

# Vortrag Grundstücksschenkungen

## Notar Dr. Ziegler

Ein Grundstück kann bereits zu Lebzeiten ganz oder teilweise auf Dritte, insbesondere auf die Kinder übertragen werden.

Dabei gibt es vielerlei Gestaltungen und Möglichkeiten, sodass im Folgenden nur einige Gestaltungsgesichtspunkte aufgeführt werden können.

### 1. Schenkungssteuerliche Grundlagen

#### a) Freibeträge und Steuertabellen

Bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer bestehen verschiedene Freibeträge, abhängig vom Verwandtschaftsverhältnis.

#### Steuerklasse I

- Der Ehegatte hat gegenüber dem anderen Ehegatten einen Freibetrag von 500.000,00 EUR.
- Kinder haben gegenüber **jedem** Elternteil einen Freibetrag in Höhe von 400.000,00 EUR.
- Enkelkinder haben gegenüber **jedem** Großelternteil einen Freibetrag von 200.000,00 EUR.

#### Steuerklasse II

Geschwister, Neffen, Nichten, Schwiegerkinder haben einen Freibetrag von je 20.000,00 EUR.

#### Steuerklasse III

Alle übrigen Erwerber haben einen Freibetrag von 20.000,00 EUR.

Alle über diese Freibeträge hinausgehenden Beträge unterliegen der Erbschaftssteuer in unterschiedlichem Maße, nach folgender Tabelle:

Steuerklasse	I	II	III
Wert des steuerpflichtigen Erwerbs (§ 10) bis einschließlich Euro	%	%	%
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

Die Freibeträge können nach Ablauf von 10 Jahren wieder neu ausgenutzt werden. Sind zum Zeitpunkt einer erneuten Schenkung oder Erbfall es wieder 10 Jahre vergangen, so kommen die Freibeträge wieder voll zur Anwendung. Sind die 10 Jahre noch nicht vorüber, so wird von den Freibeträgen der Wert der vorangegangenen Schenkung abgezogen.

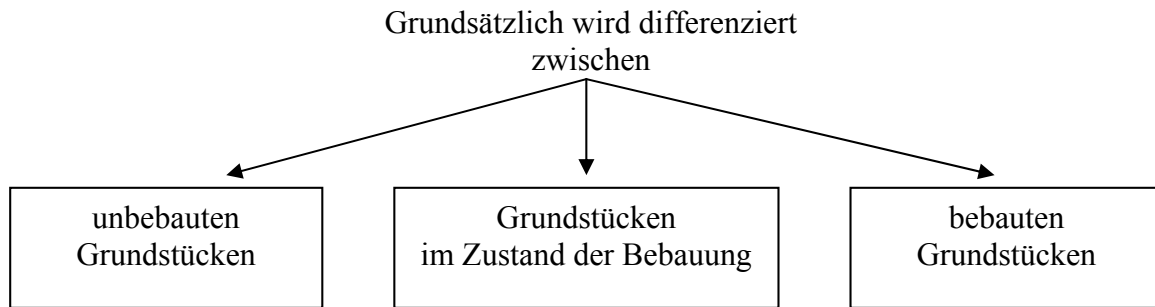
**Sonderfall: Übertragung des eigengenutzten Wohnhauses zwischen Ehegatten**

Der Ehegatte kann das eigene Wohnheim steuerfrei auf den anderen Ehegatten übertragen, unabhängig vom Wert des Grundstücks. Die vorstehenden Freibeträge werden hierfür nicht angetastet und können in voller Höhe für anderes Vermögen verwendet werden.

**b) Bewertung des Grundbesitzes**

Der Grundbesitz wird ab 01.01.2009 grundsätzlich mit dem Verkehrswert angesetzt. Im Einzelnen ist das Verfahren jedoch kompliziert, so dass nur die Grundzüge skizziert werden können:

Die folgenden Ausführungen gelten nicht für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und Grundstücke im Betriebsvermögen, sondern nur für Grundstücke im Privatvermögen.



**aa) Bewertung unbebauter Grundstücke**

Der Gesetzgeber versteht unter unbebauten Grundstücken solche, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden. Ihr Wert wird aufgrund der Bodenrichtwerte, die die Gutachterausschüsse bei den Landratsämtern aus den Verkäufen ermitteln, bestimmt. Der Wert wird somit berechnet wie folgt:

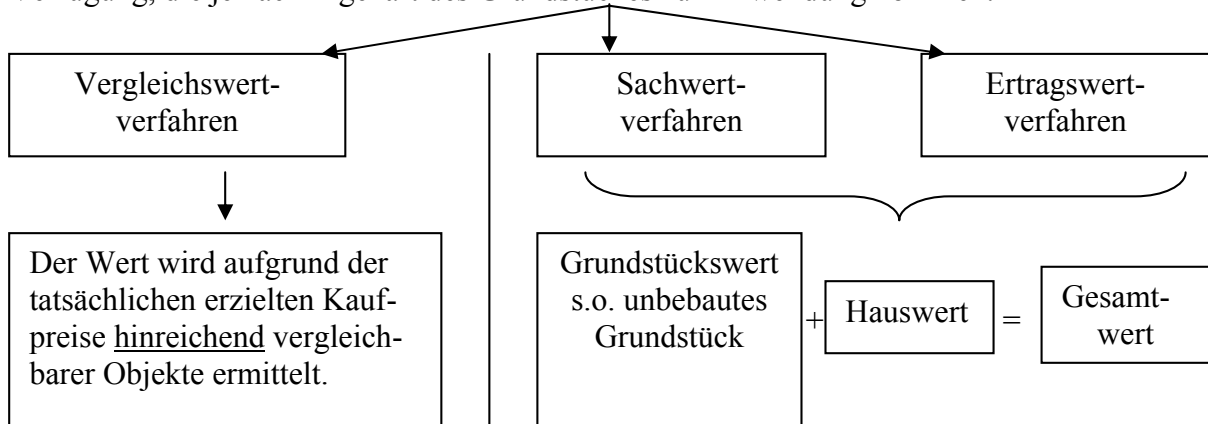
$$\boxed{\text{Bodenrichtwert}} \quad \times \quad \boxed{\text{Fläche in m}^2}$$

**bb) Bewertung bebauter Grundstücke**

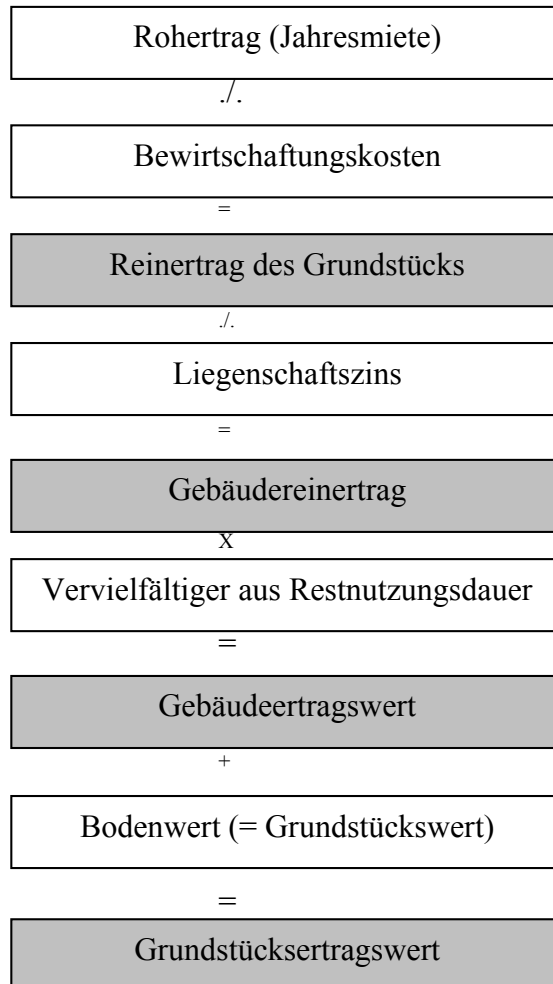
3  
Grundstücksschenkungen

A: Bewertungsverfahren

Für die Bewertung bebauter Grundstücke stellt der Gesetzgeber drei Bewertungsverfahren zur Verfügung, die je nach Eigenart des Grundstückes zur Anwendung kommen.

