



Wegweiser Erbschaft



Unser Kooperationspartner

BEITEN BURKHARDT

Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Kanzlei/Beratung/Professional Service Firm

Standorte in München, Frankfurt, Düsseldorf,
Hamburg, Berlin, Brüssel, Moskau, St. Petersburg
und Beijing

www.beiten-burkhardt.com

Inhalt

Einleitung	5
Eine (gute) Nachfolgeplanung spart Geld und vermeidet Streit	6
Die gesetzliche Erbfolge	8
Die Errichtung, der Widerruf und die Aufbewahrung von Testamenten	11
Inhalt letztwilliger Verfügungen	14
Die Grenze des Erblasserwillens – der Pflichtteil	17
Schenkungen – die Nachlassregelung mit „warmer Hand“	19
Die Erbschaft- und Schenkungsteuer	21
Wohnungsunternehmen in der Nachfolgeplanung	28
Grenzüberschreitende Erbfälle	30
Eine Übersicht unserer Immobiliendienstleistungen	32

Einleitung



Bastian Kunau

Head of Residential Investment
Wohn- und Geschäftshäuser
Leipzig

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

wir freuen uns sehr, Ihnen hiermit einen weiteren Wegweiser zu einem interessanten Thema anbieten zu können.

Dieser Wegweiser soll Ihnen Auskunft über gesetzliche Regelungen und Gestaltungsmöglichkeiten zum Thema Erbschaft geben.

Dem Gesetzgeber die Regelung über seinen eigenen Nachlass zu überlassen, stellt für viele

von uns, verständlicherweise, keine Option dar. Sich dem in eigenem Ermessen anzunehmen, birgt oftmals nicht berücksichtigte oder unbekannte Risiken.

Mit dieser Broschüre möchten wir etwas Licht ins Dunkel bringen und wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Erringen neuer Erkenntnisse.

Mit mehr als 18 000 Mitarbeitern in 68 Ländern ist Colliers International einer der weltweit führenden Dienstleister für Immobilien. Wir beraten Immobiliennutzer, Projektentwickler, Eigentümer und Investoren beim An- und Verkauf sowie bei der An- und Vermietung von Objekten für die wohnwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung. Ob Wohnen, Büro, Industrie und Logistik, Einzelhandel, Grundstücke, Hotel, Land und Forst – gemeinsam finden wir eine passende Lösung für Ihre individuellen Bedürfnisse in allen Assetklassen.

Mit Büros in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart stehen Ihnen unsere Immobilienberater flächendeckend in allen Ballungszentren Deutschlands zur Verfügung. Dank langjähriger operativer Erfahrung, genauer Marktkenntnis und der fundierten Daten unserer Researchspezialisten kennen unsere Immobilienberater die lokalen Märkte in Deutschland bestens und können Ihnen somit Entscheidungsgrundlagen für Ihr persönliches Immobilienvorhaben liefern. In der Sparte Mehrfamilienhäuser/Wohn- und Geschäftshäuser sind wir einer der Marktführer. Bei etwaigen Rückfragen oder Wünschen im Zusammenhang mit Ihrer Immobilie können Sie uns jederzeit gerne kontaktieren. Auch wenn es um den Wert Ihrer Immobilie geht – gerne erläutern wir Ihnen das Potenzial Ihrer Liegenschaft anhand einer kostenlosen Marktpreiseinschätzung.

Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören!

Mit freundlichen Grüßen

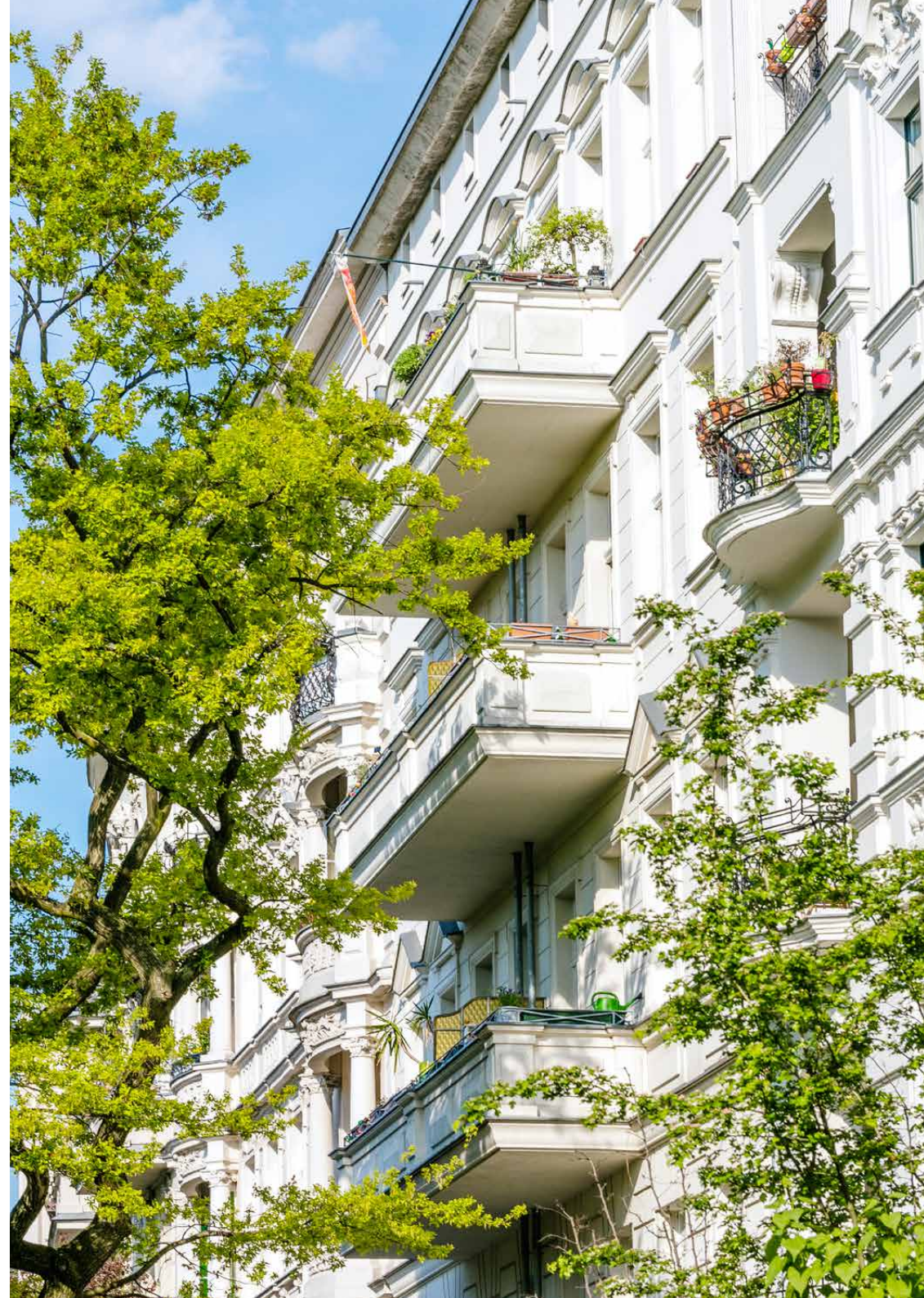
Bastian Kunau

Eine (gute) Nachfolgeplanung spart Geld und vermeidet Streit

Der Erhalt von geschaffenem oder bereits seit Generationen in der Familie befindlichem Vermögen ist ein zentraler Punkt einer guten Nachfolgeplanung. Wer dieses Thema ausblendet oder „auf die lange Bank schiebt“, trägt die Verantwortung dafür, wenn unnötig Steuern gezahlt werden müssen. Ein weiterer – auch finanziell – zu beachtender Aspekt einer guten Nachfolgeplanung ist die Vermeidung von Erbstreitigkeiten. In aller Regel kosten Erbstreitigkeiten deutlich mehr als eine gute Nachfolgeplanung.

