

DIE IMMOBILIEN- SCHENKUNG

IM WEGE DER VORWEGGENOMMENEN ERBFOLGE

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers und Wirtschaftsprüfer Roland Chmiel, München



Deutschland gehört im internationalen Vergleich zu den Ländern, die Rechtsübergänge innerhalb von Familien am höchsten besteuern. Bereits aus diesem Grund macht es Sinn, sich rechtzeitig mit der Frage auseinanderzusetzen, ob nicht Teile des Vermögens, insbesondere eine selbst genutzte oder vermietete Immobilie, bereits zu Lebzeiten schenkweise auf den Ehepartner oder die kommende Generation übertragen werden sollten. Die steuerlichen Vorteile und die rechtlichen Möglichkeiten zur Absicherung des Schenkers bei einer solchen Immobilienübertragung sollen im Folgenden kurz beleuchtet werden.

ZUM SCHUTZ DES SCHENKERS BESTEHEN ZAHLREICHE RECHTLICHE GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN.

DIESE MÖGLICHKEITEN SOLLTE DER SCHENKER KENNEN UND FÜR SICH NUTZEN.

STEUERLICHE VORTEILE DER LEBZEITIGEN IMMOBILIENSCHENKUNG

Die steuerlichen Vorteile der lebzeitigen Schenkung liegen insbesondere in der Ausnutzung der Steuerfreibeträge. Derzeit können an den Ehegatten bzw. eingetragenen Lebenspartner (zusammengefasst „Ehepartner“) € 500.000,00 und an jedes Kind € 400.000,00 steuerfrei übertragen werden. Diese Freibeträge stehen dem Erblasser nicht nur einmal im Leben, sondern alle zehn Jahre zur Verfügung. Darüber hinaus gilt der Freibetrag der Kinder gegenüber jedem Elternteil gesondert. Zwar werden Immobilien heute bei der Berechnung der Erbschaft- und Schenkungsteuer nicht mehr mit den günstigeren Einheitswerten, sondern regelmäßig mit den an Marktverhältnissen orientierten Vergleichs- oder Ertragswerten bewertet. Trotzdem reichen die vorgenannten Freibeträge in vielen Fällen aus, dem Ehepartner oder den Kindern ganze Immobilien steuerfrei zu schenken. Dies gilt erst recht, wenn sich der Schenker Nutzungsrechte (z.B. den unten genannten Nießbrauch) an der geschenkten Immobilie vorbehält, da sich in diesem Fall die Bemessungsgrundlage für die Schenkungsteuer um den Wert dieser Nutzungsrechte reduziert. Hiervon unabhängig kann dem Ehepartner das selbst bewohnte Familienwohnheim – auch mehrere Objekte während einer bestehenden Ehe oder Lebenspartnerschaft – vollständig steuerfrei übertragen werden. Geht das Familienwohnheim hingegen erst nach dem Tod des Erblassers auf den Ehepartner über, bleibt der Erwerb, sofern die steuerlichen Freibeträge bereits anderweitig ausgeschöpft sind, nur dann steuerfrei, wenn der Ehepartner das Objekt noch mindestens zehn Jahre selbst bewohnt. Ein weiterer steuerlicher Vorteil der lebzeitigen Übertragung liegt darin, dass sich Wertzuwächse der Immobilie ab der Übertragung nicht mehr steuererhöhend beim Ehepartner oder den Kindern auswirken können.

Fotos: © Thomas François, VRD – Fotolia.com

RECHTLICHE MÖGLICHKEITEN ZUR ABSICHERUNG DES SCHENKERS

Neben steuerlichen Aspekten ist bei der Gestaltung von lebzeitigen Übertragungen immer auch die Sicherung der Lebensgrundlagen des Schenkers im Auge zu behalten. Bei der Schenkung von Immobilien kann diese z.B. dadurch erreicht werden, dass sich der Übergebende im notariellen Schenkungsvertrag den sogenannten „Nießbrauch“ an der Immobilie vorbehält. Dadurch bleibt der Schenker bis zu seinem Tod berechtigt, die Immobilie selbst weiter zu nutzen oder – bei vermieteten Immobilien – die Mieterträge zu vereinnahmen. Das Nießbrauchrecht geht damit über das sogenannte „Wohnungsrecht“ hinaus, welches nur die weitere eigene Wohnnutzung durch den Übertragenden ermöglicht.

Um Fehlentwicklungen korrigieren zu können, sollte sich der Schenker im Schenkungsvertrag zudem die Möglichkeit zum Widerruf der Schenkung einräumen lassen. Die Widerrufsfälle sollten dabei möglichst genau definiert sein, da ein freies Widerrufsrecht die steuerliche Anerkennung der Übertragung gefährden würde. Üblich ist z.B. die Vereinbarung eines Widerrufsrechts für den Fall der Verarmung des Schenkers oder des groben Undanks des Beschenkten. Zum Schutz vor überhöhten Bewertungsansätzen des Finanzamts kann aber auch ein Widerrufsrecht des Schenkers für den Fall vorgesehen werden, dass die anfallende Schenkungsteuer einen bestimmten Betrag übersteigt. Sowohl das Nießbrauchrecht selbst als auch der Rückübertragungsanspruch im Fall des Widerrufs der Schenkung können und sollten durch eine Eintragung im Grundbuch dinglich abgesichert werden.

FAZIT

Die lebzeitige Übertragung von Immobilien auf den Ehepartner oder die nachfolgende Generation kann dazu beitragen, Erbschaftsteuern zu sparen. Insbesondere besteht bei einer rechtzeitig begonnenen Nachfolgeplanung unter Umständen die Möglichkeit, die zur Verfügung stehenden Freibeträge mehrfach auszunutzen. Allerdings ist davor zu warnen, sich einseitig vom Ziel einer möglichst hohen Steuerersparnis leiten zu lassen und andere wichtige Aspekte, wie z.B. die Sicherung der eigenen Lebensgrundlagen, zu vernachlässigen. Zum Schutz des Schenkers bestehen zahlreiche rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten. Diese Möglichkeiten sollte der Schenker kennen und für sich nutzen.



Dr. Enno Engbers



Roland Chmiel



Fotos: © Harry Meister

Die Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin liegt in Münchens historischem Zentrum, in bester Lage zwischen Maximiliansplatz und Theatiner Straße.

Kontakt:

Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin
Rechtsanwälte • Steuerberater • Wirtschaftsprüfer
Kardinal-Faulhaber-Straße 10
D-80333 München
Tel.: +49 (0)89 29071929
Fax: +49 (0)89 29071917
E-Mail: e.engbers@rae-weiss.de, r.chmiel@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de