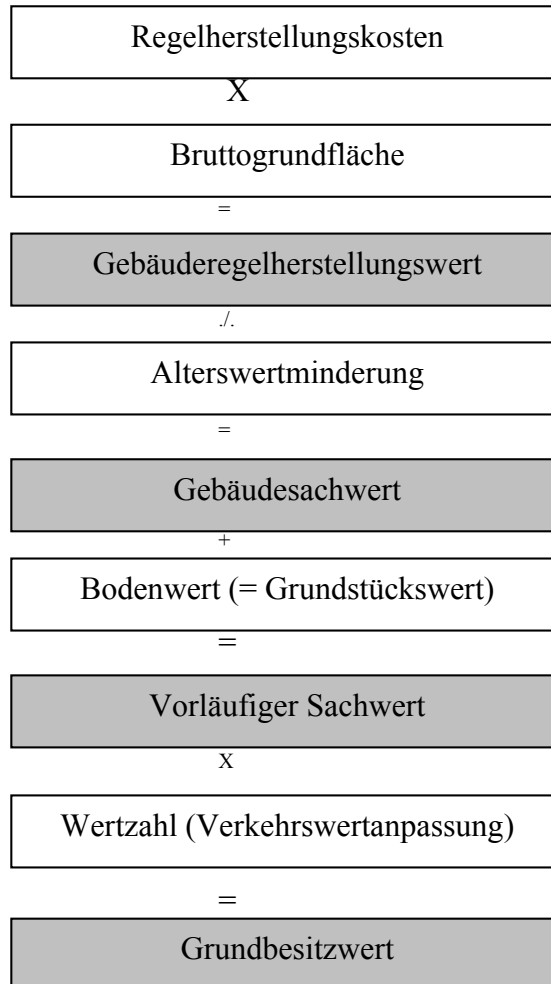


Beim Ertragswertverfahren wird der Wert des Gebäudes aus der Jahresmiete abgeleitet:



4  
Grundstücksschenkungen

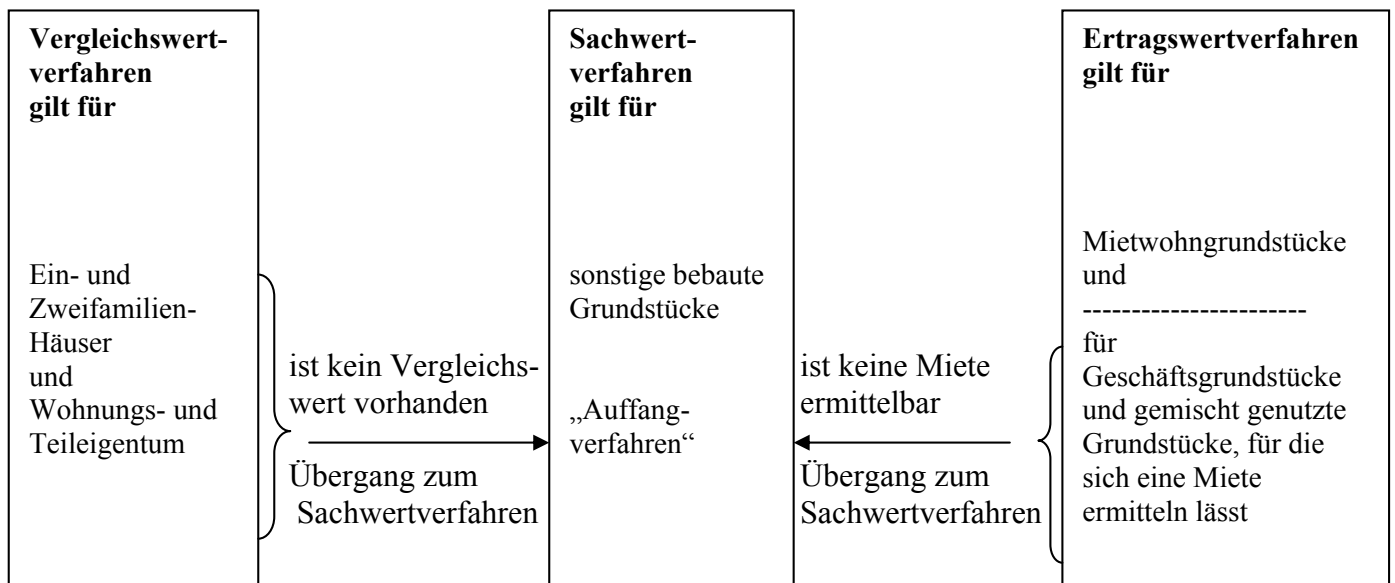
Beim Sachwertverfahren wird der Wert des Gebäudes aus den gewöhnlichen Herstellungskosten des Gebäudes ermittelt. Die tatsächlichen Kosten sind nicht relevant.



Ein negativer Gebäudewert wird weder beim Ertragswertverfahren, noch beim Sachwertverfahren anerkannt, so dass der Grundstückswert einen Mindestwert darstellt.

B: Zuordnung der Verfahren zu den Objekten:

Welches Verfahren zur Anwendung kommt, hängt von dem zu bewertenden Objekt ab.



Ein- und Zweifamilienhäuser sind Objekte mit höchstens 2 Wohnungen. Soweit teilweise eine Nutzung für gewerbliche Zwecke gegeben ist, liegt ein Ein- oder Zweifamilienhaus nur vor, falls die Eigenart als Wohnhaus hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird und der Wohnanteil größer als 50 % ist.

Wohnungs- und Teileigentum sind gemäß dem WEG aufgeteilte Objekte (insbesondere Eigentumswohnungen).

Mietwohngrundstücke sind alle Häuser, die zu mehr als 80 % zu Wohnzwecken dienen und über mehr als 2 Wohnungen verfügen, unabhängig davon, ob die Wohnungen vermietet sind oder nicht.

Geschäftsgrundstücke sind Häuser, die zu mehr als 80 % betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen.

Gemischt genutzte Grundstücke sind Grundstücke, die sowohl für Wohnzwecke als auch für betriebliche oder öffentliche Zwecke benutzt werden und die nicht unter vorstehende Haustypen fallen, z. B. ein Haus mit drei Wohnungen, die zu 60 % als Büro und zu 40 % zu Wohnzwecken genutzt werden.

Sonstige Grundstücke sind alle Häuser, die nicht unter die vorstehenden Definitionen fallen.

C: Wertabschlag bei zu Wohnzwecken vermieteten Objekten

Soweit ein Objekt tatsächlich zu Wohnzwecken **vermietet** ist, wird von dem jeweils vorstehend ermittelten Wert ein Abschlag von 10 % gemacht.

cc) Grundstücke im Zustand der Bebauung

Bei Grundstücken im Zustand der Bebauung werden zu dem Grundstückswert, der sich nach vorstehenden Vorschriften ergibt (unbebautes Grundstück oder bebautes Grundstück), die bereits entstandenen Herstellungskosten des sich im Bau befindlichen Gebäudes addiert.

dd) Sonderfälle

Für die Bewertung von Erbbaurechten und Grundstücken auf fremden Grund und Boden gelten Sonderregelungen.

ee) Nachweis des tatsächlich niedrigeren Wertes

Der Gesetzgeber stellt es dem Steuerpflichtigen ausdrücklich frei, aufgrund eines Gutachtens, das der Steuerpflichtige allerdings auf eigene Kosten erstellen lassen muss, den Nachweis zu erbringen, dass der tatsächliche Wert des Grundstücks niedriger ist, als der Wert, der sich aufgrund der gesetzlichen Bewertungsvorschriften ergibt.

Nach Meinung des Gesetzgebers dürfte sich solch ein niedrigerer Wert nur in besonders gelagerten Fällen, also ausnahmsweise, ergeben.

Diese Einschätzung entspricht aber gerade beim Ertragswert- und beim Sachwertverfahren nicht der Realität. Es wird wahrscheinlich eine Vielzahl von Fällen geben, bei denen der ermittelte Wert über dem tatsächlichen Wert liegt.

Der Grundstückswert wird in diesen Verfahren in voller Höhe zum Hauswert addiert, obwohl in der Praxis bei bebauten Grundstücken vom Grundstückswert erhebliche Abschläge bei der Gesamtermittlung gemacht werden. Zwar werden bei der Hauswertberechnung bei den gesetzlichen Verfahren ebenfalls Abschläge gemacht, um unter anderem den niedrigeren Grundstückswert auszugleichen, die Abschläge dürften aber in vielen Fällen nicht ausreichen, um die tatsächliche Wertminderung auszugleichen.