Insbesondere bei komplizierten Familienverhältnissen, wie beispielsweise Patchworkfamilien, sind neben den rechtlichen auch die psychologischen Aspekte bei der Formulierung ausgewogener Regelungen zu berücksichtigen. Dabei gilt es auch zu berücksichtigen, dass eine Maximierung der Steuervorteile oftmals den notwendigen Blick für die persönlichen Bedürfnisse der Angehörigen verstellt. Streitvermeidung sollte bei der Vermögensnachfolgeplanung immer Vorrang haben.

Die nachfolgenden Ausführungen sollen die bei der Nachfolgeplanung zu beachtenden rechtlichen Grundzüge darstellen sowie eine Orientierung über mögliche Gestaltungsansätze geben. Eine komplexe Nachfolgeplanung ist jedoch vielschichtig und es bedarf in aller Regel individueller Lösungen. Daher kann und will dieser Ratgeber nicht eine professionelle Beratung ersetzen.



3 Die gesetzliche Erbfolge

Das gesetzliche Erbrecht bestimmt die Erbfolge in den Fällen, in denen der Erblasser keine letztwillige Verfügung (Testament oder Erbvertrag) errichtet hat. Gesetzliche Erben sind der Ehepartner bzw. der eingetragene Lebenspartner sowie die nächsten Verwandten. Nur in Fällen, in denen keine dieser Personen vorhanden ist, erbt der Staat.

DAS DEUTSCHE ERBRECHT TEILT DIE VERWANDTEN IN ORDNUNGEN EIN

Erben erster Ordnung (§ 1924 BGB)	Direkte Abkömmlinge: > Kinder, Kindeskindern usw.
Erben zweiter Ordnung (§ 1925 BGB)	Eltern und deren Abkömmlinge
Erben dritter Ordnung (§ 1926 BGB)	Großeltern und deren Abkömmlinge
Erben vierter Ordnung (§ 1928 BGB)	Urgroßeltern und deren Abkömmlinge
Fernere Ordnungen (§ 1929 BGB)	Entfernte Voreltern und deren Abkömmlinge

Die Erben einer niedrigeren/vorhergehenden Ordnung gehen denen einer höheren vor und schließen diese von der Erbfolge aus. Demnach kann ein Verwandter, der der zweiten Ordnung angehört, nicht Erbe werden, sofern ein Erbe der ersten Ordnung vorhanden ist. Leben im Zeitpunkt des Erbfalls zum Beispiel noch Kinder des Erblassers, so schließen sie die Eltern des Erblassers von der Erbfolge aus.

Innerhalb einer Ordnung unterteilt das Gesetz nach Stämmen. Innerhalb eines Stammes erben die näheren Verwandten vor den entfernteren. Einen Stamm bildet ein Kind des Erblassers mit seinen eigenen Nachkommen. Lebt demnach ein Kind des Erblassers zum Zeitpunkt seines

Todes noch, schließt dieses Kind die eigenen Kinder – also die Enkel des Erblassers – von der Erbfolge aus. Ist dagegen ein Kind des Erblassers vorverstorben, rücken dessen Kinder an seine Stelle.

Von Bedeutung für das gesetzliche Erbrecht ist ferner die Frage, ob der jeweilige Erblasser verheiratet war und, falls ja, in welchem Güterstand er gelebt hat. Dies hat auch maßgeblichen Einfluss auf die Höhe des Erbteils der mit dem Erblasser verwandten Erben. Dies zeigen die Beispiele in der folgenden Tabelle:

Familienstand	Zugewinnngemeinschaft	Gütertrennung
Kinderlos	> 75 % erhält der überlebende Ehegatte > 25 % erhalten die Verwandten zweiter Ordnung	> 50 % erhält der überlebende Ehegatte > 50 % erhalten die Verwandten zweiter Ordnung
Zwei Kinder	> 50 % erhält der überlebende Ehegatte > 25 % erhält jedes Kind	> 33,3 % erhält der überlebende Ehegatte > 33,3 % erhält jedes Kind
Vier Kinder	> 50 % erhält der überlebende Ehegatte > 12,5 % erhält jedes Kind	> 25 % erhält der überlebende Ehegatte > 18,75 % erhält jedes Kind

Vollständig geht das Erbe an den Ehepartner, wenn keine Erben erster und zweiter Ordnung und auch keine Großeltern vorhanden sind.

Haben sich Ehegatten scheiden lassen, erbt der geschiedene Ehegatte grundsätzlich nicht. Leben die Ehegatten „nur“ getrennt und wurde noch kein Scheidungsantrag gestellt, bleibt der Ehegatte gesetzlicher Erbe und damit auch pflichtteilsberechtigt.

Bei geschiedenen Ehegatten gilt es zudem zu beachten, dass der geschiedene Ehegatte Erbe eines gemeinsamen Kindes werden kann. Erbt das Kind zunächst von dem einen Ehegatten und verstirbt dann kinderlos vor dem anderen geschiedenen Ehegatten, wird dieser gesetzlicher Erbe des Kindes, wenn dieses keine letztwillige Verfügung errichtet hat. Wurde der Elternteil in einer letztwilligen Verfügung enterbt, hat dieser zumindest Pflichtteilsansprüche. In diesem Fall würde der geschiedene Ehegatte also wiederum an dem Vermögen des vorverstorbenen ehemaligen Ehepartners partizipieren. Will man dies verhindern, muss in einer Verfügung von Todes wegen Vorsorge getroffen werden.

Leben Paare in nicht ehelicher Lebensgemeinschaft, werden sie keine gesetzlichen Erben des Partners. Dasselbe gilt für Stief- oder Pflegekinder eines Erblassers. Auch diese gehören nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben. Gerade bei Patchworkfamilien führt das nicht selten zu unerwünschten Ergebnissen und bösen Überraschungen, die mittels eines Testaments vermieden werden können.



Die Errichtung, der Widerruf und die Aufbewahrung von Testamenten

Mittels einer Verfügung von Todes wegen kann (und sollte) jeder Geschäftsfähige von den Regeln der gesetzlichen Erbfolge abweichende Regelungen treffen. Mit solchen letztwilligen Verfügungen können die eigenen Wünsche und Vorstellungen hinsichtlich der Aufteilung des Nachlasses angeordnet werden. Außerdem kann mittels letztwilliger Verfügung Streit hinsichtlich des Erbes besser vermieden werden. Als Formen letztwilliger Verfügungen kommen das Testament, sowohl in eigenhändiger wie auch in notarieller Form, und der Erbvertrag in Betracht.

