

Das Testament des Immobilienbesitzers



Referent:

Axel Seebach

Wirtschaftsprüfer – Steuerberater

Fachberater für Unternehmensnachfolge (DStV e.V.)





Inhaltsübersicht

1. Gesetzliche und gewillkürte Erbfolge
2. Testamentsformen
3. Grundlagen der Erbschaft und Schenkungsteuer
4. Gestaltungen zu Lebzeiten und testamentarische Gestaltungen
5. Schlussbemerkung

1. Gesetzliche und gewillkürte Erbfolge

Gesetzliche Erbfolge:

Beispiel: Familie mit zwei Kindern

Güterstand der Zugewinnngemeinschaft (gesetzlicher Güterstand)

- Ehefrau : $1/4 + 1/4 = 1/2$
- Kind 1: $1/4$
- Kind 2: $1/4$

Güterstand der Gütertrennung

- Ehefrau : $1/4$
- Kind 1: $3/8$
- Kind 2: $3/8$

Kinder erben zu gleichen Teilen



1. Gesetzliche und gewillkürte Erbfolge

Gewillkürte Erbfolge:

Bestimmung der Erbfolge durch Testament oder Erbvertrag

Erbvertrag muss beim Notar abgeschlossen werden



Inhaltsübersicht

1. Gesetzliche und gewillkürte Erbfolge
2. Testamentsformen
3. Grundlagen der Erbschaft und Schenkungsteuer
4. Gestaltungen zu Lebzeiten und testamentarische Gestaltungen
5. Schlussbemerkung



2. Testamentsformen

Testamentsformen

- Notarielles Testament
- Eigenhändiges Testament (mit oder ohne amtliche Verwahrung)
- Sonderform gemeinschaftliches Testament (z.B. Berliner Testament)

Mögliche Testamentsanordnungen

- Vermächtnis
- Teilungsanordnung
- Testamentsvollstreckung
-



Inhaltsübersicht

1. Gesetzliche und gewillkürte Erbfolge
2. Testamentsformen
3. Grundlagen der Erbschaft und Schenkungsteuer
4. Gestaltungen zu Lebzeiten und testamentarische Gestaltungen
5. Schlussbemerkung

Grundlagen der Erbschaft- u. Schenkungsteuer

3.1 Freibeträge und Steuersätze

	bis 31.12.2008	seit 1.1.2009
Ehegatten	307.000 €	500.000 €
Eltern/Großeltern (Erbfall)	51.200 €	100.000 €
Eltern/Großeltern (Schenkung)	10.300 €	20.000 €
Kinder und Stiefkinder	205.000 €	400.000 €
Enkel	200.000 €	200.000 €
Geschwister, Nichten, Neffen	10.300 €	20.000 €

Grundlagen der Erbschaft- u. Schenkungsteuer

3.1 Freibeträge und Steuersätze

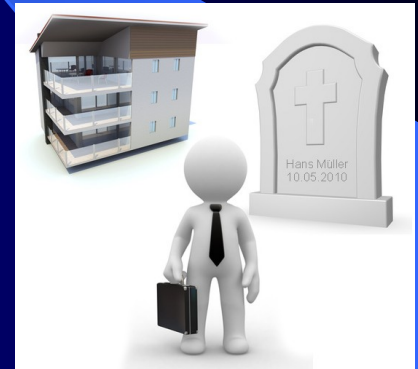
Wert des steuerpflichtigen Erwerbs (§10 ErbStG) bis einschließlich ...€	In %		
	Steuerklasse I	Steuerklasse II	Steuerklasse III
75.000	7	15	30
300.000	11	20	30
600.000	15	25	30
6.000.000	19	30	30
13.000.000	23	35	50
26.000.000	27	40	50
über 26.000.000	30	43	50

Grundlagen der Erbschaft- u. Schenkungsteuer

3.2 Übertragung von Immobilienvermögen – Beispiel

Ausgangsfall

- Herr Müller ist am 10.05.2010 verstorben.
- Er hinterlässt als einzigen Erben seinen Sohn Hermann.
- Hermann erbt ein vermietetes Mehrfamilienhaus.
- Der Wert des Objekts nach dem Ertragswertverfahren beträgt 3 Mio. €.
- Nachlassverbindlichkeiten bestehen keine.



Wie hoch ist die Erbschaftsteuer für Herrmann?

Grundlagen der Erbschaft- u. Schenkungsteuer

3.2 Übertragung von Immobilienvermögen – Lösung

Lösung

- Bewertung von Grundvermögen in Abhängigkeit von der Grundstücksart nach dem Sach-, Ertrags- oder Vergleichswertverfahren
- Mietobjekte nach dem Ertragswertverfahren
- Tendenziell kommen pauschalierte Verfahren dem „echten“ Verkehrswert sehr nahe
- Freibetrag von 10 % für Mietobjekte

Grundvermögen	
Begünstigtes Vermögen	3.000.000 €
./. Bewertungsabschlag I 13a (1)	300.000 €
nicht begünstigtes Vermögen	0 €
Ansatz Immobilienvermögen	2.700.000 €
abzugsfähige Verbindlichkeiten	
bei Erbfallkosten	10.300 €
Ansatz Verbindlichkeiten	10.300 €
Erwerb vor persönlichen Freibeträgen	2.689.700 €
./. Freibetrag I 16 (1)	400.000 €
Steuerpflichtiger Erwerb (abgerundet)	2.289.700 €
Steuerklasse	1
Steuersatz	19%
zu zahlende Steuer	435.043 €



