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 (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 anfalle. 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 Erwerb 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)

MALTRY
RECHTSANWÄLTINNEN

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

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

Hohenzollernstr. 89/2.OG ▪ (U2 Hohenzollernplatz) ▪ 80796 München
Telefon: 089 / 30 77 91 44 ▪ Fax: 089 / 30 77 91 54
maltry@rechsanwaeltinnen.com ▪ www.rechtsanwaeltinnen.com
seit 1984