ff) Mittelbare Grundstücksschenkung

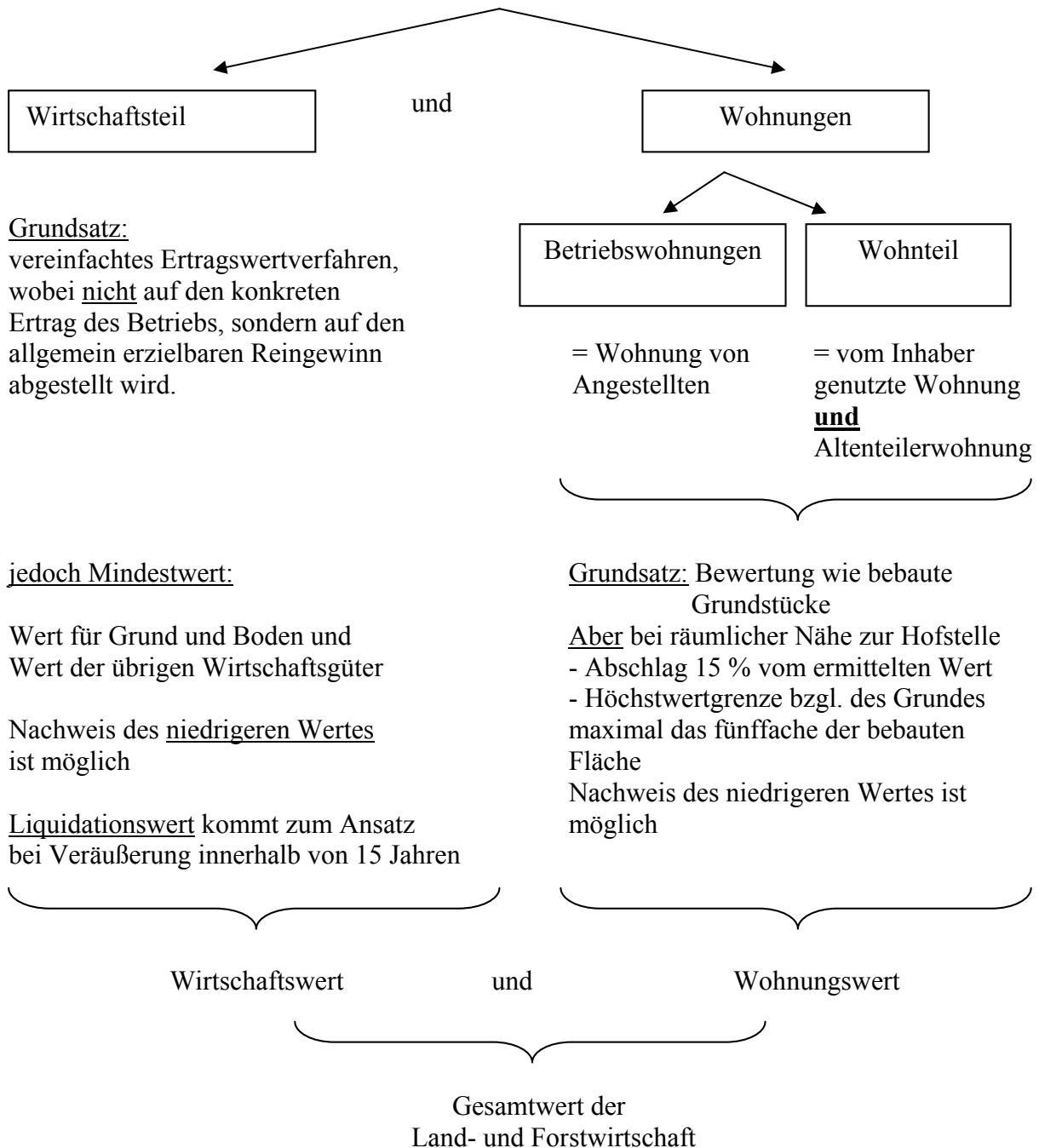
Soweit jedoch aufgrund der gesetzlichen Grundbesitzbewertung ein niedrigerer Wert zustande kommt, ist eine mittelbare Grundstücksschenkung möglich.

Falls ein Geldbetrag geschenkt wird, mit der Auflage einen bestimmten Grundbesitz zu erwerben, wird als geschenkter Wert nicht der Geldbetrag, sondern der Grundbesitzwert angesetzt falls dieser niedriger als der Geldwert ist.

## e) Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

## Bewertung Land- und Forstwirtschaft

Gesamtwert ergibt sich aus



Notar Dr. Christoph Ziegler

Weißenhorn, Memminger Str. 23, Tel.Nr.: 07309/3074

Senden, Kemptener Straße 31, Tel.Nr.: 07307/91015-0

Grundstücksschenkungen (gelb).doc

d) Betriebsvermögen

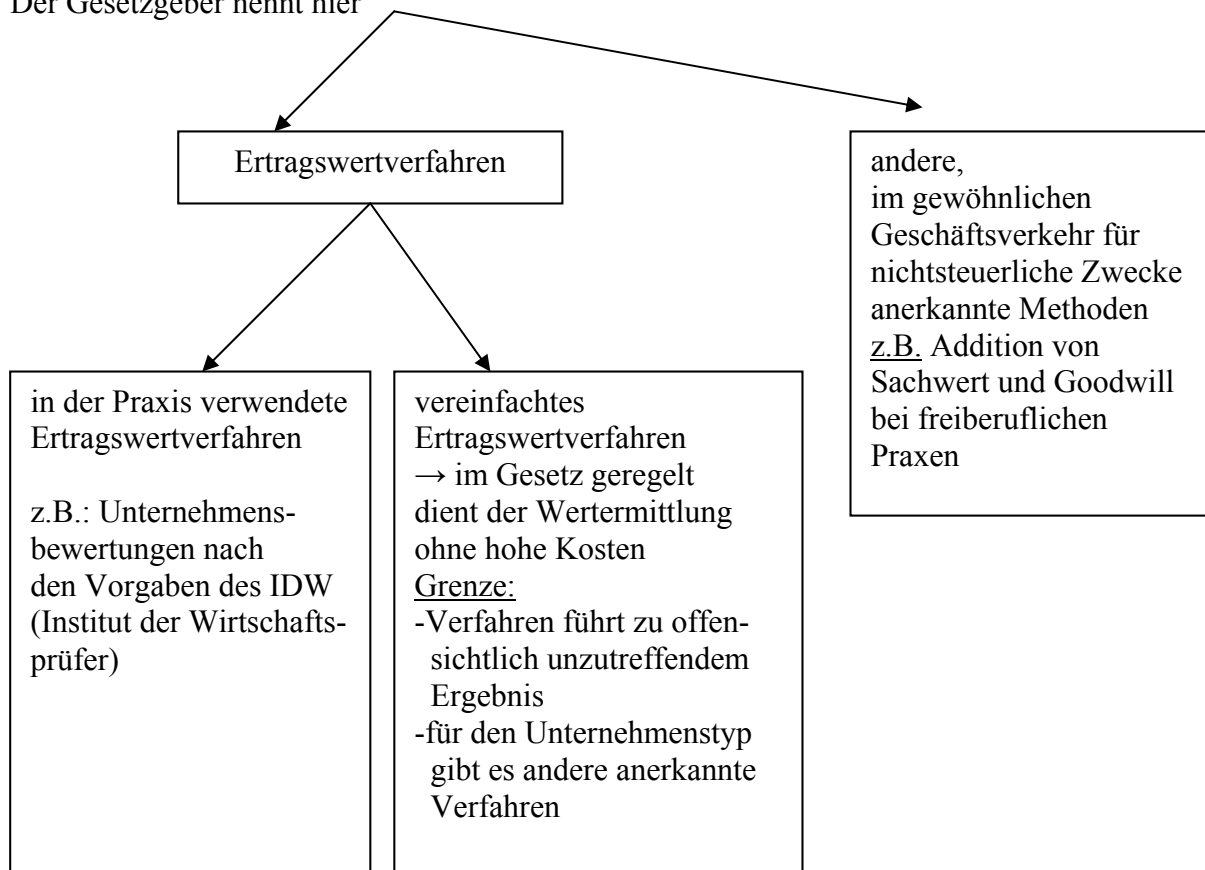
A: Bewertung des Betriebsvermögens

Börsennotierte Anteile an Firmen werden mit dem Börsenkurs angesetzt.

Für nicht börsennotierte Firmen ist der Wert grundsätzlich aus den Verkäufen zwischen fremden Dritten abzuleiten, die innerhalb des letzten Jahres vor der Schenkung bzw. dem Erbfall getätigt wurden.

Ist solch ein Wert nicht feststellbar, so soll ein Verfahren gewählt werden, das ein Käufer des Unternehmens für die Bemessung des Kaufpreises zu Grunde legen würde.

Der Gesetzgeber nennt hier



Wertuntergrenze: Substanzwert = Mindestwert

B: Verschonungsregeln für das Betriebsvermögen

Für die Betriebe gelten spezielle Freibeträge. Der Gesetzgeber möchte jedoch nur so genanntes Produktivvermögen privilegieren. Nicht begünstigt werden sollen Betriebe, die zum überwiegenden Teil aus Verwaltungsvermögen bestehen.