Grundlagen der Erbschaft- u. Schenkungsteuer

3.2 Übertragung von Immobilienvermögen – Begünstigungsregelungen

- Wertabschlag von 10% für zu Wohnzwecken vermietete bebaute Grundstücke (unabhängig von Behaltensfristen und späterer Nutzung)
- Schenkung der selbstgenutzten Immobilie an Ehepartner und eingetragenen Lebenspartner ist steuerfrei

Grundlagen der Erbschaft- u. Schenkungsteuer

3.2 Übertragung von Immobilienvermögen – Begünstigungsregelungen

- Steuerfreier Erwerb der selbstgenutzten Immobilien von Todes wegen durch Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartner bei bestimmten Voraussetzungen
 - Nutzung zu eigenen Wohnzwecken durch Erblasser
 - Unverzögliche Nutzung zu eigenen Wohnzwecken durch Erwerber
 - Unmittelbare zehnjährige Selbstnutzung durch Erwerber



Grundlagen der Erbschaft- u. Schenkungsteuer

3.2 Übertragung von Immobilienvermögen – Begünstigungsregelungen

- Hinderung an der Selbstnutzung aufgrund zwingender Gründe ist unschädlich
- Ein Verstoß gegen die Selbstnutzungsfrist führt zum vollständigen, rückwirkenden Wegfall der Steuerbefreiung



Grundlagen der Erbschaft- u. Schenkungsteuer

3.2 Übertragung von Immobilienvermögen – Begünstigungsregelungen

- Steuerfreier Erwerb der selbstgenutzten Immobilien von Todes wegen durch Kinder und Kinder verstorbener Kinder
 - Voraussetzungen wie bei Erwerb durch Ehegatten
 - Zusätzlich: Maximale Wohnfläche 200 qm
 - Bei Überschreitung der Grenze Aufteilung in begünstigten und nicht begünstigten Teil



Grundlagen der Erbschaft- u. Schenkungsteuer


3.2 Übertragung von Immobilienvermögen – Begünstigungsregelungen

- Auf Antrag Stundung der Steuer auf für zu Wohnzwecke vermietete Grundstücke bis zu zehn Jahre, wenn Steuer nur durch Veräußerung der Immobilie beglichen werden kann
- Auf Antrag Stundung der Steuer auf selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohneigentum bis zu zehn Jahre, wenn Steuer nur durch Veräußerung der Immobilie beglichen werden kann



Inhaltsübersicht

1. Gesetzliche und gewillkürte Erbfolge
2. Testamentsformen
3. Grundlagen der Erbschaft und Schenkungsteuer
4. **Gestaltungen zu Lebzeiten und testamentarische Gestaltungen**
5. Schlussbemerkung



4.1 Rechtzeitige Planung und Optimierung der Vermögensübertragung

- Ausnutzung der Zehnjahresfrist
- Ausnutzung der Steuersätze
- Aufteilung von Grundbesitz in Teileigentum
- Gleichmäßige Verteilung des Vermögens unter den Eheleuten

4.1 Rechtzeitige Planung und Optimierung der Vermögensübertragung

- Ausnutzung der höheren Freibeträge für Kinder und Enkelkinder

	Vater	Mutter
Kind 1	400.000	400.000
Kind 2	400.000	400.000
Enkel 1	200.000	200.000
Enkel 2	200.000	200.000
Summe	1.200.000	1.200.000



4.2 Gestaltungsmöglichkeiten

- Schenkung der eigengenutzten Immobilie an den Ehepartner
- Entschuldung der privaten Immobilie
- Schenkung von Immobilien unter Nießbrauchsvorbehalt
- Mittelbare Grundstücksschenkung zum Ausbau, Umbau oder zur Modernisierung eines Gebäudes
- Umwandlung von nicht begünstigtem Kapitalvermögen in steuerfreies Immobilienvermögen durch Verkauf des selbstgenutzten Hauses von den Kindern an die Eltern
- Vermächtnisregelungen und Testamentsvollstreckung

4.3 Nießbrauchsvorbehalt – Beispiel

Ausgangsfall

- Hans Müller überträgt am 10.05.2010 seinem Sohn Hermann eine Mietimmobilie.
- Ertragswert der Immobilie 500.000 €.
- Hans behält sich den Nießbrauch an den Mieten (26.000 € p.a.) vor.
- Hans ist zum Übertragungstichtag 60 Jahre alt.

Wie hoch ist die steuerliche Belastung mit und ohne Nießbrauchslast?

4.3 Nießbrauchsvorbehalt – Lösung

Ohne Nießbrauchsvorbehalt

- 500.000 € ./.. Freibetrag 400.000 € = 100.000 €
- Hierauf 11 % gemäß Steuerklasse I = 11.000 €

Mit Nießbrauchsvorbehalt

- 500.000 € ./.. Kapitalwert Nießbrauch 326.000 € = 174.000 €
(unterhalb Freibetrag; damit keine Schenkungsteuer)
- Berechnung Kapitalwert Nießbrauch
26.000 € x Vervielfältiger 12,531



Inhaltsübersicht

1. Gesetzliche und gewillkürte Erbfolge
2. Testamentsformen
3. Grundlagen der Erbschaft und Schenkungsteuer
4. Gestaltungen zu Lebzeiten und testamentarische Gestaltungen
5. **Schlussbemerkung**

5. Schlussbemerkung

- **Nutzen Sie die Gestaltungsmöglichkeiten zur gewünschten Verteilung des Vermögens**
- **Individuelle Bestandsaufnahme der Ist-Situation und der Zielsetzungen ist unumgänglich**
- **Regelmäßige Überprüfung des Testaments ist dringend zu empfehlen**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

