



Illustration F.A.S.

# So vererbe ich eine Immobilie richtig

Zugegeben, es ist in Filmen ein schöner Spannungsbogen, wenn der Notar der verblüfften Verwandtschaft eröffnet, dass Schloss und Anwesen an den örtlichen Tulpenzüchterverein gehen und der Rest an die Haushälterin. In der Realität sieht es meist anders aus. Da wäre der Verstorbene der Verblüffte, nicht ahnend, was mit seinem Nachlass passiert, weil er nichts geregelt hat. Wem das egal ist, der muss hier nicht weiterlesen. Wer eine zufriedenstellende Lösung für alle möchte, kann Folgendes beachten.

## 1. Testament machen

Wer erbt, das kann jeder selbst regeln. Zettel und Stift reichen. Unterschrieben muss der Zettel sein. Am besten auch eine Überschrift wie beispielsweise „Mein Testament“ und das Datum enthalten, um später sicher zu sein, dass es auch der letzte Wille war. Und er sollte auffindbar sein und zum Beispiel beim Nachlassgericht hinterlegt werden. Wer mag, kann auch zum Notar gehen. Der Inhalt ist weitgehend frei gestaltbar. Der Text muss nicht lang sein. Gerade beim Vererben von Immobilien kann ein Testament sinnvoll sein. Wer im Testament nicht benannt wird, ist nicht Teil der Erbengemeinschaft. Das ändert nichts am Pflichtteilsanspruch von Kindern, Ehepartnern und eventuell Eltern und Enkeln. Aber sind sie nicht als Erben benannt, können sie auch keine Zwangsversteigerung der Immobilie erwirken, um an ihren Pflichtteil zu kommen. Kann der Pflichtteil nicht ausgezahlt werden, besteht die Möglichkeit, eine Stundung zu beantragen.

## 2. Diplomatisch vorgehen

Eine der schwierigsten Fragen ist, was man selbst will. Das muss jeder mit sich selbst klären. Soll das Familienheim auf jeden Fall erhalten bleiben? Soll eines der Kinder darin wohnen? Was bekommen die anderen als Kompensation? Soll das Haus besser verkauft werden? Will ich Teile meines Vermögens schon zu Lebzeiten verschenken? Hier hilft reden. Je nach Familienkonstellation ist geschickte Diplomatie gefragt. Wer will was? Das kann in Einzelgesprächen mit allen Beteiligten herausgefunden werden. Vielleicht fügt sich da schon alles passend zusammen. Und wenn nicht, müssen Entscheidungen getroffen werden. Am besten gut begründete Entscheidungen, die den Nachkommen nachvollziehbar erläutert werden. Die Mühe kann lohnen. Wird nichts geregelt und nichts besprochen, wird zwar vielleicht der eine oder andere Streit zu Leb-

Ein Haus, mehrere Erben: Wie vermeidet man trotzdem Streit? Hier kommen ein paar Tipps.

Von Daniel Mohr

zeiten vermieden, dafür drohen um so größere Konflikte nach dem Tod, die Familien vollends entzweien oder ratlos zurücklassen. Erben drei Kinder das Haus und das eine will die Immobilie schon immer am liebsten abreißen, das andere aber gerne darin wohnen, kann die anderen beiden aber nicht auszahlen und das dritte möchte Mieterlöse erzielen, dann kann dies ohne Regelung dazu führen, dass die Immobilie verkauft werden muss, im schlimmsten Fall als Zwangsversteigerung. Mindestens so problematisch kann es werden, wenn Betriebsvermögen im Spiel sind.

Gibt es kein Testament, gilt die gesetzliche Erbfolge. Nach der bekommt der Ehepartner in der Regel die eine Hälfte und die Kinder teilen sich die andere. Lebt der Ehepartner nicht mehr, bekommen die Kinder zu gleichen Teilen alles. Lebt ein Kind schon nicht mehr, treten die Enkel an dessen Stelle. Nicht verheiratete Partner bekommen nach der gesetzlichen Erbfolge nichts, egal, wie lange sie in einem Haushalt zusammengeliebt haben. Gibt es keine Kinder, rücken Eltern, Geschwister, Nichten und Neffen nach. Falls es auch die nicht gibt, Großeltern, Tanten, Onkel, Cousins und Cousinen. Gibt es keine lebenden Verwandten oder schlagen sie das Erbe aus, erbt der Staat, wenn nichts anderes geregelt wurde.