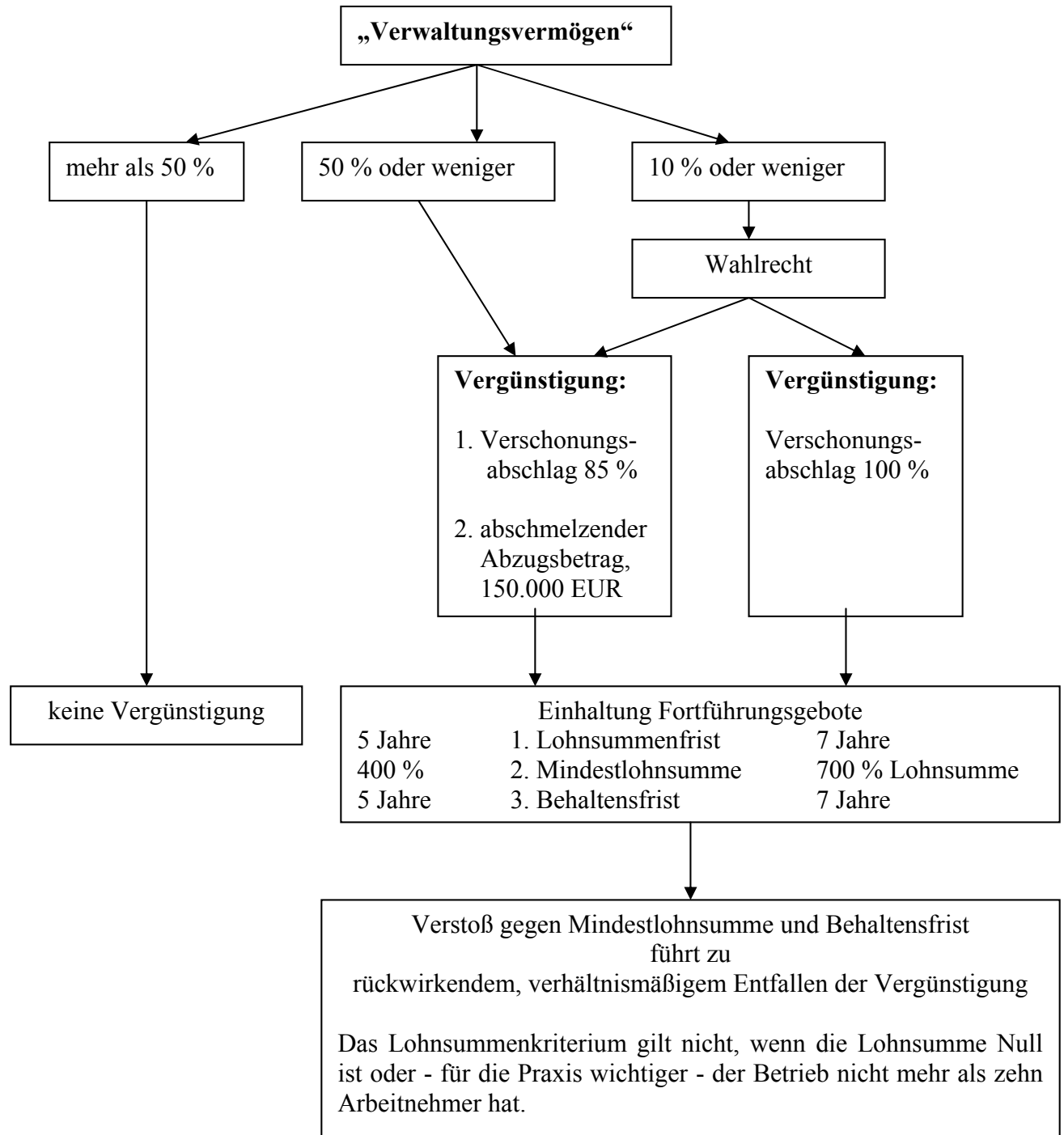
Unter Verwaltungsvermögen versteht der Gesetzgeber

- vermietete und verpachtete Grundstücke (mit zahlreichen Ausnahmen, bei Betriebsaufspaltung, Verpachtung, Wohnungsunternehmen)



- Anteile an Kapitalgesellschaften, die geringer sind als 25 % des Nennkapitals oder falls die Kapitalgesellschaft selbst über 50 % Verwaltungsvermögen besitzt
- Unterbeteiligungen, falls die Hauptgesellschaft wiederum selbst 50 % Verwaltungsvermögen hat
- Wertpapiere und vergleichbare Forderungen
- Kunstgegenstände und Edelmetalle

Nachdem das Verwaltungsvermögen ermittelt worden ist, muss dessen Anteil am gesamten Betriebsvermögen ermittelt werden.



### **Steuertipps bei Übertragungen unter Lebenden**

- Bei mehrmaliger Ausnutzung der 10-Jahres-Frist können erhebliche Freibeträge genutzt werden.
- Ehegatten sollten ihre Vermögensverteilung untereinander prüfen. Da jedes Kind gegenüber jedem Ehegatten Freibeträge hat, ist es bei größeren Vermögen sinnvoll, zuerst Übertragungen zwischen den Ehegatten vorzunehmen und später auf die Kinder zu übertragen. Selbst bei Überschreiten der Freibeträge ist es für die Kinder vorteilhaft von beiden Eltern Zuwendungen zu erhalten, da die Erbschaftsteuer progressiv ansteigt und damit umso höher ist je höher die Zuwendung von einem Elternteil ist.
- Ehegatten können ihr eigengenutztes Haus ganz oder teilweise auf den anderen Ehegatten steuerfrei überschreiben, die Freibeträge bleiben unangetastet.
- Bei Ehegatten, die in Zugewinnsgemeinschaft verheiratet sind, bleibt der gesamte in der Ehe erzielte Zugewinn bei Güterstandswechsel steuerfrei. Der Güterstandswechsel kann freiwillig durch den Übergang von der Zugewinnsgemeinschaft in die Gütertrennung herbeigeführt werden. Die Ehegatten können anschließend wieder Zugewinnsgemeinschaft vereinbaren. Um anerkannt zu werden, muss jedoch der Zugewinn entsprechend der realen Verhältnisse ausgerechnet werden und darf nicht nur grob geschätzt werden. Dies bereitet den Ehegatten oft einige Mühe, da sowohl das Anfangsvermögen als auch das Endvermögen ermittelt und bewertet werden müssen. Weiterhin muss der ausgleichsberechtigte Ehegatte grundsätzlich auch vom ausgleichsverpflichteten Ehegatten Vermögen in Höhe des Ausgleichsanspruchs erhalten. Auch zivilrechtlich handelt es sich bei der Erfüllung der Ausgleichsforderungen nicht um eine Schenkung, sondern um einen entgeltlichen Vorgang. Dies führt dazu, dass bzgl. dieser Vermögensverschiebung keine Pflichtteilsansprüche der Kinder entstehen. Zu beachten ist, dass somit auch einkommenssteuerlich ein entgeltlicher Vorgang vorliegt, der insbesondere bei Veräußerung von Grundbesitz innerhalb der 10-Jahres-Frist oder bei Entnahmen aus dem Betriebsvermögen Steuern auslösen kann.
- Richtige Gestaltung der Gegenleistungen siehe hierzu Punkt 3. Bewertungen der Gegenleistungen bei der Schenkungssteuer.

## **2. Umfang der Übertragung**

Grundbesitz kann vollständig oder nur teilweise übertragen werden.

Sind mehrere Grundstücke vorhanden, so müssen nicht alle gleichzeitig übertragen werden. Ist ein Wohnhaus vorhanden, das z. B. ein Kind mitbewohnt so kann dieses, falls 2 Wohnungen vorhanden sind oder durch das Kind eine weitere Wohnung geschaffen wird, in Eigentumswohnungen aufgeteilt werden und nur die Wohnung des Kindes übertragen werden, während die Eltern die eigengenutzte Wohnung behalten.

## **3. Gegenleistungen**

Bei den Gegenleistungen gibt es verschiedenste Gestaltungsmöglichkeiten. Hier können nur einige kurz aufgezählt werden.

a) Nutzungsrechte

Unter Nutzungsrechten werden Rechte des Übergebers verstanden, bei denen die ganze oder teilweise Nutzung des übergebenen Grundstückes beim Übergeber verbleibt, wie z. B. ein Wohnungsrecht oder ein Nießbrauch.

aa) Wohnungsrecht

Das Wohnrecht gibt dem Übergeber grundsätzlich das Recht, die vorbehaltenen Räume selbst weiter zu nutzen.

Folgende Punkte sind hier insbesondere zu beachten:

- Der Längerlebende der Übergeber soll i. d. R. das Wohnrecht ebenfalls uneingeschränkt haben.
- Die Wohnräume und die Räume, die gemeinsam benutzt werden, müssen genau beschrieben werden.
- Hat der Übergeber das Recht, die Räume weiter zu vermieten?
- Übersiedelt der Übergeber in ein Altersheim, ist zu klären, ob der Übernehmer für die Räume Ersatz leisten muss oder nicht.
- Welche Kosten (Strom, Heizung, Wasser, Müll etc.) trägt der Übergeber und welche der Übernehmer?
- Wer übernimmt die mit dem Grundstück verbundenen Pflichten, wie z. B. Räum- und Streupflicht?
- I. d. R. soll der Übernehmer verpflichtet sein, für die Bewohnbarkeit und Beheizbarkeit der Räume zu sorgen.

bb) Nießbrauch

Der Nießbrauch ist das Recht zur umfassenden Nutzung des Grundbesitzes. Der Nießbrauchsberechtigte kann somit selber im Objekt wohnen oder es vermieten. Besonders klärungsbedürftig ist die Kostenteilung. Neben den laufenden Kosten, wie Strom, Heizung etc. muss festgelegt werden, wer die Erhaltungskosten des Gebäudes trägt.