DAS EIGENHÄNDIGE TESTAMENT

Ein Testament kann eigenhändig errichtet werden. Hierbei sind jedoch einige Regeln zwingend zu beachten:

- › Das Testament muss vollständig handschriftlich verfasst werden
- › Es muss vom Verfasser unterschrieben werden

Darüber hinaus sollten auf dem Testament der Ort und das Datum der Errichtung vermerkt werden. Die einzelnen Seiten eines Testaments sollten durchnummeriert und fest miteinander verbunden werden, damit klar ist, dass das Testament vollständig ist. Um spätere Auslegungsprobleme zu verhindern, sollte das Testament darüber hinaus keinerlei Streichungen oder Änderungen enthalten, da im Zweifel deren Urheber nicht klar zu benennen ist. Sofern dennoch etwas gestrichen oder geändert wird, ist die Änderung separat zu unterschreiben.

DAS NOTARIELLE TESTAMENT

Ein Testament kann außerdem notariell errichtet werden. Ein notarielles Testament stellt grundsätzlich den sichersten Weg dar. Der Notar prüft die Testierfähigkeit, und man kann in der Regel sicher sein, dass die enthaltenen Fachausdrücke korrekt verwendet werden. Darüber hinaus bietet ein notarielles Testament größere Sicherheit gegen Fälschung. Die Aufbewahrung des notariellen Testaments erfolgt zwingend beim Nachlassgericht. Allerdings ist das notarielle Testament mit Kosten verbunden, die bei jeder neuen Errichtung anfallen. Dafür kann ein notarielles Testament die Kosten eines Erbscheins ersparen.

DAS EHEGATTENTESTAMENT

Besonderheiten gelten bei der Errichtung eines Testaments für Ehegatten. Diese können gemeinschaftlich ein Testament errichten, sowohl eigenhändig als auch vor einem Notar. Für sie gelten grundsätzlich die gleichen Formvorschriften wie für ein Einzeltestament, jedoch mit einer Erleichterung: Sofern sich Ehegatten für eine eigenhändige Errichtung entscheiden, kann das Testament von nur einem der Ehepartner allein geschrieben werden, es muss jedoch zwingend von beiden Ehepartnern eigenhändig unterschrieben werden. Eine – nicht immer optimale – Variante des Ehegattentestaments ist das sogenannte Berliner Testament, bei dem sich die Ehepartner gegenseitig als Alleinerben einsetzen und zeitgleich verfügen, wer den Letztversterbenden beerben soll (häufig die Kinder).

DER ERBVERTRAG

Eine weitere Form der letztwilligen Verfügung stellt der Erbvertrag dar. Hierbei schließen zwei oder mehrere Personen einen Vertrag, in dem ein Erbe bestimmt wird bzw. mehrere Erben bestimmt werden. Der Erbvertrag bedarf stets der notariellen Beurkundung. Vorteil ist, dass durch den Erbvertrag auch unverheirateten Paaren die Möglichkeit gegeben wird, gemeinsam ihren letzten Willen verbindlich zu äußern. Außerdem können auch bestimmte Gegenleistungen für die Erbeinsetzung vertraglich festgelegt werden, wie beispielsweise eine gegenüber dem späteren Erblasser zu erbringende Pflegeleistung. Entscheidender Unterschied zum Testament ist die bereits zu Lebzeiten eintretende Bindungswirkung hinsichtlich der vertraglichen Verfügungen in einem Erbvertrag.

DER WIDERRUF LETZTWILLIGER VERFÜGUNGEN

Testamente können grundsätzlich jederzeit geändert oder widerrufen werden. Hierbei spielt es keine Rolle, ob es sich um ein eigenhändiges oder ein notarielles Testament handelt. Es genügt schon das Verfassen eines Testaments neueren Datums, das sich inhaltlich vom zuvor verfassten Testament unterscheidet, um dieses aufzuheben. Um spätere Unklarheiten zu vermeiden, sollte das ältere Testament vernichtet oder als ungültig deklariert werden.

Auch im Falle des gemeinschaftlichen Ehegattentestaments ist zu Lebzeiten beider ein Widerruf stets möglich. Ein einseitiger Widerruf ist ebenfalls möglich, bedarf jedoch der notariellen Beurkundung. Nach dem Tod des erstversterbenden Ehegatten werden sogenannte wechselbezügliche Verfügungen – das sind solche Verfügungen, die in Abhängigkeit zueinander stehen – jedoch bindend, sofern keinerlei andere Anordnungen getroffen wurden.

Möchte man sich von vertraglichen Verfügungen in einem Erbvertrag lösen, bedarf es eines Rücktritts, der nur eingeschränkt möglich ist, wenn nicht alle Vertragsparteien mitwirken.

AUFBEWAHRUNG

Während das notarielle Testament zwingend beim Nachlassgericht hinterlegt wird und die Rückgabe aus der amtlichen Verwahrung zugleich den Widerruf bewirkt, fehlt es für das handschriftliche Testament an verbindlichen Regelungen für die Aufbewahrung. Ein eigenhändiges Testament kann – auch wenn dies nicht empfehlenswert ist – in der „Schublade“ aufbewahrt werden. Empfehlenswert ist, auch ein eigenhändiges Testament in die amtliche Verwahrung beim Nachlassgericht zu geben. Hierfür fallen Hinterlegungsgebühren in Höhe von einmalig 75,00 € an.

Inhalt letztwilliger Verfügungen

Im Erbrecht gilt ein Höchstmaß an Gestaltungsfreiheit, was durch den Grundsatz, dass der wahre (formgerecht geäußerte) Erblasserwille zu erforschen ist, noch verstärkt wird. Trotzdem – oder gerade deshalb – ist die Testamentssprache von großer Bedeutung.

Dies zeigt sich bereits bei den Begrifflichkeiten „vererben“ und „vermachen“.

Der **Erbe** tritt in der Sekunde des Todes unmittelbar in die Rechte und Pflichten des Erblassers ein. Sind mehrere Personen zu Erben bestimmt, werden sie Miterben und bilden eine Erbengemeinschaft. Es geht das gesamte ungeteilte Vermögen des Erblassers auf den bzw. die Erben über, sein Bankvermögen genauso wie etwa sein Haus samt Grundstück. Jedoch übernimmt der Erbe auch die Verbindlichkeiten des Erblassers, für die er grundsätzlich auch mit eigenem Vermögen haftet. Das Gesetz eröffnet hier aber Möglichkeiten, die Haftung für die Schulden des Erblassers auf den Nachlass zu beschränken.

