein Ehegatte Vermögen oder mehr Vermögen während der Ehezeit erwirtschaftet und soll auf Kinder übertragen werden, kann Vermögen zunächst auf den anderen Ehegatten im Rahmen des Zugewinnausgleichs steuerfrei § 5 II ErbStG übertragen werden. Dann können die Freibeträge für jeden



Eine gute Vorausplanung ist bei der Immobilienübertragung im Rahmen der Erbschafts- und Schenkungssteuer wichtig. Foto: ccvision

Elternteil ausgenutzt werden. Der gesetzliche Güterstand der Zugewinnsgemeinschaft ist zunächst mittels notariellen Vertrags aufzuheben und in eine Gütertrennung umzuwandeln. Anschließend kann man dann wieder in den gesetzlichen Güterstand wechseln. Dies nennt man eine sogenannte Güterstandsschaukel.

Gute Vorausplanung ist gewinnbringend

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 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.

An die eigene Altersvorsorge denken

Nicht außer Acht lassen sollte man dabei, dass man die Immobilien, die man überträgt, gegebenenfalls für die eigene

können sukzessiv im Zehnjahresrhythmus 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.

Andere Regelung bei Selbstbewohnung

Bei einem selbst bewohnten Familienheim gelten andere Regeln: Unter Ehegatten kann ein selbst genutztes Familienheim unabhängig von der Größe und Nutzung steuerfrei verschenkt werden (§ 13 Abs. 1 Nr. 4 a ErbStG). 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 (§ 13 Abs. Nr. 4 b ErbStG). 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.

Bei Selbstbewohnung gelten auch Ausnahmen

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 Quadratmeter 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

ANZEIGE

Gerade in schwierigen Zeiten ist es wichtig, bestmögliche Vorsorge durch eine individuelle Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht zu treffen. Ein professionell errichtetes Testament ist ebenfalls von erheblicher Bedeutung und kann helfen, Erbschaftssteuer zu sparen. Idealerweise sollten die einzelnen Verfügungen aufeinander abgestimmt sein. So kann im Erbfall der Nachlass schneller und kostengünstiger abgewickelt werden. Gerne biete ich auch telefonische Beratungen, Hausbesuche und Besprechungen über digitale Medien an.

ANDREA DUCKA

Rechtsanwältin und
Fachanwältin für Familien-
und Erbrecht

Adalbertstr. 102
80799 München
Tel. 089/39 29 89 01
info@kanzlei-ducka.de

Anwaltskanzlei Manfred Schäffler

Langjährige Erfahrung im Arzt- und Zahnarzt Haftungsrecht

Spezialisiert auf Patienten-Vertretung

Erbrecht, Testamente, Vertragsrecht, Patientenverfügungen

Sonnenstr. 20
80331 München

Tel. 0 89 / 59 54 04
kontakt@ra-schaeffler.de

rechtsanwälte

Erbrecht und Steuerrecht

- Testamentsgestaltung/Aktualisierung Ihres Testaments
- Erbauseinandersetzung (gerichtlich/außergerichtlich)
- Durchsetzung/Abwehr von Pflichtteilsansprüchen
- Steueroptimierte Planung der Vermögensnachfolge
- Nießbrauch, Wohnrecht, Rente
- Übernahme von Testamentsvollstreckungen
- Schenkungssteuer/Erbschaftsteuer, auch bei Auslandsvermögen

Ihr Ansprechpartner:

Christian Illenseher
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Erbrecht
Fachanwalt für Steuerrecht

Neuhauser Straße 1/V
(Eingang Färbergraben)
80331 München

Telefon 089 - 235077 - 0
Telefax 089 - 235077 - 24
www.kohlmeier-illenseher.de
info@kohlmeier-illenseher.de

kohlmeier
illenseher

Christel Stolzki

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Familienrecht

Trennung und Scheidung

(Unterhalt, Zugewinn, Ehevertrag)

Mobil: 0171/8 28 53 88

Telefon: 089/89 16 05 74

Telefax: 089/81 00 93 53

E-Mail: cstolzki@t-online.de

Romanstr. 16

80639 München

Wer die **Abendzeitung** täglich liest, weiß mehr!

ANWALT- UND STEUERKANZLEI HÖCHSTETTER & KOLL.

STEUERRECHT

STRAFRECHT — SELBSTANZEIGE

STIFTUNGSRECHT

Dr. Klaus Höchstetter, M.B.L.-HSG

Rechtsanwalt

auch Fachanwalt für Steuerrecht,
Erbrecht, Strafrecht

Kobellstr. 10 · 80336 München

Telefon (089) 74 63 09 - 0

info@hoechstetter.de · www.hoechstetter.de

Streit um Wechselmodell

Der Willen der Kinder bei Umgangsregelungen entscheidet mit

Bei der Entscheidung über eine Umgangsregelung kommt nicht nur dem Kindeswohl, sondern auch ihrem Willen eine wesentliche Rolle zu. Das berichtet die Arbeitsgemeinschaft Familienrecht des Deutschen Anwaltvereins (DAV) mit Blick auf eine Entscheidung des Oberlandesgerichts Frankfurt (Az: 3 UF 144/20). Es hatte ein Wechselmodell abgelehnt, weil es dem Kinderwunsch widersprach.

Im konkreten Fall leben zwei Kinder bei der Mutter und haben regelmäßigen Umgang mit ihrem Vater. Das reichte diesem jedoch nicht aus: Er stellte sich ein wöchentliches Wech-

selmodell vor. In dem Umgangsverfahren sprachen sich Mutter und Kinder dafür aus, die Regelung so zu belassen, wie sie war.

Der Kinderwille geht bei vorhandener Reife vor

Mit Erfolg. Die bestehende Regelung entspreche dem Kindeswohl am besten, so die Richter. Beide Kinder hätten einen reifen und sehr verständigen Eindruck gemacht. Sie hätten ausdrücklich erklärt, dass sie eine Änderung nicht wünschten. Das Gericht war überzeugt, dass es den Kindern, die unter dem Konflikt ihrer Eltern unzweifelhaft litten, am ehesten gerecht würde, wenn sie ihren Willen respektierten.



Wenn die Kinder einen reifen Eindruck auf das Gericht machen, zählt ihre Stimme beim Finden von Umgangsregelungen. Foto: Silvia Marks/dpa-tmn

MALTRY
RECHTSANWÄLTINNEN

ERBEN
FIRMEN-NACHFOLGE
VORSORGEVOLLMACHT
SCHEIDUNG
TESTAMENT
RUHESTAND
ALTER
NOTFALL
KRANKHEIT
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