

Die letzten Dinge regeln

Verschenken oder vererben?

Eine umfassende Beratung ist wichtig

um bevorstehenden Jahreswechsel werden erneut die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte der aktuellen Marktsituation angepasst. Diese sind Grundlage für die schenkungs- und erbschaftsteuerliche Bewertung von Immobilien.

Die Bewertung der Immobilien erfolgt hierfür gemäß § 12 ErbStG nach dem Bewertungsgesetz. Seit dem 1. Januar 2009 ist nicht mehr der sogenannte Einheitswert maßgebend, sondern der Verkehrswert, der nach den Vorgaben des Bewertungsgesetzes zu ermitteln ist, erläutert die Erbrechtsexpertin Renate Maltry. Danach ist eine Richtgröße für Grundbesitz der Bodenrichtwert.

Da in München in den vergangenen zwei Jahren die Preise für Immobilien weiter stark anstiegen, ist abermals eine nicht unerhebliche Anhebung der Bodenrichtwerte zu erwarten. Die Erbschafts- und Schenkungsteuer-Freibeträge hingegen haben sich seit 1. Januar 2009 nicht geändert. Für einen Ehegatten beziffert sich der Steuerfreibetrag auf 500000 Euro, für Kinder jeweils 400000 Euro für jeden Elternteil und für Enkelkinder auf 200000 Euro.

Angesicht der 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 Erbschaftsteuer 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, ggf. auch ein Mieteigentumsanteil, an einer Immobilie übertragen werden kann.

Wird gleichzeitig ein Nießbrauch eingeräumt, so kann der kapitalisierte Nießbrauch von diesem Wert abgezogen werden. Gleiches gilt für ein Wohnrecht.

Vererbt man Immobilien, so werden zur Ermittlung der Erbschaftsteuer alle zum Zeitpunkt des Todes bestehenden Vermögenswerte erfasst und Verschenkungen 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, so Renate Maltry, Fachanwältin für Erbrecht.

Wichtig zu wissen ist auch, dass bei einem selbst bewohnten Familienheim andere Regeln gelten: 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, so die Expertin Maltry, gilt die Steuerbefreiung nur unter bestimmten Voraussetzungen: Die Immobilie darf eine Wohnfläche von 200 Quadratmetern nicht überschreiten; bei einer größeren Wohnfläche ist der überschüssige 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 bzw. eingetragene Lebenspartner zehn Jahre darin

wohnt, ist dies der Fall. Dies gilt auch für Kinder und Enkelkinder. Sie müssen das Familienheim aber unverzüglich nach dem Erbfall selbst nutzen.

Eine Ausnahme gilt dann, wenn der Ehegatte aufgrund nachgewiesener Pflegebedürftigkeit ins Pflegeheim kommt. Nicht außer Acht lassen sollte man dabei, dass man die Immobilien, die man überträgt, ggf. 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 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. 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 Zehnjahresrhythmus 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.

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
Zertifizierte Testamentsvollstreckerin AGT

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