## 3. Steuerlast klären

Die Steuerlast hängt sehr von der Größe der Erbschaft und dem Verwandtschaftsgrad der Erben ab sowie von der Unterscheidung zwischen Privat- und Betriebsvermögen, da für verschenktes oder vererbtes Betriebsvermögen weitaus mehr Steuerbefreiungstatbestände gelten als für Privatvermögen. Das deutsche Erbrecht denkt in Blutlinien. Kinder und Enkel haben hohe Freibeträge. Geschwister nicht. Steuerfrei sind Erbschaften an gemeinnützige Stiftungen und Vereine, auch an Kommunen. Ehepartner können

sich 500 000 Euro steuerfrei vererben, nicht verheiratete Partner wie allen anderen nur 20 000 Euro. Kindern können je Kind von jedem Elternteil 400 000 Euro vererbt werden. Die Steuersätze variieren je nach Verwandtschaftsgrad. In der Blutlinie fangen sie bei 7 Prozent an, steigen bis 6 Millionen Euro auf 19 Prozent und erreichen von 26 Millionen Euro an 30 Prozent. Vererben Eltern zum Beispiel 1,4 Millionen Euro an ihr Kind fallen knapp 70 000 Euro Steuern an. Ginge das Geld an den Lebensgefährten, die beste Freundin oder die Liebblingstante, müssten die hingegen gut 400 000 Euro Steuern zahlen. Hier werden jenseits der 20 000 Euro Freibetrag 30 Prozent Steuern fällig. Das kann zum Problem werden, wenn der Großteil der Erbschaft aus der Immobilie besteht und nicht genügend Barmittel zur Verfügung stehen, um die Steuer zu begleichen.

## 4. Familienheim schützen

Der Gesetzgeber stellt das Familienheim unter besonderen Schutz. Die vom Erblasser als Lebensmittelpunkt bewohnte Immobilie kann steuerfrei auf den Ehepartner übertragen werden, sofern dieser dort mindestens zehn Jahre wohnen bleibt. Ausnahmen sind nur Tod und Umzug ins Pflegeheim. Ziehen Kinder zügig nach dem Erbfall (in der Regel sechs Wochen bis drei Monate) in die Immobilie ein und bleiben dort zehn Jahre wohnen, ist die Immobilie für sie ebenfalls von der Erbschaftsteuer befreit.

Ziehen sie nicht ein, können Steuern anfallen. Die stark steigenden Immobilienpreise der vergangenen Jahre haben dazu geführt, dass Häuser und Wohnungen nicht mehr ohne weiteres steuerfrei vererbt werden können. Für die Wertfeststellung orientiert sich das Finanzamt am Bewertungsgesetz. Für Wohnungen und Häuser wird vorrangig die Vergleichswertmethode benutzt, die sich an den von Gutachterausschüssen ermittelten Vergleichswerten orientiert. In Hessen kann zum Beispiel auf hvgb.hessen.de für 40 Euro eine Immobilienpreiskalkulation durchgeführt werden, die dem vom Finanzamt ermittelten Wert bei einer Schenkung oder Erbschaft nahekommen dürfte.

„Erfahrungsgemäß bleiben die Werte eher unter den Verkehrswerten, weil die zugrundeliegenden Immobilientransaktionen oft zwei bis drei Jahre alt sind und die jüngsten Preisaufschläge noch nicht widerspiegeln“, sagt Florian Rücker, Partner und Steuerberater der Kanzlei GKRW. Wem der angesetzte Wert zu hoch erscheint, kann mit einem Gutachten den niedrigeren Wert nachweisen. „Wichtig ist, dass das Gutachten durch

einen öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter erstellt werden sollte“, sagt Rücker. „Allerdings kosten diese Gutachten meist mehr als 2000 Euro.“

Erben Ehepartner, Kinder oder Enkel, bringt die Erbschaftsteuer das Haus in der Regel nicht in Gefahr. Für Geschwister, Nichten, Neffen oder Lebenspartner sieht die Sache jedoch anders aus, und die Steuerlast kann tatsächlich den Verkauf der Immobilie nötig machen, um die Steuerlast zu begleichen.

## 5. Freibeträge nutzen

Sinnvoll ist es für Eheleute, zu prüfen, wem was gehört. Oft fällt erst nach dem Tod auf, dass das Vermögen nur einem Ehepartner gehörte. Das kann beim anderen Ehepartner Erbschaftsteuer auslösen. Also besser zu Lebzeiten im Rahmen der Freibeträge umschichten und das Vermögen gleich verteilen.