Bei vermieteten Objekten werden meistens sämtliche Kosten dem Nießbrauchsberechtigten auferlegt, da er diese Kosten als Ausgaben bei der Einkommensteuer geltend machen kann.

Allerdings besteht für den Nießbrauchsberechtigten das Risiko, dass die von ihm zu tragenden Lasten höher werden als der Nutzen aus dem Objekt. Um diesbezüglich das Risiko zu begrenzen, ist zu erwägen, dem Übergeber das Recht einzuräumen, auf den Nießbrauch zu verzichten und im Gegenzug eine laufende Zahlung (vgl. Ziffer c) zu verlangen. Dies kann jedoch zu steuerlichen Nachteilen führen. Zumindest sollte dem Nießbrauchsberechtigten das ausdrückliche Recht eingeräumt werden ohne weitere Gegenleistung auf den Nießbrauch zu verzichten.

b) Wart und Pflege

Die Wart und Pflege erfordert im vertraglich festgelegten Umfang, dass der Übernehmer oder von ihm beauftragte Dritte persönlich Dienstleistungen, insbesondere im Falle von Alter und Krankheit, für den Übergeber erbringt.

In der Regel werden diese Leistungen heute nicht mehr pauschal, sondern unter Bezugnahme auf das Pflegeversicherungsgesetz entsprechend den Pflegegraden vereinbart. Die Pflegeverpflichtung wird somit in der Regel begrenzt. Derzeit sind folgende Pflegegrade vorgesehen:

**Pflegegrad I - geringe Beeinträchtigung der Selbständigkeit (12,5 - 26,5 Punkte)**

Voraussetzungen:

- **Grundpflege** 27-60 Minuten
- **Psychisoz. Unterstützung:** bis 1 x täglich
- **nächtliche Hilfen:** nein
- **Präsenz tagsüber:** nein

**Pflegegrad 2 - Erhebliche Beeinträchtigung der Selbständigkeit (27 - 47 Punkte)**

Voraussetzungen:

- **Grundpflege** 30 - 127 Minuten
- **Psychisoz. Unterstützung:** bis 1 x täglich
- **nächtliche Hilfen:** 0 - 1 x
- **Präsenz tagsüber:** nein

Voraussetzungen mit psychologischer Erkrankung:

- **Grundpflege** 8 - 58 Minuten
- **Psychisoz. Unterstützung:** bis 2 -12 x täglich
- **nächtliche Hilfen:** nein
- **Präsenz tagsüber:** weniger als 6 Stunden

**Pflegegrad 3 - Schwere Beeinträchtigung der Selbständigkeit (47,5 - 69,5 Punkte)**

Voraussetzungen:

- **Grundpflege** 131 - 278 Minuten
- **Psychisoz. Unterstützung:** 2 bis 6 x täglich
- **nächtliche Hilfen:** 0 - 2 x
- **Präsenz tagsüber:** weniger als 6 Stunden

Voraussetzungen mit psychologischer Erkrankung:

- **Grundpflege** 8 - 74 Minuten
- **Psychisoz. Unterstützung:** 6 x täglich bis ständig
- **nächtliche Hilfen:** 0 - 2 x
- **Präsenz tagsüber:** 6 - 12 Stunden

**Pflegegrad 4 - Schwerste Beeinträchtigung der Selbständigkeit (70 - 89,5 Punkte)**

Voraussetzungen:

- **Grundpflege** 184 - 300 Minuten
- **Psychisoz. Unterstützung:** bis 2 - 6 x täglich
- **nächtliche Hilfen:** 2- 3 x
- **Präsenz tagsüber:** 6 - 12 Stunden

Voraussetzungen mit psychologischer Erkrankung:

- **Grundpflege** 128 - 250 Minuten
- **Psychisoz. Unterstützung:** 7 x täglich bis ständig
- **nächtliche Hilfen:** 1 - 6 x
- **Präsenz tagsüber:** rund um die Uhr

**Pflegegrad 5 - Schwerste Beeinträchtigung der Selbständigkeit mit besonderen Anforderungen an die pflegerische Versorgung (ab 90 Punkte)**

Voraussetzungen:

- **Grundpflege** 24 - 279 Minuten
- **Psychisoz. Unterstützung:** mind. 12 x täglich
- **nächtliche Hilfen:** mind. 3 x
- **Präsenz tagsüber:** rund um die Uhr

Auch hier stellt sich die Frage, ob der Übernehmer bei Übersiedlung in ein Altersheim Ersatz für den Wegfall der Pflegeverpflichtung leisten muss oder nicht.

c) Laufende Geldzahlungen

Weiterhin ist die Vereinbarung einer monatlichen Geldzahlung durch den Übernehmer an den Übergeber möglich.

Bei der Rente wird ein bestimmter Betrag vereinbart, der in der Regel an den Lebenshaltungskostenindex indexiert wird. Dieser kann auf Lebenszeit des Übergebers oder für einen bestimmten Zeitraum gewährt werden.

Soweit die Rente zumindest teilweise eine Gegenleistung für das übertragene Grundstück darstellt, ergeben sich für Grundstücke im Privatvermögen grundsätzlich folgende steuerlichen Regelungen:

Der Gesamtwert der Rentenzahlungen ist aufzuteilen in:

- einen Kapitalanteil.
- einen Zinsanteil.

Für den Übergeber gilt hinsichtlich der Einkommensteuer:

Notar Dr. Christoph Ziegler  
Weißenhorn, Memminger Str. 23, Tel.Nr.: 07309/3074  
Senden, Kemptener Straße 31, Tel.Nr.: 07307/91015-0

In Höhe des Kapitalanteils liegt ein Veräußerungserlös vor. Wird somit ein Grundstück übergeben, das noch keine 10 Jahre im Eigentum stand, kann Veräußerungsgewinn gem. § 23 EStG anfallen.

Der Zinsanteil ist steuerliche Einnahme.

Für den Übernehmer gilt:

In Höhe des Kapitalanteils erhält der Übernehmer neue Abschreibungsmöglichkeiten.

Der Zinsanteil ist Ausgabe.

Abschreibung und Zinsanteil führen, jedoch nur bei vermieteten Objekten, zu Abzugsposten.

Bei der reinen Übertragung von Grundbesitz, z. B. von vermieteten oder eigengenutzten Häusern, hat deshalb die Zahlung einer monatlichen Rente an die Übergeber an Bedeutung verloren, da sie in vielen Fällen für die Beteiligten weniger attraktiv ist, als die Vereinbarung eines Nießbrauches.

Soweit jedoch eine Rentenzahlung als (teil-)entgeltliche Leistung gewünscht ist, müssen auch die übrigen Vertragsbedingungen überprüft werden, ob die Rente ein Entgelt darstellt oder evtl. bloße Unterhaltszahlung. Die Vereinbarung z. B. von Rückforderungsrechten (siehe unter Ziffer 3 d) könnte z. B. der Einstufung einer entgeltlichen Rente zuwiderlaufen.

Steuerlich interessanter ist die Vereinbarung einer Rente bei Betriebsübergabe.

Der Übergeber hat in diesem Fall die gesamte Zahlung steuerlich als Einnahme zu verbuchen, während der Übernehmer die gesamte Zahlung steuerlich als Ausgabe verbuchen darf.

Nur in folgenden Fällen wird jedoch eine Betriebsübergabe mit Rentenabzugsrecht anerkannt:

- bei der Übertragung eines Betriebes oder Teilbetriebes.
- bei der Übertragung eines Mitunternehmeranteils an Land- und Forstwirtschaft (§ 13 EStG).
- an einem Gewerbebetrieb (§ 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG).
- an einer selbstständigen Tätigkeit (§ 18 Abs. 1 EStG).

oder

- bei Übertragung von mindestens 50 % des Anteils an einer GmbH, falls der Übernehmer zugleich die Geschäftsführerfunktion des Übergebenden übernimmt.

Diese Steueränderung ist seit 01.01.2008 in Kraft.

#### d) Rückforderungsrechte

Oft wollen die Übergeber noch ein bestimmtes Mitspracherecht über das Grundstück bei wichtigen Entscheidungen haben. Rechtstechnisch verwirklicht wird dieser Wunsch durch die Vereinbarung eines Rückforderungsrechts. Soweit bestimmte Situationen eintreten, kann der Übergeber verlangen, dass das Objekt wieder an ihn übertragen wird.

Die wichtigsten Rückforderungsgründe sind

- Vorversterben des Übernehmers
- Veräußerung des Grundbesitzes durch den Übernehmer

- Insolvenz des Übernehmers oder sonstiger Vermögensverfall
- Vermietung des übergebenen Objektes
- Scheidung des Übernehmers

Das Rückforderungsrecht muss nicht ausgeübt werden. Ist z. B. der Übergeber mit einer Veräußerung des Grundstückes einverstanden, so kann er zustimmen und das Recht erlischt.

