

Präsentation

Die Immobilie im Erbfall

24.05.2019

Caritas Köln Erbrechtstag

Rechtsanwalt / Zertifizierter Testamentsvollstrecker
&
Zertifizierter Mediator

Matthias Weber



Grundsätzliches zur Immobilie im Erbrecht

- Gesamtrechtsnachfolge gem. § 1923 BGB
- Unteilbarkeit einer Immobilie
- Erbengemeinschaft
- Steuerrechtliche Herausforderungen
- ...



Herausforderung Erbengemeinschaft

- 2 Erben und mehr
- Unterschiedliche Interessen an der Immobilie
- Keine gütliche Einigung möglich, dann ...
- Gesetzliche Regelung zur Erbaueinandersetzung
- Risiko Teilungsversteigerung!!!



Der Ablauf einer Teilungsversteigerung ergibt sich aus nachstehender Übersicht:

- Anordnungsbeschluss des Versteigerungsgerichts nach ordnungsgemäßigem Antrag
- Zustellung des Beschlusses
- Festsetzung des Verkehrswerts des Grundstücks gem. §§ [74a](#), [85a](#) ZVG
- Bestimmung und Abhaltung des Versteigerungstermins
- Ermittlung des geringsten Gebots
- Erteilung des Zuschlags an den Meistbietenden
- Erlösverteilung
- Ersuchen des Versteigerungsgerichts an das Grundbuchamt um Eintragung des Erstehers als neuer Eigentümer im Grundbuch.

Gesetzliche Grundlagen sind die §§ 2042 II, 749 II + III, 750 – 758 BGB und der § 180 I ZVG für die Vollstreckungsversteigerung



Lösungsoptionen bei Übertragung von Immobilien

- Übertragung im Wege der „vorweggenommenen Erbfolge“
- Übertragung als Gegenstand einer letztwilligen Verfügung
- Instrument des Familienpools zur strukturierten Nachfolgeplanung

Wesentlich bei der Planung des „besten Weges“ sind Darstellung der jeweiligen Motivlage und Beachtung schenkungs- und erbschaftssteuerrechtlicher Aspekte

- Ausschöpfung Freibetrag **je Elternteil**
- 10-Jahresfrist
- Sozialhilferegress



Möglichkeiten der lebzeitigen Übertragung

- Reine Schenkung
- Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt
- Schenkung unter Vorbehalt eines Wohnungsrechtes
- Schenkung unter Vereinbarung einer Versorgungsleistung
- Schenkung unter Vereinbarung von Pflegeleistungen
- Sonstiges



Chancen und Risiken einer lebzeitigen Übertragung

Vorteile:

- Genaue zeitliche Planung der Vermögensübertragung
- Schenker kann noch Einfluss auf Beschenkten und ggf. auf weitergegebenen Gegenstand nehmen (z.B. vorbehaltene Rechte)
- Behutsame des Beschenkten an das übernommene Vermögen
- Ggf. mehrfache Ausnutzung der erbschaftssteuerlichen Freibeträge gem. § 16 ErbStG
- Ertragssteuerlich ggf. niedrigere Progression
- Psychologischer Effekt des Schenkens „mit warmer Hand“ nicht zu unterschätzen



Chancen und Risiken einer lebzeitigen Übertragung

Nachteile:

- Reue des Schenkers, Teile seines Vermögens zu früh aus der Hand gegeben zu haben
- Undankbarkeit des Beschenkten führt nicht selten zu familiären Konflikten

In Summe überwiegen die Chancen die Risiken!!!



Immobilienübertragung durch reine Schenkung

- Notarielle Beurkundung des Schenkungsversprechens gem. § 518 I S.1 BGB
- Übertragung der Immobilie ebenfalls notariell zu beurkunden
- Es ist das verbleibende Vermögen des Schenkers und dessen Ehepartner zu berücksichtigen (Problematik § 1365 BGB)



Immobilienübertragung durch Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt

- Durch den Nießbrauch wird eine Sache (Grundstück) in der Weise belastet, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt (Nießbrauchberechtigter), berechtigt ist, die Nutzungen aus der Sache zu ziehen, § 1030 BGB
- Nießbrauch ist ein beschränkt dingliches Recht, d.h. Eigentümer kann nicht einseitig Inhalt verändern
- Nießbrauch ist grds. nicht übertragbar; Vererblichkeit ist ausgeschlossen
- Einräumung eines Nießbrauchs hat schenkungssteuerliche Auswirkungen
- Beachte! Eindeutige vertragliche Regelung treffen zu Lastentragung und Verfügungsbefugnis



Immobilienübertragung durch Schenkung unter Vorbehalt eines Wohnungsrechts

- Absicherung des Wohnrechts des Berechtigten (Schenkens) bis zu seinem Lebensende oder einem anderen vertraglich festgelegtem Zeitpunkt; sollte auch gelten für den Fall der Erbfolge, der ZV in das belastete Grundstück und bei Insolvenz neuer Eigentümer
- Mitbenutzung oder teilweise Benutzung zu gewerblichen Zwecken nicht schädlich
- Wohnrecht kann auch an einem Erbbaurecht oder Wohnungseigentum bestellt werden
- Übertragbarkeit des Wohnungsrechtes ist ausgeschlossen; § 1092 I S.1 BGB
- Überlassung zur Ausübung des W.-Recht (Vermietung) kann zugelassen werden
- Kosten- und Lastentragung beim Eigentümer, § 1093 BGB; vertragliche Änderung möglich