Stirbt der erste Ehepartner, geht nach dem Berliner Testament häufig alles an den überlebenden Ehepartner. Das ist steuerlich unter Umständen nicht sinnvoll, da die Kinder hierdurch ihre Freibeträge von je 400 000 gegenüber dem erstversterbenden Elternteil nicht nutzen. Aus steuerlicher Sicht wäre daher zu überlegen, hier schon Vermögen im Rahmen der Freibeträge auf die Kinder zu übertragen. Hier gibt es viele Gestaltungsmöglichkeiten.

## 6. Schenkung prüfen

Das Verschenken der Immobilie zu Lebzeiten hat verschiedene Vorteile. So können die Freibeträge unter Umständen mehrfach genutzt werden. Die 400 000 Euro je Kind gelten auch für Schenkungen und erneuern sich alle zehn Jahre. Wer also mehrere Immobilien hat oder große Vermögenswerte, kann frühzeitig anfangen, Immobilien und Vermögen alle zehn Jahre in 400 000-Euro-Paketen an die Kinder weiterzugeben, um die Freibeträge bestmöglich zu nutzen. „Eine Schenkung des Familienheims an den Ehepartner zu Lebzeiten hat den Vorteil gegenüber einer Vererbung, dass im Schenkungsfall die Zehn-Jahres-Selbstnutzungsfrist nicht gilt“, sagt Rücker.

Wessen Vermögen aber vor allem aus einer selbstbewohnten Immobilie besteht, sollte sich die Sache genau überlegen. Jan Bittler, Fachanwalt für Erbrecht in Heidelberg, rät sogar deutlich vom Verschenken der selbstbewohnten Immobilie ab: „Das gilt insbesondere dann, wenn die Immobilie eventuell verkauft werden soll, weil der Erblasser das Geld braucht. In solchen Fällen sollte er die Immobilie niemals hergeben, sondern sich die eigene finanzielle Flexibilität erhalten.“

## 7. Nießbrauch vereinbaren

Soll die Immobilie trotzdem schon zu Lebzeiten verschenkt werden, kann ein Nießbrauchsrecht festgeschrieben und im Grundbuch eingetragen werden. Nießbrauch bedeutet nicht nur ein lebenslanges, mietfreies Wohnrecht, sondern auch das vollumfängliche Recht, zu entscheiden, wie die Immobilie genutzt wird, so dass auch eine Vermietung durch den Nießbraucher möglich wäre. Einzig der Verkauf wäre nicht mehr möglich, da das Eigentum an der Immobilie dem Beschenkten zuzurechnen ist. Der Nießbrauch kann helfen, die Erbschaft- und Schenkungsteuer zu reduzieren. Der steuerliche Wert der verschenkten Immobilie sinkt dadurch. Der Nießbrauch errechnet sich aus der Bewirtschaftung 500 Euro im Monat, blieben 1000 Euro Erlös im Monat und 12 000 Euro im Jahr. Die Lebenserwartung betrage noch 15 Jahre. Dann würde der Wert des Hauses von 500 000 Euro um 180 000 Euro wegen des eingeräumten Nießbrauchs gemindert und damit nur 320 000 Euro für die Schenkungsteuer berücksichtigt. Das kann insbesondere dann sinnvoll sein, wenn absehbar ist, dass die Erbmasse die vorhandenen Freibeträge übersteigen wird. „Weiterer Vorteil: Mögliche künftige Wertsteigerungen der Immobilie, die bis zum Eintritt einer Erbschaft noch eintreten könnten, spielen nun keine Rolle mehr“, sagt Steuerberater Rücker.

## 8. Geschenk zurückfordern

Es ist zudem möglich, sich Rückforderungen der Schenkung vorzubehalten, zum Beispiel wenn das eigene Kind vorher stirbt, es zu einer Scheidung kommt oder Ähnliches. „So etwas klingt am Anfang immer blöd, viele Mandanten wären aber froh gewesen, wenn sie solche Klauseln in den Vertrag geschrieben hätten“, sagt Fachanwalt Bittler. Verschenken, um sich selbst arm zu rechnen und Pflegekosten im Alter den Staat zahlen zu lassen, ist nicht möglich. Zumindest Geschenke der vergangenen zehn Jahre kann das Sozialamt zurückfordern. Schenkungen oberhalb der Freibeträge müssen von Schenker und Beschenkten beim Finanzamt angezeigt werden, Erbschaften auch. Wer sich unsicher ist, sollte einen Steuerberater um Rat fragen.