Im Gegensatz zur Erbschaft, die den Übergang des Vermögens als Ganzes regelt, kann mittels eines **Vermächtnisses** die Übergabe nur einzelner Vermögensgegenstände erreicht werden. Möchte also der Erblasser einer bestimmten Person beispielsweise einen einzelnen Gegenstand oder eine bestimmte Geldsumme zuwenden, so kann er ein Vermächtnis anordnen. Ein Vermächtnis muss sich jedoch nicht zwingend auf Gegenstände beziehen, sondern kann auch in der Zuwendung von Rechten, wie etwa eines Nießbrauch- oder Wohnungsrechts, bestehen. Der Vermächtnisnehmer erwirbt den Vermächtnisgegenstand aber nicht unmittelbar, sondern er erwirbt einen Anspruch gegen den oder die Erben auf Erfüllung des Vermächtnisses. Bei der Errichtung des Testaments ist bei der Verwendung der Begrifflichkeiten „vererben“ und „vermachen“ demnach Vorsicht geboten, da hieran vom Gesetz jeweils unterschiedliche Rechtsfolgen geknüpft werden.

Möglich ist es auch, die Zuwendung an eine bestimmte **Bedingung** zu knüpfen oder den Erben mit **Auflagen** zu beschweren. Auf diese Weise können Zuwendungen, wie beispielsweise Geldbeträge, von einem bestimmten Verhalten des Bedachten abhängig gemacht werden.

Für den Fall, dass ein Erbe vor dem Erblasser stirbt oder sein Erbe ausschlägt, kann und sollte ein sogenannter Ersatzerbe bestimmt werden. Der **Ersatzerbe** wird Erbe, wenn der ursprünglich vorgesehene Erbe – aus welchem Grund auch immer – nicht Erbe wird. Eine weitere Möglichkeit, die Umsetzung des letzten Willens sicherzustellen, ist die Anordnung einer **Testamentsvollstreckung**. Dies ist nicht zwingend erforderlich, bietet sich aber zum Beispiel in Fällen von minderjährigen Erben, komplizierten und unübersichtlichen Nachlässen oder Erbengemeinschaften an. Zu den Aufgaben eines Testamentsvollstreckers gehören insbesondere die Regelung von Verbindlichkeiten, die Verteilung des Vermögens und die Erfüllung der Vermächtnisse. Dem Erblasser steht es frei, selbst eine ihm vertraute Person zu bestimmen. Bei der Auswahl eines geeigneten Testamentsvollstreckers sollte neben dem Vertrauen auch das Lebensalter des gewählten Testamentsvollstreckers bzw. dessen vermutliches Lebensalter beim Erbfall berücksichtigt werden. Es empfiehlt sich, grundsätzlich einen Ersatztestamentsvollstreckter zu bestimmen oder ein Verfahren festzuschreiben, wie ein geeigneter (Ersatz-)Testamentsvollstreckter ausgewählt werden soll. Der Erblasser kann die Benennung einem Dritten oder dem Nachlassgericht überlassen. In jedem Fall sollten der jeweilige Aufgabenkreis sowie die Vergütung des Testamentsvollstreckers in dem Testament klar umrissen und angeordnet werden.

Um dem Erblasserwillen bestmöglich zur Geltung zu verhelfen, empfiehlt es sich, bei der Abfassung eines Testaments den Rat eines Experten einzuholen.

Die Grenze des Erblasserwillens – der Pflichtteil

Mit einer testamentarischen Regelung ist es möglich, die Erbfolge frei zu bestimmen. Nur mittels letztwilliger Verfügung können beispielsweise Nichtverwandte bedacht und Verwandte, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, enterbt werden. Allerdings unterliegt die Testierfreiheit einer gesetzlichen Grenze, nämlich dem Pflichtteilsrecht.

Durch Einführung des Pflichtteils wollte der Gesetzgeber verhindern, dass die nächsten Verwandten und der Ehegatte vom Erbe gänzlich ausgeschlossen werden.

Pflichtteilsberechtigt sind der Ehegatte und der eingetragene Lebenspartner (nicht jedoch der nicht eheliche Lebensgefährte), die Abkömmlinge und die Eltern des Erblassers.

Für die Entstehung eines konkreten Pflichtteilsanspruchs ist darüber hinaus Voraussetzung, dass der Pflichtteilsberechtigte ohne die ihn ausschließende letztwillige Verfügung gesetzlicher Erbe geworden wäre. Deswegen erhalten beispielsweise Enkel nur dann einen Pflichtteil, wenn der Elternteil des Enkels, der vom Erblasser abstammt, vorverstorben ist. Eltern erwerben nur dann einen Pflichtteilsanspruch, wenn der Erblasser keine Abkömmlinge hatte.

Der Pflichtteilsanspruch ist allerdings ein Zahlungsanspruch und räumt keine direkte Teilhabe am Nachlass ein. Der Pflichtteilsberechtigte wird gerade nicht Miterbe.

Der Pflichtteilsanspruch beträgt die Hälfte des gesetzlichen Erbteils.



EIN BEISPIEL

Hatte ein verwitweter Erblasser zwei Kinder, von denen eines vorverstorben ist und seinerseits zwei Kinder hinterlassen hat, stünde dem noch lebenden Kind des Erblassers von Gesetzes wegen $\frac{1}{2}$ des Nachlasses zu. Entsprechend würde sein Pflichtteil $\frac{1}{4}$ betragen, wenn der Erblasser beispielsweise testamentarisch seine neue Lebensgefährtin, mit der er nicht verheiratet ist, zur Alleinerbin einsetzt. Die beiden Enkel wären jeweils zu $\frac{1}{4}$ gesetzliche Erben geworden, sodass ihr Pflichtteil $\frac{1}{8}$ betragen würde.

Es ist allerdings zu beachten, dass auch Schenkungen des Erblassers bei der Berechnung des Pflichtteilsanspruchs relevant sein können. Im Rahmen des sogenannten Pflichtteilergänzungsanspruchs werden die Schenkungen des Erblassers, die er in den letzten zehn Jahren vor seinem Tod getätigt hat, anteilig berücksichtigt, indem sie dem Wert des Nachlasses hinzugerechnet werden. Für jedes Jahr, das seit der Schenkung verstrichen ist, werden 10 % vom Wert der Schenkung abgezogen, vorausgesetzt die Schenkung erfolgte nicht an den Ehegatten oder der Erblasser hatte sich nicht die vollständige Nutzungsmöglichkeit hinsichtlich des Schenkungsgegenstandes vorbehalten. Dann würde die Zehnjahresfrist nicht laufen und das Geschenk voll dem Nachlass hinzugerechnet.



Schenkungen – die Nachlassregelung mit „warmer Hand“

Eine zumeist sehr sinnvolle Alternative oder Ergänzung zu der Übertragung des Vermögens von Todes wegen ist die vorweggenommene Erbfolge mittels lebzeitiger Schenkungen, die sogenannte Übertragung mit „warmer Hand“.

Lebzeitige Zuwendungen sind sowohl steuerlich als auch psychologisch sinnvoll, weil man mithilfe der Schenkung auch lenkend wirken kann. Steuerliche Motive sollten aber im Rahmen einer vorweggenommenen Erbfolge nicht der alleinige Grund für die Vermögensübertragung sein.