Zu klären ist immer, ob der Übergeber in diesem Fall die von ihm getätigten Investitionen, sowie die im Rahmen des Vertrages erbrachten Gegenleistungen zurückerhält.

Unklar ist derzeit die Wirkung des Rückforderungsrecht im Sozialhilferecht. Obwohl es dazu führt, dass der Übernehmer das Objekt nicht verwerten kann, wird es z. B. trotzdem bei Stellung eines Antrages auf Bafög als veräußerbares Vermögen eingestuft.

Im unternehmerischen Bereich ist solch ein Rückforderungsrecht äußerst problematisch, da das Unternehmen ein lebendes Gebilde ist und vom Übernehmer wesentlich gestaltet wird, so dass letztlich nicht der gleiche Betrieb zurückgegeben werden kann.

Angebracht ist solch ein Rückforderungsrecht i. d. R., falls das vom Übergeber eigengenutzte Haus gegen Vorbehalt des Wohnungsrechtes übergeben wird.

Bei Übergabe von fremdgenutzten Objekten hängt die Vereinbarung eines Rückforderungsrechtes von der konkreten Situation ab.

Ein weiterer Rückforderungsgrund könnte in besonderen Fällen die Änderung des geltenden Erbschafts- und Schenkungssteuergesetzes sein.

Das derzeitige Recht ist gegenüber dem früheren Rechtszustand nochmals erheblich komplizierter gestaltet. Es ist sehr fraglich, ob es die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichtes erfüllt. Bereits jetzt gibt es zahlreiche Gerichtsverfahren und es ist damit zu rechnen, dass das Bundesverfassungsgericht nochmals über die Rechtmäßigkeit des Gesetzes entscheiden wird. Soweit nach demzeitigem Rechtsstand Steuer entsteht, ist deshalb zu überlegen, ob bei einer Schenkung der Sachverhalt offen gehalten wird. Dies kann z. B. durch die Vereinbarung von vertraglichen Rücktritts- oder Rückforderungsrechten für den Fall der Steueränderung geschehen.

Sollten sich die steuerlichen Grundlagen ändern, könnte der Schenker dann die Rückübertragung des geschenkten Gegenstandes verlangen, mit der Folge, dass die bisher angefallene Schenkungssteuer rückerstattet wird und eine neue Übertragung gestaltet wird, die den neuen steuerlichen Rahmenbedingungen entspricht.

#### e) Auszahlungen und Gleichstellungsgelder, Schuldübernahmen

Bei Auszahlungen handelt es sich um feste Geldbeträge, die einmalig an den Übergeber beglichen werden. Der gleiche Effekt tritt ein, wenn der Übernehmer Schulden des Übergebers übernimmt. Von Gleichstellungsgeldern wird gesprochen, falls die Geschwister ebenfalls vom Übernehmer einmalige Ausgleichszahlungen erhalten (Steuerrisiko).

#### f) Pflichtteilsverzicht durch Übernehmer

s. u. 6. Pflichtteilsrecht

## **4. Bewertung der Gegenleistungen bei der Schenkungssteuer**

### a) Schenkungssteuerliche Aspekte

Meist muss der Übernehmer, wie vorstehend dargestellt, bestimmte Gegenleistungen erbringen. Diese Gegenleistungen werden grundsätzlich bei der Bemessung der Erbschaftssteuer als **wertmindernd** berücksichtigt.

Eine lebenslange Zahlungspflicht des Beschenkten oder der Vorbehalt eines Nießbrauches sind aufgrund der voraussichtlichen Lebensdauer des Schenkers zu kapitalisieren und vom Wert des geschenkten Gegenstandes abzuziehen. Je jünger somit der Schenker ist, desto höher ist der Wert solcher Gegenleistungen. Durch die richtige Gestaltung von Gegenleistungen kann sich eine erhebliche Reduzierung der Schenkungssteuer ergeben.

**Steuertipp:** Rechtzeitiges Verschenken kann die Bemessungsgrundlage wesentlich reduzieren.

### aa) Verschenken unter Nießbrauchsvorbehalt

Verschenkt ein 50-jähriger Mann ein Haus unter Vorbehalt des Nießbrauches, so wird der Wert des verschenkten Objektes im nachfolgenden Beispiel um **fast 80 %** reduziert, wobei davon ausgegangen wird, dass der Jahreswert der Nutzungen (=Mietertag) über der gesetzlichen Höchstgrenze (=18,6te Teil des Objektwertes) liegt.

Hat das zu übertragende Haus einen Wert von 4 Millionen Euro, so ist ein Abzug von 3.170.000,- Euro (gerundet) vorzunehmen, sodass nur ein geschenkter Wert von 830.000,- Euro verbleibt.

Wird dieses Haus an zwei Kinder unter Nießbrauchsvorbehalt übergeben, so erhält jedes Kind einen geschenkten Wert von 415.000,- Euro, sodass bei einem Freibetrag von 400.000,- Euro je Kind sich eine zu versteuernde Vermögenszuwendung je Kind von 15000,- Euro ergibt, sodass jedes Kind unter Zugrundelegung des Steuersatzes von 7 % einen Betrag von 1050,- Euro Steuern zu bezahlen hat.

Würden die Kinder dieses Objekt erst im Todesfall erhalten, so würde, soweit kein anderes Vermögen vorhanden ist, ein Steuersatz von 19 % greifen, abzüglich des Freibetrages müsste jedes Kind 1,6 Millionen Euro Vermögenszuwachs versteuern, was eine Steuer von 304.000,- Euro pro Kind ergibt.

Zu beachten ist jedoch, dass bei gekürztem Wertansatz des zu besteuerten Vermögens z. B. beim Wertabschlag von 10 % bei zu Wohnzwecken vermieteten Immobilien, auch der Wert des Nießbrauchs entsprechend gekürzt wird.

Weiterhin wird der Wert des abzuziehenden Nießbrauchs verkürzt, falls der Schenker, der sich den Nießbrauch vorbehält, wesentlich früher verstirbt, als nach der Sterbetabelle anzunehmen ist. Verstirbt im vorstehenden Beispiel der 50jährige Schenker innerhalb der ersten 9 Jahre nach der Schenkung, so wird der Nießbrauch nicht mehr nach der Lebenszeit, die sich aufgrund der Steuertabelle ergibt, berechnet, sondern nach der tatsächlichen



Lebenszeit. Dies würde im vorstehenden Beispiel zu einer erheblichen Erhöhung der Schenkungsteuer führen.

Wie vorstehend ausgeführt, gibt es eine Grenze für den Abzug des Nießbrauchswertes in Höhe des 18,6ten Teil des Objektwertes.

Diese Grenze kann dadurch umgangen werden, dass der Steuerpflichtige durch ein Gutachten eines Sachverständigen den konkreten Nachweis für den niedrigeren gemeinen Wert des geschenkten Grundstückes gibt. In diesem Fall wird der gesamte Wert des Nießbrauchs abgezogen ohne Begrenzung.

In diesem Fall besteht auch nicht mehr das Risiko, dass bei einem vorzeitigen Versterben des Schenkers der Nießbrauchsabzug nochmals nachträglich korrigiert wird.

In vielen Fällen dürfte es deshalb interessant sein, die Kosten des Gutachters in Kauf zu nehmen.

Wie oben dargestellt, kann durch vorherige Übertragung an den Ehegatten der Freibetrag pro Kind nochmals verdoppelt werden, da dann beide Eltern schenken können.

Denkbar und interessant sind bei größeren Vermögen auch gesellschaftliche Lösungen, z. B. die Gründung einer KG zwischen Eltern und Kindern, in die unter Nießbrauchsvorbehalt die Eltern Grundbesitz einbringen und die Eltern selbst die Verwaltung auf ihre Lebenszeit übernehmen, da hiermit der Einfluss der Eltern höher ist, als bei einer reinen Nießbrauchsgestaltung und die schrittweise Übertragung von Anteilen an die Kinder erleichtert wird.

Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts zwischen Eltern und Kindern ist hingegen eher problematisch, da keine sichere Haftungsbegrenzung für die Kinder möglich ist.

#### bb) Übertragung gegen Rentenzahlung

Die Übergabe eines Hauses an die Kinder unter der Verpflichtung der Zahlung einer monatlichen Rente an die Eltern auf deren Lebenszeit, führt schenkungssteuerlich ebenfalls zur Reduzierung der Bemessungsgrundlage ähnlich wie die Nießbrauchsgestaltung. Gegenüber den vorbehaltenen Nutzungsrechten hat die Rente den Vorteil, dass der Abzug in der Höhe nach oben unbegrenzt ist, während gem. § 16 BewG bei den Nutzungsrechten der Jahreswert auf den 18,6-ten Teil des Grundstückswertes limitiert ist.