Immobilienübertragung durch Schenkung unter Vereinbarung von Versorgungsleistungen

- Wirtschaftliche Absicherung des Schenkers in Form wiederkehrender Bezüge; regelmäßig Laufzeit bis zum Tod des Schenkers; Erstreckung auf Ehegatten möglich
- Orientierung am Versorgungsbedürfnis des Schenkers bzw. der Angehörigen
- Schenker muss sich nicht mehr „aktiv“ um Immobilie kümmern, ist wirtschaftlich jedoch abgesichert
- Neben Geldzahlungen kommen als Versorgungsleistungen auch tatsächliche Handlungen in Betracht (z.B. Haushaltsführung, Pflege, o.ä.)
- Beachte ertragssteuerliche und Schenkungssteuerliche Auswirkungen



Immobilienübertragung durch Schenkung unter Vereinbarung von Pflegeleistungen

Checkliste:

- Pflegeanlass: Krankheit und/ oder Gebrechlichkeit; Pflegebedürftigkeit gem. SGB XI
- Durchführung: Persönlich und/ oder durch Dritte (§ 613 BGB); Vererblichkeit der Verpflichtung
- Ort; im übergebenen Anwesen oder in der jeweiligen Wohnung des Erwerbers; Wegzugklausel
- Art und Umfang: Körperpflege, Ernährung, Mobilität, hauswirtschaftliche Versorgung
- Zumutbarkeit für die Pflegeperson: Zeitaufwand, Vereinbarkeit mit beruflichen und familiären Belastungen; Begrenzung bis zu einem bestimmten Pflegegrad
- Störfallvorsorge? Konsequenzen der Nicht- (oder nicht ordnungsgemäßen) Erbringung der geschuldeten Pflegeleistungen (Vertragsstrafe, Rückerwerbsrecht)



Immobilienübertragung durch Schenkung unter Vereinbarung von Pflegeleistungen

Checkliste:

- Pflegeversicherung: Pflicht zur Antragsstellung; Pflicht zur Weiterleitung des Pflegegeldes
- Ersatz von Aufwendungen
- Verhältnis von Geschwistern des Pflegeverpflichteten: Eigenes Forderungsrecht?
Freistellungsverpflichtung (z.B. Unterhaltsansprüchen)

Die Absicherung der Pflegeverpflichtung sollte durch Bestellung einer Reallast gem. § 1105 BGB erfolgen



Absicherung des Schenkers

Für den Fall des „Scheiterns“ der Schenkung muss Schenker abgesichert sein; im Schenkungsvertrag sind Rückübertragungsgründe festzulegen

1. Nichtvollziehung einer Auflage, § 527 BGB
2. Rückforderung wegen Verarmung des Schenkers, § 528 BGB
3. Grober Undank gem. § 530 BGB
4. Tod des Beschenkten
5. Geschäftsunfähigkeit/ Betreuungsbedürftigkeit
6. Scheidung der Ehe des Beschenkten
7. Rechtsverletzungen
8. Verfügung/ Verpfändung/ Belastungen
9. Insolvenz/ Vermögensverfall des Beschenkten
10. Recht zur Pflichtteilsentziehung/ Pflichtteilsunwürdigkeit
11. Steuerliche Probleme



Ausgleich, §§ 2050 BGB

Ausgleich zielt auf eine gerechte Verteilung des „gesamtlebzeitigen Vermögens“ ab.

Die Ausgleichung führt zu einer Art Umverteilung des Nachlasses unter den gesetzlich erbberechtigten Abkömmlingen

Folge ist, dass der den Abkömmlingen zustehende Teil des tatsächlich vorhandenen Nachlasses unter Berücksichtigung lebzeitig erfolgter, ausgleichungspflichtiger Zuwendungen verteilt wird.

Ausgleichung unter quotengleichen Abkömmlingen

Ausgleichspflichtig sind Ausstattungen (§ 1624 BGB), Zuschüsse die als Einkünfte dienen und bestimmte Aufwendungen für die Berufsausübung. Vertraglich weitere Ausgleichsvorschriften möglich; bei Zuwendung darauf hinweisen



Immobilien als Gegenstand letztwilliger Verfügungen

Teilungsanordnung, § 2048 BGB

Mit der TA verpflichtet Erblasser seine Erben, im Teilungsplan zur Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft eine entsprechende Zuweisung einer Immobilie an die bedachten Miterben umzusetzen

Grds. keine Besserstellung der Bedachten; Wertausgleichung ggf. notwendig, kann jedoch abbedungen werden

Durchführung der TA erst wenn Teilungsreife des Nachlasses vorliegt, d.h. es steht fest wie hoch der Nachlass tatsächlich ist