Gerade bei Immobilienvermögen bietet es sich an, sich als Schenker ein Nießbrauchrecht oder ein (lebenslanges) Wohnungsrecht vorzubehalten. Zum einen sichert sich der Übergeber über solche Nutzungsrechte weiterhin die Kontrolle über die Schenkungsgegenstände und kann die Erträge oder die Substanz weiter nutzen. Zum anderen bietet eine solche Gestaltung in mehrfacher Hinsicht steuerliche Vorteile. Zunächst wird für die Bemessung der Schenkungsteuer von dem Wert des Schenkungsgegenstandes – beispielsweise der Immobilie – der kapitalisierte Wert des Nutzungsrechtes abgezogen. Der Erwerber hat damit weniger als den Wert der Immobilie zu versteuern. Des Weiteren ist der Wegfall des Nutzungsrechtes, wenn beispielsweise der Schenker verstirbt, kein Vorgang, für den eine Schenkungsteuer anfällt.

Bei einem umfassenden Vorbehalt des Nutzungsrechtes ist jedoch zu beachten, dass die Frist für Pflichtteilergänzungsansprüche nicht zu laufen beginnt (siehe 5 Die Grenze des Erblasserwillens – der Pflichtteil).



Zu beachten ist zudem, dass bestimmte lebzeitige Zuwendungen an Abkömmlinge von diesen untereinander zum Ausgleich zu bringen sind. Dies gilt etwa für die sogenannte „Ausstattung“ und solche Zuwendungen, bei denen der Erblasser eine Ausgleichung im Erbfall angeordnet hat.

Soll sich der Beschenkte den Wert des Geschenkes im Erbfall auf seinen eventuellen Pflichtteil anrechnen lassen, muss der Schenker vor oder bei der Zuwendung die Anrechnung auf den Pflichtteil bestimmen. Eine nachträgliche Anordnung ist nicht mehr möglich. Daher sollte bei jeder Schenkung eine Pflichtteilsanrechnung erfolgen!

Sehr empfehlenswert ist auch der Vorbehalt von Rechten in dem Schenkungsvertrag, die es dem Schenker ermöglichen, die Schenkung rückabzuwickeln. Die gesetzlichen Möglichkeiten, eine Schenkung rückgängig zu machen, sind sehr begrenzt. Die Möglichkeit der Rückabwicklung sollte schon deshalb vorgesehen werden, damit der Schenker den Gegenstand nicht im Wege der Erbfolge zurückerhält und dafür gegebenenfalls noch Erbschaftsteuer zahlen müsste. Mithilfe eines solchen Rückforderungsrechts spart man aber nicht nur die Erbschaftsteuer, sondern erhält zudem die in der Vergangenheit gezahlte Schenkungsteuer zurück. Nicht nur für den Fall des kinderlosen Vorversterbens des Beschenkten sollten Rückforderungsrechte vorgesehen werden, sondern auch für Insolvenz, Pfändung, ungewollte Verfügungen über den Schenkungsgegenstand etc. Es sollte jedoch davon abgesehen werden, ein gänzlich freies, im Belieben des Schenkers stehendes Rückforderungsrecht zu vereinbaren.

Die Erbschaft- und Schenkungsteuer

STEUERKLASSEN UND FREIBETRÄGE

Jeder Erbe/Beschenkte muss die erworbene Erbschaft/Schenkungen versteuern, sofern ihr Wert den jeweiligen Freibetrag übersteigt. Maßgeblich für die Höhe der Steuerpflicht ist zum einen das Verwandtschaftsverhältnis zwischen dem Erblasser und dem Erben, zum anderen die Höhe des Erwerbs, wobei die Erwerbe innerhalb der letzten zehn Jahre zusammengerechnet werden. Nicht nur weil der Freibetrag also alle zehn Jahre in voller Höhe eingeräumt wird, ist eine Möglichkeit, Erbschaft- und Schenkungsteuer zu sparen, dass man im Wege vorweggenommener Erbfolgen alle zehn Jahre etwas überträgt, wobei es aufgrund der Degression der Steuersätze durchaus sinnvoll sein kann, Zuwendungen auch über den Freibetrag hinaus zu machen.

Ergänzend ist zu betonen, dass jeder Erwerb gesondert zu betrachten ist, also beispielsweise jedes Kind die Freibeträge nach jedem Elternteil hat.

Das Gesetz teilt die Erwerber, abhängig von ihrem Verwandtschaftsverhältnis zum Erblasser, in drei Steuerklassen ein:

Steuerklasse I	› Ehegatte und Lebenspartner nach LPartG › Kinder und Stiefkinder sowie deren Abkömmlinge › Eltern/Voreltern bei Erwerb von Todes wegen
Steuerklasse II	› Eltern/Voreltern, wenn kein Erwerb von Todes wegen › Geschwister › Abkömmlinge ersten Grades von Geschwistern (Nichten/Neffen) › Stiefeltern › Schwiegerkinder › Schwiegereltern › geschiedener Ehegatte und Lebenspartner einer aufgehobenen Lebenspartnerschaft
Steuerklasse III	› alle übrigen Erwerber

Nach § 16 ErbStG bestehen folgende Freibeträge:

Steuerklasse und Personenkreis		Freibetrag in Euro
Steuerklasse I	Ehegatte und Lebenspartner nach LPartG	500.000,-
Steuerklasse I	(Stief-) Kinder	400.000,-
	Kinder verstorbener (Stief-)Kinder	400.000,-
Steuerklasse I	Kinder nicht verstorbener (Stief-)Kinder	200.000,-
Steuerklasse I	Übrige Personen der Steuerklasse I	100.000,-
Steuerklasse II		20.000,-
Steuerklasse III		20.000,-

Ergänzend ist auf § 5 ErbStG hinzuweisen, der einen zusätzlichen Steuervorteil gewährt, wenn Ehegatten im Güterstand der Zugewinnngemeinschaft leben. Wird der Güterstand der Zugewinnngemeinschaft beendet (durch Tod oder durch lebzeitigen Wechsel des Güterstandes), ist nach § 5 ErbStG der Zugewinnanspruch steuerfrei. Das gilt im Erbfall auch für den fiktiven Zugewinnanspruch, wenn derjenige Ehegatte zuerst verstirbt, der den höheren Zugewinn hatte.

DIE STEUERSÄTZE (§ 19 ERBSTG)

Der Steuersatz erlangt Relevanz, sofern die Erbschaft/Schenkung den Freibetrag übersteigt. Der Wert, um den der jeweilige Freibetrag überstiegen wird, ist zusammen mit der Steuerklasse maßgeblich für die Bestimmung des Steuersatzes.