Da jedoch die Kinder die Rente bei der Einkommenssteuer nicht mehr steuermindernd geltend machen können, führt diese Gestaltung in den meisten Fällen für die Kinder zu unerwünschten einkommenssteuerlichen Belastungen und wird in der Praxis meist nur noch bei Betriebsübergaben angewendet.

Siehe hierzu oben 3 c).

#### b) Grunderwerbssteuerliche Risiken

Auf die Gegenleistungen fällt Grunderwerbsteuer an, soweit keine Befreiungen bestehen.

Befreit sind insbesondere Verträge zwischen

- Eltern und Kindern (allgemein: Verwandte in gerader Linie)

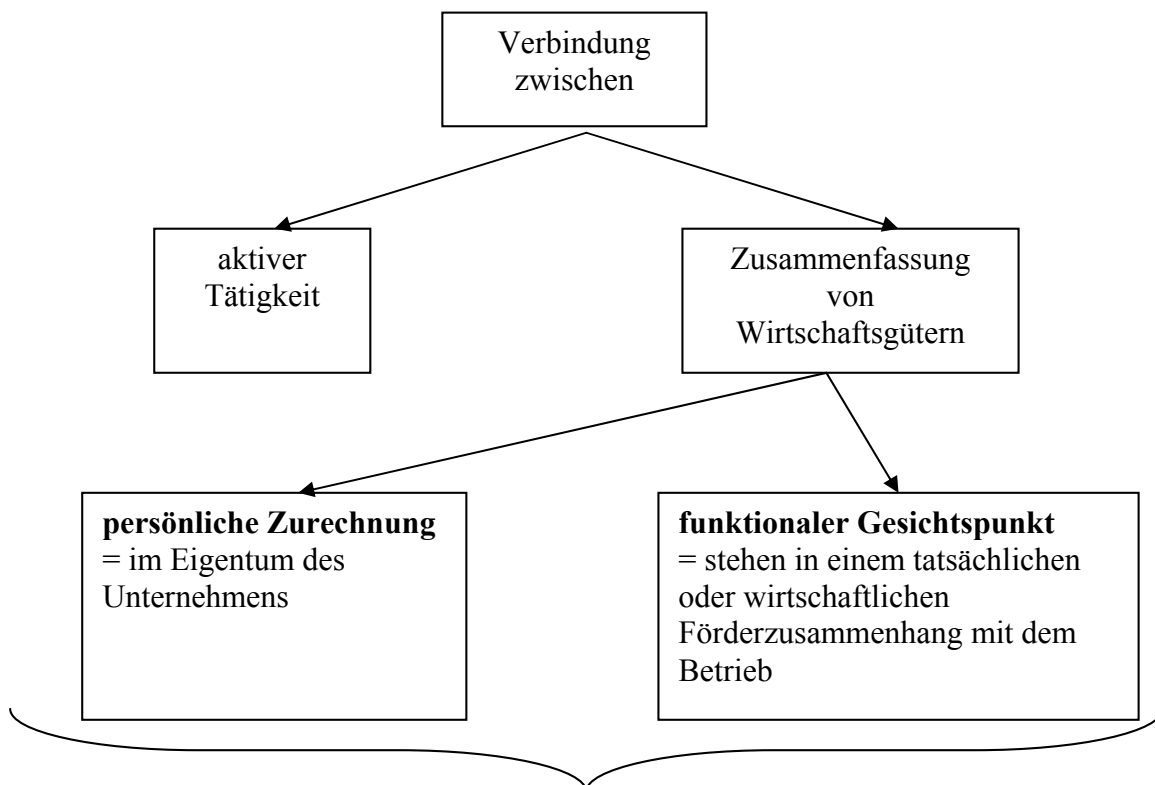
- Ehegatten

Nicht befreit sind z. B. Übertragungen an Geschwister, Nichten und Neffen. Hier ist jedoch zu bedenken, dass die Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5 % wesentlich niedriger ist, als die Schenkungssteuer.

## **5. Einkommenssteuer**

Die Probleme bei der Einkommenssteuer sind vielgestaltig, so dass im Folgenden nur einige Grundsätze erläutert werden können.

### **a. Betriebsvermögen**



**Grundsatz:** Wird ein Element der Verbindung gestört, liegt eine Entnahme vor.

**Beispiel:** Unternehmer verkauft seinen Betriebs-PKW.

→ persönliche Zurechnung entfällt. PKW wird entnommen.

**Ausnahme:** Aktive Tätigkeit kann zeitweise wegfallen (ruhender Gewerbebetrieb).

**Risiko:** Werden wesentl. Teile des Betriebsvermögens entnommen, wird die Einheit des Betriebs zerstört.

→ Realisierung aller stillen Reserven.

## **b. Vermeidung einer Entnahme aus dem Betriebsvermögen bei Übergabe**

### aa) Erhaltung der Einheit des Betriebes

Der Betrieb muss bei Übergabe als Einheit erhalten bleiben. Behält sich der Übergeber wesentliche Betriebsgrundlagen zurück, so führt dies unter Umständen zur vollkommenen Betriebsaufgabe. Eine teilweise Beteiligung des Übernehmers, die steuerneutral bleibt, ist in der Regel nur über das Gesellschaftsrecht (Gründung einer GmbH, einer OHG etc.) möglich.

### bb) Abgrenzung zwischen entgeltlicher und unentgeltlicher Betriebsübergabe

Liegt eine sog. unentgeltliche Betriebsübergabe vor, d. h. bei Übergabe eines Betriebes, liegen die Gegenleistungen des Übernehmers unter dem Buchwert des übergebenen Betriebes, so kann der Übernehmer die bestehenden Buchwerte des Übergebers fortführen. Es findet keine Aufdeckung stiller Reserven statt. Steuerlich wird wie folgt differenziert:

Kein Entgelt stellen folgende Leistungen dar:

- Wiederkehrende Versorgungsleistungen in Geld oder Sachwerten (dauernde Last).
- Vorbehalt von Nutzungsrechten.
- Sachleistungen aus dem übernommenen Vermögen.

Folgende Leistungen stellen hingegen Entgelt dar:

- Einmalige Abstandszahlung an den Übergeber.
- Zahlung von Gleichstellungsgeldern.
- Übernahme von Privatschulden des Übergebers (nicht von Betriebsschulden!).
- Wiederkehrende Leistungen, die keine Versorgungsleistungen sind, z. B. eine Rente.

Der Gesamtwert der vereinbarten Gegenleistungen wird addiert und dem Buchwert gegenübergestellt. Liegt er unter dem Buchwert, findet die sog. Buchwertverknüpfung statt, d. h. der Übernehmer übernimmt die Buchwerte. Liegt er über dem Buchwert, so ist eine teilweise Gewinnrealisierung gegeben.

**Beispiel:** Hat ein Betrieb ein Buchkapital von 400.000,00 EUR und einen Verkehrswert von 1.000.000,00 EUR und werden insgesamt 500.000,00 EUR Gegenleistungen erbracht, so gilt die Übertragung als vollentgeltlich.

Von den 600.000,00 EUR stillen Reserven werden 100.000,00 EUR stille Reserven aufgedeckt. Alle Buchwerte werden um 1/6 erhöht. Da keine Buchwertverknüpfung stattfindet, können bestimmte steuerliche Vergünstigungen verloren gehen, wie z. B. eine 6b-Rücklage. Es beginnt eine neue AfA-Reihe für Grundstücke, was bei neuen Grundstücken zu einem AfA-Verlust führen kann.

## **c) Vermeidung einer Entnahme aus dem Betriebsvermögen**

Genauso wie bei der Übergabe unter Lebenden muss im Erbfall sichergestellt sein, dass das Betriebsvermögen als Ganzes erhalten bleibt. Hier werden viele Fehler gemacht. Z. B. verfasst der Bauunternehmer B ein handschriftliches Testament wie folgt:

„Ich setze zu meinem Erben meinen Sohn X ein. Dieser hat jedoch an seine Schwester S das Grundstück herauszugeben, auf dem ich mein Bauunternehmen betreibe.“

Dieses Testament führt nach den oben genannten Grundsätzen zur Totalbetriebsaufgabe, da der Zusammenhang zwischen einem wesentlichen Betriebsteil und dem Betrieb zerrissen wird.

Erfolgt der Übergang des Betriebes auf eine Erbengemeinschaft, so hängt es von der Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft ab, ob eine Betriebsentnahme stattfindet oder nicht.

Ohne Gewinnrealisierung wird die Erbengemeinschaft auseinandergesetzt, falls eine sog. „Realteilung“ der Erbengemeinschaft stattfindet, d. h. Betriebsvermögen und Privatvermögen ohne Ausgleichszahlungen zwischen den Erben geteilt werden.

Sobald Ausgleichszahlungen erfolgen, findet eine Gewinnrealisierung nach den Grundsätzen, die bei der Übertragung unter Lebenden gelten, statt.

Zu diesen Grundsätzen soll ein neues Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen kommen.