## DER STEUERTIPP

### Umsatzsteuer bei Wohnungsbesitz

VON HANS-HINRICH VON COLLN

Wenn der Europäische Gerichtshof (EuGH) eine Regelung des deutschen Umsatzsteuergesetzes für europarechtswidrig erklärt, kommt es zu einem kuriosen Ergebnis: Der Steuerpflichtige kann sich entweder auf die europarechtliche Regelung der Mehrwertsteuersystemrichtlinie berufen oder auf die für europarechtswidrig erklärte Regelung des Umsatzsteuergesetzes. Je nachdem, was für den Steuerpflichtigen günstiger ist. Und solange der deutsche Gesetzgeber seine Vorschrift nicht europarechtskonform abändert.

So verhält es sich auch mit einer für Wohnungseigentümer wichtigen umsatzsteuerlichen Regelung: Die Norm des Paragraphen 4 Nr. 13 UStG befreit bestimmte Leistungen von der Umsatzsteuer, die eine Gemeinschaft gemäß des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentümergeinschaft, kurz WEG) an die Wohnungseigentümer erbringt, beispielsweise Instandhaltungsleistungen oder Lieferung von Wärme. Bezüglich letzterer urteilte der EuGH, dass die Mehrwertsteuersystemrichtlinie diese Umsatzsteuerbefreiung gar nicht vorsieht. Im Ergebnis dürfte die Norm damit insgesamt unionsrechtswidrig sein.

Fürs Erste muss sich aber für die Gemeinschaft beziehungsweise die Wohnungseigentümer nichts ändern. Denn zum einen darf sich die WEG-Gemeinschaft weiterhin auf Paragraph 4 Nr. 13 UStG berufen, wo sie es für günstiger hält. Andererseits könnte sie für Leistungen auch bisher schon unter bestimmten Voraussetzungen auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichten, wenn dies günstiger ist. Beispielsweise für Leistungen an zum Vorsteuerabzug berechnete Wohnungseigentümer, etwa wenn in den Räumen Architekten tätig sind.

Sollte der deutsche Gesetzgeber künftig den Paragraphen 4 Nr. 13 UStG ersatzlos aufheben, ist auch nicht zwingend, dass die Leistungen sich gegenüber den Wohnungseigentümern verteuern. Zwar müsste die WEG-Gemeinschaft dann zwingend Umsatzsteuer auf ihre Ausgangsleistung an die Eigentümer erheben, könnte aber andererseits auf ihrer Eingangsseite nunmehr Vorsteuer abziehen. Das kann für die Wohnungseigentümer im Ergebnis zu der gleichen Definitivbelastung führen. Es bleibt also alles anders.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Steuerberater bei EY.

## DIE BESTEN ZINSEN

### BAUDARLEHEN 200 000 €

Kaufpreis 250 000 €	15 Jahre	20 Jahre
ACCEDO	0,89	1,19
Interhyp	0,89	1,19
Dr. Klein	0,93	1,14
ING	1,25	1,53
Postbank	1,29	1,54
Degussa	1,32	1,52

### RATENKREDIT 5000 €

	3 Jahre	5 Jahre
Deutsche Skatbank	2,89	2,89
PSD Nürnberg	2,93	2,93
Ethik Bank	2,95	2,95
DKB Deutsche Kreditbank	3,19	3,19
OYAK ANKER Bank	3,39	3,39
ING	3,49	3,49

### Tagessgeld

Die höchsten Zinsen	Neukunden	Bestandskunden
Bigbank	0,50%	0,50%
Openbank	0,50%	0,50%
Umweltbank	0,25%	0,25%
Bank 11	0,20%	0,20%
Ford Money	0,20%	0,20%
NIBC Direct	0,20%	0,20%

### Festgeld für 2 Jahre

Die höchsten Zinsen	
Bigbank	0,70%
Ford Money	0,55%
akf bank	0,50%
Sberbank Direct	0,50%
Crédit Agricole	0,46%
Klarna	0,45%

Quelle: FHM Finanzberatung (www.fhm.de) / FAZ-Grafik-Info.