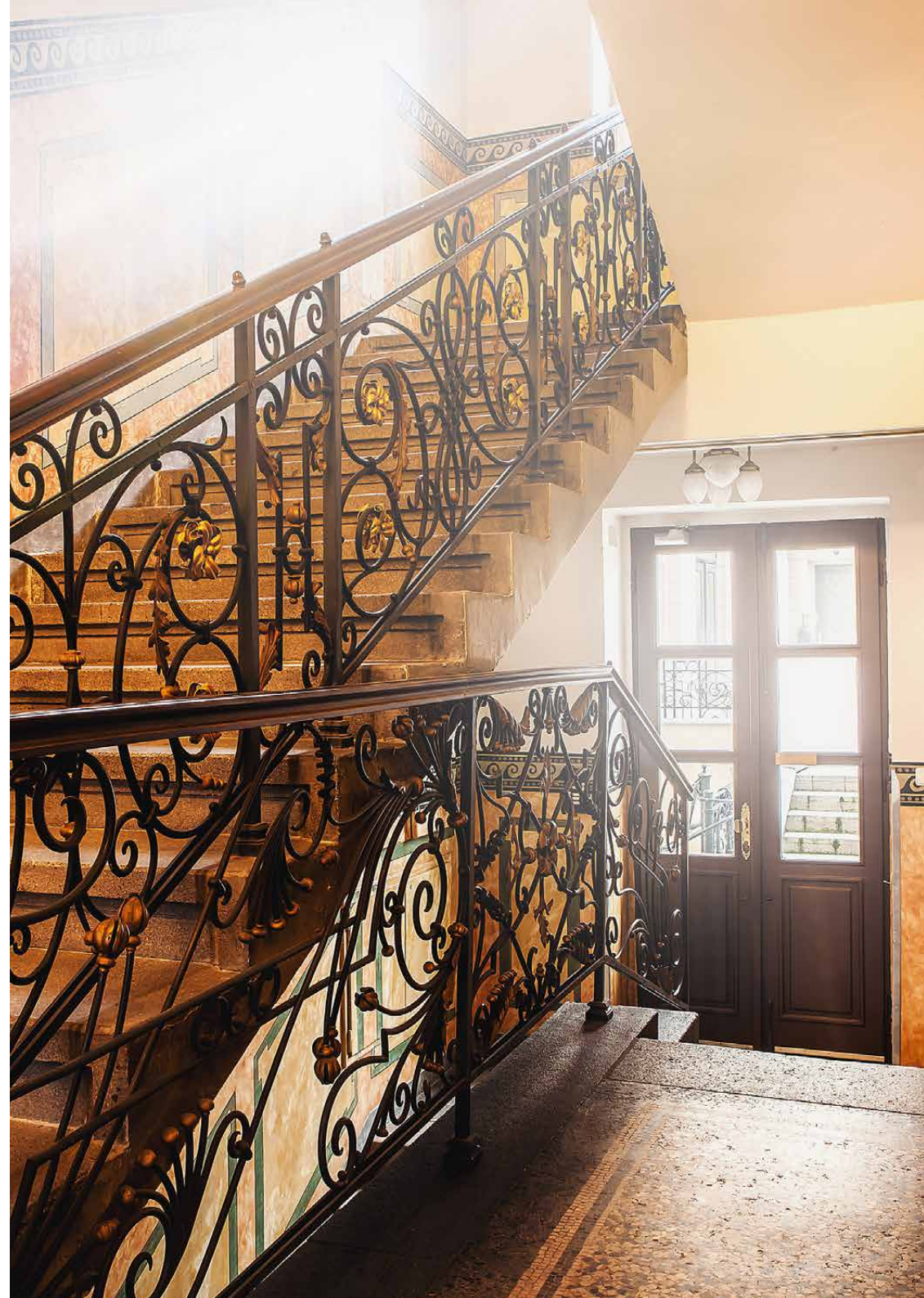
Wert des steuerpflichtigen Erwerbs (§ 10 ErbStG) bis einschließlich	Steuerklasse I	Steuerklasse II	Steuerklasse III
75.000,- €	7 %	15 %	30 %
300.000,- €	11 %	20 %	30 %
600.000,- €	15 %	25 %	30 %
6.000.000,- €	19 %	30 %	30 %
13.000.000,- €	23 %	35 %	50 %
26.000.000,- €	27 %	40 %	50 %
über 26.000.000,-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

BESONDERHEITEN BEIM FAMILIENHEIM

Die von einer Familie als Lebensmittelpunkt genutzte Immobilie, das sogenannte Familienheim, unterliegt einer Reihe von Besonderheiten im Hinblick auf die Erbschaftsteuer. Hierunter fallen sämtliche Ein- oder Zweifamilienhäuser oder anderes Wohnungseigentum. Wichtig ist insoweit, dass es sich um eine Wohnung handelt, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird und die im Inland bzw. im EU-/EWR-Ausland belegen ist.

Unabhängig vom Güterstand können Eheleute untereinander das von ihnen bewohnte Familienheim lebzeitig auf den jeweils anderen unentgeltlich übertragen, ohne dass hierdurch eine Steuerpflicht des erwerbenden Ehegatten anfällt oder der Wert der Immobilie auf dessen Erbschaftsteuerfreibetrag angerechnet wird. Befreit ist nicht nur die vollständige oder anteilmäßige Eigentumsübertragung, sondern auch die Unterstützung bei der Finanzierung einer neu zu erwerbenden Immobilie. Maßgeblich ist, dass es sich bei der übertragenen bzw. zu erwerbenden Immobilie um den Lebensmittelpunkt der Eheleute handelt. Folglich scheidet eine Steuerbefreiung aus, sofern es sich bei der Immobilie etwa um einen Zweitwohnsitz oder ein Ferienhaus handelt. Irrelevant für die Steuerbefreiung sind jedoch die Größe und der Wert des Familienheims.

Gleichermaßen steuerbefreit ist die Übertragung des Familienheims von Todes wegen auf den Ehegatten. Voraussetzung ist, dass der Erblasser bis zum Todesfall in der Immobilie eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken nutzte. Der erwerbende Ehegatte muss die Nutzung des Familienheims fortführen, und zwar für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren. Zieht der Ehegatte aus dem Familienheim aus, fällt die Steuer in voller Höhe an, es sei denn, der Auszug erfolgt aus zwingenden Gründen.