#### **d. Privates Veräußerungsgeschäft gem. § 23 EstG**

Auch bei einer Veräußerung von Grundstücken im Privatvermögen muss auf den Veräußerungsgewinn eine Steuer gezahlt werden.

Veräußerungsgewinn ist die Differenz zwischen Anschaffungspreis abzüglich AfA und dem Verkaufserlös. Bei der Grundstücksschenkung ist dies möglich, falls das Finanzamt den Vorgang als teilentgeltlich einstuft.

Entgelt sind insbesondere

- Auszahlungen an Geschwister (Gleichstellungsgelder).
- Auszahlungen an den Übergeber.
- Schuldübernahme durch den Übernehmer.
- Vereinbarung einer Gegenleistungsrente (siehe oben 3c).

## 6. Pflichtteilsrecht

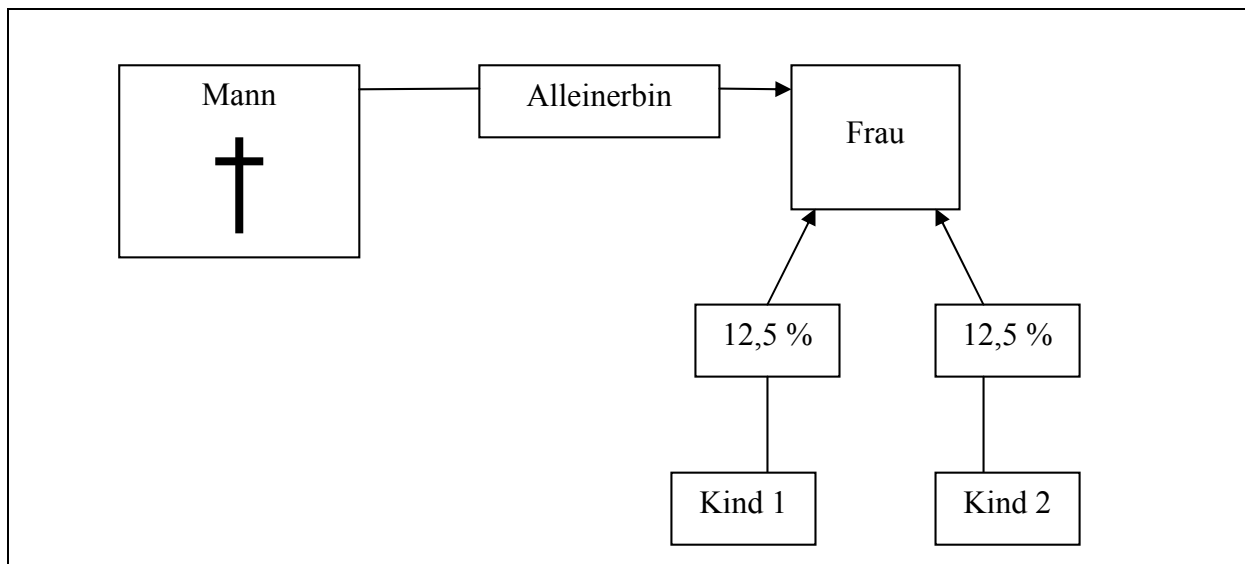
### a) gesetzliche Regelung

Pflichtteilsberechtigter sind:

- die Abkömmlinge des Erblassers
- der Ehegatte
- die Eltern des Erblassers, falls keine Abkömmlinge vorhanden sind

Andere Personen, insbesondere Geschwister, sind **nicht** pflichtteilsberechtigter.

Der Pflichtteilsanspruch beträgt die Hälfte des gesetzlichen Erbenspruchs. Haben sich Ehegatten, die im gesetzlichen Güterstand verheiratet sind, gegenseitig zu Erben eingesetzt und sind zwei Kinder vorhanden, so hat jedes dieser Kinder einen Pflichtteilsanspruch in Höhe von 12,5 % nach dem erstversterbenden Ehegatten.



Bei der Pflichtteilsberechnung wird nicht nur das zum Zeitpunkt des Todes vorhandene Vermögen, sondern auch das innerhalb von 10 Jahren vor dem Tod verschenkte Vermögen berücksichtigt. Der Pflichtteilsergänzungsanspruch sinkt jedoch in jedem Jahr, das seit der Schenkung verstrichen ist, um 10 %. Verstirbt der Schenker somit z. B. nach fünf Jahren, nachdem er geschenkt hat, beträgt der Pflichtteilsanspruch nur noch die Hälfte des ursprünglichen Anspruches. Sind die 10 Jahre vorbei, so ist der Anspruch für diesen Gegenstand vollständig erloschen.

Werden umfangreiche Rechte vorbehalten, z. B. ein Nießbrauch, so beginnt die 10-Jahresfrist nicht zu laufen und die Schenkung ist immer beim Pflichtteil zu berücksichtigen. Bei einer Schenkung sollten deshalb immer insbesondere pflichtteilsbeschränkende Maßnahmen gegenüber

- dem beschenkten Kind
- den Geschwistern

erwogen werden.

### **b) pflichtteilsbeschränkende Maßnahmen**

Bei pflichtteilsbeschränkenden Maßnahmen ist teilweise die Mitwirkung des Pflichtteilsberechtigten notwendig.

Bereits zu Lebzeiten kann der Pflichtteilsberechtigte auf seinen Pflichtteil **verzichten**. Soll die Schenkung eine Abfindung des Kindes für dessen Erbansprüche bedeuten, so ist immer ein vollständiger Pflichtteilsverzicht des Übernehmers gegenüber beiden Elternteilen angebracht.

Es ist auch möglich, den Pflichtteilsverzicht nur gegenüber einem Elternteil abzugeben. Besonders häufig ist hier ein Pflichtteilsverzicht gegenüber dem erstversterbenden Elternteil, damit der überlebende Elternteil vor Pflichtteilsansprüchen geschützt ist und gleichzeitig dem Kinde beim Tode des zweitversterbenden Elternteils der Pflichtteilsanspruch erhalten bleibt.

Der Pflichtteilsverzicht kann sich

- auf das ganze Vermögen
- nur auf einen Teil des Vermögens

beziehen.

Zum Schutz des Übernehmers gegenüber späteren Pflichtteilsansprüchen der Geschwister ist oft ein auf das geschenkte Grundstück beschränkter Pflichtteilsverzicht der Geschwister ratsam.

Bevor größere Geldgeschenke gemacht werden, sollte immer überlegt werden, ob mit diesen Geschenken das Kind abgefunden wird und somit vor dem Geschenk ein notarieller Pflichtteilsverzicht abgeschlossen wird.

### **b) Anrechnung**

Bei Schenkungen, insbesondere Geldgeschenken an die Kinder, kann bei Hingabe an das Kind bestimmt werden, dass sich das Kind den Betrag für spätere Pflichtteilsansprüche anrechnen lassen muss. D. h. der geschenkte Betrag wird von einem später entstehenden Pflichtteilsanspruch abgezogen.

Aus Beweisgründen ist es jedoch unbedingt notwendig, dass diese Anrechnungsbestimmung schriftlich niedergelegt wird und vom Kind anerkannt wird.

Es genügt eine einfache schriftliche Vereinbarung, die wie folgt lauten könnte:

„Ich Max Müller, geb. am 27.02.1969, erkenne an, von meinem Vater Manfred Müller einen Betrag in Höhe von 50.000,00 EUR erhalten zu haben, mit der Maßgabe, dass dieser Betrag auf meine etwaigen Pflichtteilsansprüche nach meinem Vater anzurechnen ist.  
Weißenhorn, 10.09.20..

Unterschrift Max Müller“

## **7. Zusammenfassende Überlegungen**

Durch die richtige Gestaltung kann in vielen Fällen eine Schenkungssteuerpflicht ganz vermieden werden. Allerdings sollte bei einer Gestaltung einer Grundstücksschenkung immer bedacht werden, dass der steuerliche Aspekt nur ein Teilaspekt der Gesamtbetrachtung ist und die Gestaltung nicht ausschließlich unter steuerlichen Gesichtspunkten erfolgen sollte, sondern die Altersabsicherung der Übergeber i. d. R. Vorrang vor anderen Überlegungen haben sollte. Hierbei darf nicht nur die gegenwärtige Situation berücksichtigt werden, sondern auch mögliche negative Entwicklungen in der Zukunft, wie z. B. Pflegebedürftigkeit, Übersiedlung in ein Alters- oder Pflegeheim, sind häufig eintretende Situationen, die i. d. R. finanziellen Mehrbedarf zur Folge haben.

Insbesondere Ehegatten sollten auch an die Sicherung des überlebenden Ehegatten denken, der als Alleinstehender meist mehr Hilfe und somit auch finanzielle Mittel benötigt als beide Ehepartner gemeinsam und für eine entsprechende Vorsorge ggf. auch steuerliche Nachteile in Kauf nehmen.

Auch müssen Alter und Ausbildungsstand der Übernehmer, sowie die gesamte familiäre Situation berücksichtigt werden.