Immobilien als Gegenstand letztwilliger Verfügungen

Vorausvermächtnis, § 2150 BGB

Vorausvermächtnis ist ein Vermächtnis zugunsten eines Erben bzw. Miterben und zeichnet sich dadurch aus, dass es keiner wertmäßigen Anrechnung auf den Erbteil unterliegt; Zuwendung zusätzlich zum Erbanteil

Anspruch auf Umsetzung bereits vor Eintritt der Teilungsreife

Vorausvermächtnis stellt eine Nachlassverbindlichkeit i.S.v. § 1967 II BGB dar

Anrechnung auf Pflichtteil oder Erbteil möglich



Immobilien als Gegenstand letztwilliger Verfügungen

Vor- und Nacherbschaft; §§ 2100 -2146 BGB

Einsetzen von Vorerben und Nacherben notwendig

Vorerbe ist „Erbe auf Zeit“; der ihm zugefallene Nachlass bildet eine Art Sondervermögen; keine Vermischung mit dem Eigenvermögen des Vorerben; kein Zugriff von Gläubigern des Vorerben auf den Nachlass der Vorerbschaft

Vor- und Nacherbschaft kann angeordnet werden für den gesamten Nachlass, einzelner Erbteile oder Bruchteile aber nicht gegenständlich z.B. auf ein einzelnes Grundstück

Wesentlich für die Vor- und Nacherbschaft ist das sog. Surrogationsprinzip gem. § 2111 BGB



Immobilien als Gegenstand letztwilliger Verfügungen

Vor- und Nacherbschaft; §§ 2100 -2146 BGB

Vorerbe unterliegt bezgl. der Vorerbschaft wegen diverser Verpflichtungen und Beschränkungen

Beschränkungen dienen dem Schutz der Vermögenssubstanz damit diese möglichst Ungeschmälert an designierten Nacherben geht

Erblasser kann durch letztwillige von einigen Beschränkungen Befreiung erteilen;
s. §§ 2136 i.V.m. 2113, 2114, 2116, 2119, 2130, 2131, 2134, 2133, 2127-2129 BGB

Anordnung bezgl. Nacherbenanwartschaft in letztwilliger Verfügung treffen



Was ist ein Familienpool

Als Familienpool bezeichnet man eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder eine KG, mit der anstelle der klassischen Schenkung oder Vererbung im Todesfall Vermögen auf Nachkommen übertragen werden kann, indem es vom Übergeber in diese Gesellschaft eingebracht wird.

Gesellschafter werden neben dem Übergeber diejenigen Personen, denen die Vermögenssubstanz langfristig zufließen soll. Dies sind üblicherweise Kinder und/oder Enkelkinder, können aber auch beliebige andere Personen sein.

Die Übertragung des Vermögens wird dann nur noch durch Änderung der jeweiligen Beteiligungsquoten an der Gesellschaft gesteuert. Geeignet ist ein Familienpool grundsätzlich zur Übertragung und Sicherung von Immobilien und Kapitalvermögen



Ab welcher Größe macht ein Familienpool Sinn?

Soweit das zu vererbende Vermögen (Immobilie und/ oder Kapital) oberhalb der erbschaftssteuerlichen Freigrenzen liegt.

	Freibetrag (§ 16 ErbStG)	Steuerklasse (§ 15 ErbStG)
für Ehepartner und Lebenspartner einer eingetragenen Lebenspartnerschaft*	500.000 €	I
für Kinder und Enkelkinder, deren Eltern verstorben sind, sowie für Stief- und Adoptivkinder	400.000 €	I
für Enkelkinder	200.000 €	I
Urenkel; für Eltern und Großeltern beim Erwerb durch Erbschaft	100.000 €	I
für Eltern und Großeltern beim Erwerb durch Schenkung, für Geschwister, Kinder der Geschwister, Stiefeltern, Schwiegerkinder, Schwiegereltern, geschiedene Ehepartner und Lebenspartner einer aufgehobenen Lebenspartnerschaft	20.000 €	II
für alle anderen Empfänger einer Schenkung oder Erbschaft	20.000 €	III



Vorteile auf einen Blick

- Optimale Planung von Erbschafts- und Schenkungssteuer durch frühzeitige und vollständige Nutzung von Freibeträgen
- Senkung der Einkommenssteuerlast durch Zuordnung von Einkünften an Personen mit geringer Steuerlast
- Vollständige Verfügungsmacht des Schenkers zu Lebzeiten ohne Mitspracherecht des Beschenkten
- Schutz vor Zerschlagung des Vermögens durch Auseinandersetzungsversuche von Kindern und Erben
- Ausschluss unliebsamer Pflichtteilsberechtigter und Gestaltung der Erbfolge nach eigenen Vorstellungen des Schenkers
- Steuerung des Vermögens über Generationen durch Gestaltung im Gesellschaftsvertrag
- Frühzeitige Beteiligung von Minderjährige ohne Risiko
- Schutz vor Gläubigern des Schenkers und der Beschenkten



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!!!

Noch Fragen???



Referent

Rechtsanwalt

Matthias Weber

Neusser Landstr. 80

50769 Köln

Tel. 0221/ 708 97 30

Mobil 0172/ 261 73 77

Email weber@mw-recht.de