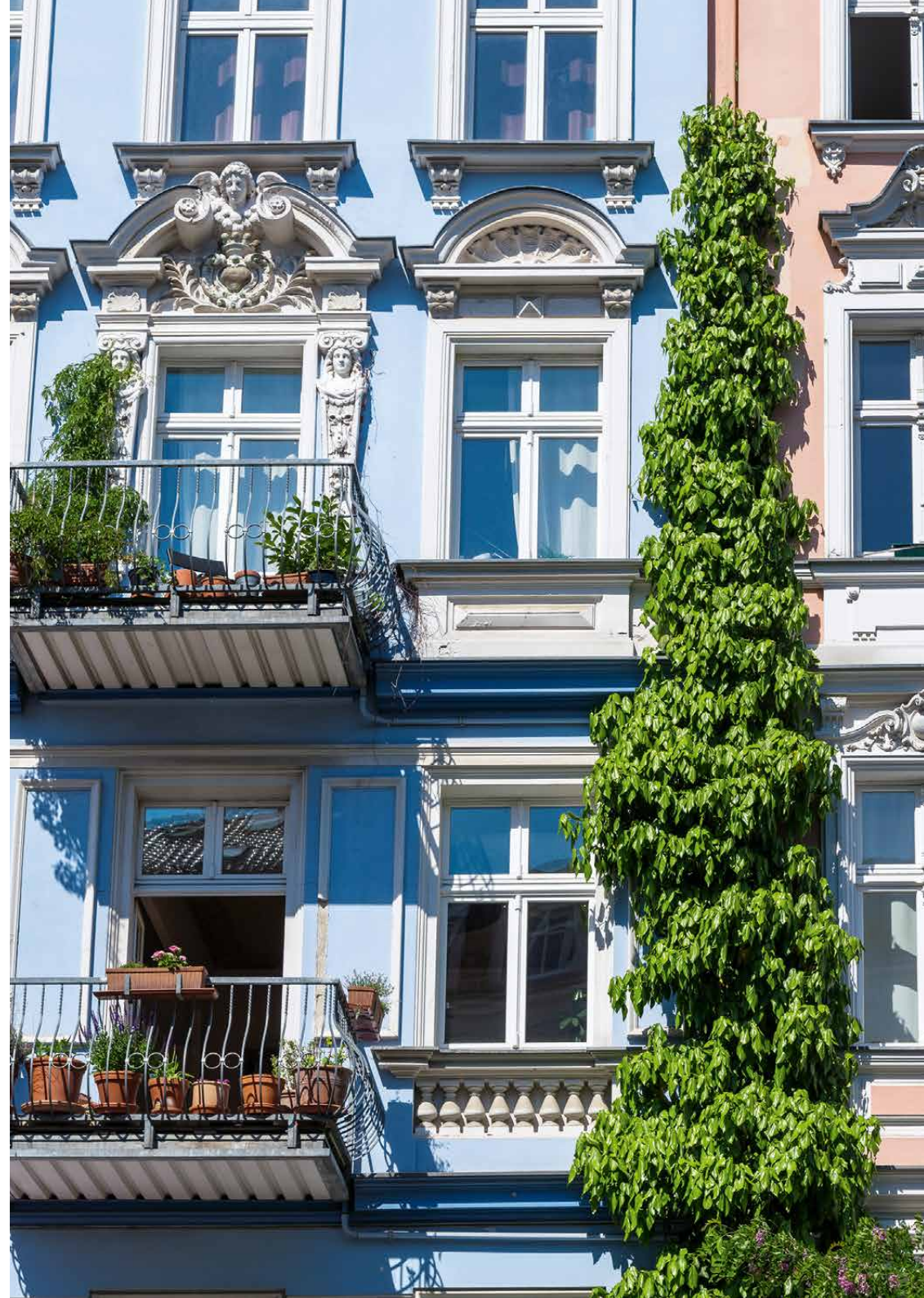


Die Befreiung gilt ebenso für den Erwerb von Todes wegen durch Kinder, allerdings muss das Kind die Immobilie direkt nach dem Erbfall zu privaten Wohnzwecken für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren nutzen. Zusätzlich ist bei dem Erwerb des Familienheims durch Kinder die Steuerbefreiung begrenzt auf eine Wohnfläche von 200 m².

BEGÜNSTIGUNG BEI ZU WOHNZWECKEN VERMIETETEN IMMOBILIEN

Auch bei der Erbschaft von zu Wohnzwecken vermieteten Immobilien kann bei der Erbschaftsteuer gespart werden. Diese werden nicht mit ihrem vollen Wert, sondern lediglich mit 90 % ihres Wertes angesetzt (§ 13 d ErbStG). Maßgebliche Voraussetzung für diese anteilige Befreiung ist, dass es sich um ein zu Wohnzwecken vermietetes bebautes Grundstück handelt. Eine selbst genutzte Immobilie dagegen ist gerade nicht begünstigt. Eine Vermietung an Angehörige ist jedoch ausreichend. Erfasst sind sowohl Ein- als auch Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen oder entsprechend vermietete Grundstücke, wenn sich diese in der EU oder in einem EWR-Staat befinden.

Für den Teil der Erbschaftsteuer, der auf den Erwerb von zu Wohnzwecken vermieteten Immobilien entfällt, besteht die Möglichkeit, die anfallende Steuer auf Antrag zu stunden. Diese Stundung wird für einen Zeitraum von zehn Jahren eingeräumt und ist bei Erwerb von Todes wegen zinslos.



Wohnungsunternehmen in der Nachfolgeplanung

Im Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht ist Betriebsvermögen besonders begünstigt (§§ 13 a ff. ErbStG). Hiervon ausgenommen ist wiederum das sogenannte Verwaltungsvermögen, zu dem grundsätzlich auch das Immobilienvermögen eines Betriebs gehört. Etwas anderes gilt aber dann, wenn ein Wohnungsunternehmen im Sinne des § 13 b Abs. 4 Nr. 1 Satz 2 d ErbStG vorliegt. Wohnungsunternehmen sind Gesellschaften,

- > deren Hauptzweck in der Vermietung von Wohnungen besteht,
- > dessen Erfüllung einen sogenannten wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb erfordert.

Liegen diese Voraussetzungen vor und sind die Wohnungen Betriebsvermögen, sind sogar sämtliche Dritten zur Nutzung überlassene Grundstücke (also auch Gewerbegrundstücke) steuerrechtlich begünstigtes Vermögen.

Der Hauptzweck des Betriebs besteht in der Vermietung von eigenen Wohnungen, wenn dies den überwiegenden Teil der betrieblichen Tätigkeit ausmacht. Die zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen müssen dafür mehr als 50 % des Wertes der Immobilien ausmachen.

Die Definition von Wohnung in diesem Zusammenhang ist eine baulich getrennte, in sich abgeschlossene Wohneinheit mit eigenem Zugang und einer Wohnfläche von mindestens 23 m². Auch müssen Küche, Bad oder Dusche und Toilette vorhanden sein. Erfüllt eine Wohnung nicht diese Anforderungen, zählt sie nicht zu den zu Wohnzwecken vermieteten Immobilien.

Ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb ist eine selbstständig nachhaltige Tätigkeit, durch die Einnahmen oder andere wirtschaftliche Vorteile erzielt werden und die über den Rahmen einer reinen Vermögensver-

waltung hinausgeht. Die Vermietung und Verpachtung von Immobilien gehört in der Regel zur typischen Vermögensverwaltung, sodass die Schwelle des wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs sehr hoch angesetzt ist. Nach der Finanzverwaltung sprechen folgende Indizien für das Vorliegen eines wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs:

- > Umfang der Geschäfte
- > Unterhalten eines Büros
- > Buchführung zur Gewinnermittlung
- > umfangreiche Organisationsstruktur zur Durchführung der Vermietungsgeschäfte
- > Bewerbung der Tätigkeit
- > Anbieten der Dienstleistung/der Produkte gegenüber einer breiteren Öffentlichkeit

Hält ein Unternehmen mehr als 300 eigene Wohnungen, so ist nach Ansicht der Finanzverwaltung in der Regel davon auszugehen, dass auch ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb erforderlich ist. Ab ca. 100 Wohnungen und sofern die Indizien erfüllt sind, ist die Einholung einer verbindlichen Auskunft bei der Finanzverwaltung zu empfehlen.

Sind die Voraussetzungen erfüllt, liegt auch dann ein Wohnungsunternehmen vor, wenn die Vermietung und Verwaltung der Wohnungen durch ein externes Dienstleistungsunternehmen ausgeführt wird. Steuerpflichtige, die ihre Wohnungen dagegen im Privatvermögen halten, erhalten über den 10%igen Wertabschlag (§ 13 d ErbStG) hinaus keine Begünstigungen. Insofern sollten Eigentümer eines hohen Wohnungsbestands prüfen, ob es sinnvoll ist, den Wohnungsbestand als Wohnungsunternehmen zu qualifizieren, da nur so von den erbschaftsteuerrechtlichen Begünstigungen profitiert werden kann.



Grenzüberschreitende Erbfälle

Erbfälle mit Auslandsbezug liegen schneller vor, als man gemeinhin annehmen könnte. Der Auslandsbezug kann sich dabei aus verschiedensten Gründen ergeben. So zum Beispiel, wenn ein Erblasser Vermögen im Ausland hat, mehrere Staatsangehörigkeiten besitzt oder in einem Land lebt, dessen Staatsangehörigkeit er nicht besitzt.

In allen Fällen, in denen der Erbfall mehrere Länder berührt, stehen sich nicht selten konträre Rechtsordnungen gegenüber, die denselben Erbfall häufig ganz unterschiedlich regeln. Somit stellt sich die Frage, nach welchem nationalen Erbrecht die Rechtslage zu beurteilen ist.

Zumindest aus deutscher bzw. europäischer Sicht ist die Lösung dieser Frage vereinfacht worden. Für alle Todesfälle seit dem 17. August 2015 ist nunmehr die Europäische Erbrechtsverordnung maßgebend. Nach dieser ist das Erbrecht desjenigen Staates heranzuziehen, in dem der Erblasser seinen letzten **gewöhnlichen Aufenthaltsort** hatte. Auf die Staatsangehörigkeit kommt es mithin nicht an. Der gewöhnliche Aufenthalt ist der Ort, der den Lebensmittelpunkt darstellt. Besaß der Erblasser, der in Deutschland seinen gewöhnlichen Aufenthalt hatte, Immobilien im Ausland, kommt auch hinsichtlich dieser Immobilien (aus deutscher bzw. europäischer Sicht) das deutsche Erbrecht zur Anwendung.

Die EU-Erbrechtsverordnung eröffnet allerdings die Möglichkeit, mittels einer Rechtswahl in einem Testament das Heimatrecht (das heißt das Recht des Staates, dessen Staatsangehörigkeit man besitzt) zu wählen. Insofern könnte ein im EU-Ausland lebender Deutscher das deutsche Erbrecht für seinen gesamten Nachlass wählen.

Die Frage, welches Erbrecht Anwendung findet, ist jedoch streng von der Frage zu trennen, nach welchem Recht der Nachlass oder dessen Erwerb besteuert werden.

11 Eine Übersicht unserer Immobiliendienstleistungen



WOHNINVESTMENT

Ob Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser, Projektentwicklungen, Wohnanlagen oder nationale Wohnportfolios – wir beraten Sie gerne durch umfassende Markt-, Standort- und Objektanalysen und unterstützen Sie deutschlandweit beim An- oder Verkauf von Wohnimmobilien mit Erfahrung und Weitsicht.



INDUSTRIE & LOGISTIK

Ob Sie als Projektentwickler auf der Suche nach einem Partner sind, der Sie von der Grundstückssuche bis hin zur Bewertung Ihrer Immobilie begleitet, oder ob Sie als Unternehmen die optimale Industrie- und Logistikimmobilie mieten oder kaufen möchten – wir beraten Sie umfassend in allen Phasen Ihres Vorhabens. Lokal, national und global.



CAPITAL MARKETS

Mit umfassenden Marktkennntnissen berät unser international vernetztes Team Sie beim An- und Verkauf von gewerblichen Großobjekten und bei Portfoliotransaktionen. Wir koordinieren die technische und juristische Due Diligence und unterstützen Sie bei der Einrichtung von physischen oder virtuellen Datenräumen.



GRUNDSTÜCK

Das passende Grundstück ist die Basis für jede Unternehmensvision und entscheidender Bestandteil Ihrer Investmentstrategie. Mit unserer transparenten und fundierten Beratung halten Sie Ihr Risiko gering und behalten den Überblick. Wir erreichen für Sie den optimalen Kaufpreis und erzielen den maximalen Wert für Ihr Grundstück.



HOTEL

Wir beraten Investoren, Eigentümer, Hotelkonzerne und -betreiber sowie Projektentwickler bei der Standortwahl, der Festlegung des Betriebskonzepts und der Markenstrategie und dem gesamten Verkaufsprozess. Unsere Berater verfügen über hervorragende Kontakte zu Hotelkonzernen und Investoren, genaue Marktkennnisse sowie Zugang zu Grundstücken und Hotelimmobilien.



BÜRO

Ob Sie ein neues Zuhause für Ihr Unternehmen suchen oder auf der Suche nach einer nachhaltigen Investition sind: Unsere lokale und internationale Expertise ermöglicht es uns, genau die Immobilien zu finden, die Ihrem Anforderungsprofil entsprechen. Wir bieten zudem wertvolle Services wie Workplace Consulting oder Portfoliobewertung.



RETAIL

Ob Fachmarktzentren, Shoppingcenter, Einzelhandels- oder individuelle Ladenflächen – profitieren Sie im Bereich Einzelhandel von unserer detaillierten Marktkennntnis. Wir kennen die Anforderungen Ihrer potenziellen Zielgruppen, Entscheidungsträger namhafter Einzelhändler, Investoren, Architekten, Verwalter und lokale Behörden.



RESEARCH

In unserem professionellen Researchbereich können wir Trends und Entwicklungen auf den Immobilienmärkten frühzeitig erkennen und systematisch analysieren. Wir arbeiten das jeweilige Marktgeschehen transparent und kundenorientiert auf, damit Sie fundierte Entscheidungen treffen können.



LAND UND FORST

Wir vermitteln Forst- und Agrarimmobilien und Eigenjagden im In- und Ausland. Unser Team besteht aus erfahrenen Land- und Forstwirten, die alle relevanten Dienstleistungen von der Bewertung bis hin zu einem professionellen Asset Management anbieten können. Dabei profitieren Sie von unserem internationalen Netzwerk und weltweiter Deal-Erfahrung.

Lokale Kompetenz weltweit



- › 68 Länder
- › 3,1 Mrd. Euro Umsatz
- › mehr als 18 000 Mitarbeiter
- › Verwaltung von 186 Mio. m² Fläche
- › 70 000 Transaktionen (Verkauf/Vermietung)
- › 115 Mrd. Euro Transaktionsvolumen

Erfahren Sie mehr über uns auf www.colliers.de

Colliers International Deutschland GmbH
Grimmaischer Steinweg 5
04103 Leipzig

Telefon +49 341 21829900 | www.colliers.de

