

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

## **„Einführung in das Thema Erben und Vererben“ - Grundlage steuerliche Bewertung -**

von

convocat GbR, München  
[www.convocat.de](http://www.convocat.de)

Die Gesellschaft tut sich schon schwer, sich mit dem Tod auseinanderzusetzen. Die steigenden Immobilienpreise und damit auch die Preissteigerungen im Rahmen der steuerlichen Bedarfswerte bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer zwingen uns aber immer mehr, uns bereits zu Lebzeiten mit der Übergabe an die nächste Generation zu beschäftigen.

DENNOCH: Steuerliche Gründe sind oftmals die einzige Motivation, sich mit einer lebzeitigen Übergabe auseinander zu setzen. Dabei wird man von den „Anderen“, seien es die Nachbarn oder aber auch der Steuerberater, bestärkt. Diese Einstellung ist jedoch falsch.

Nach den vielen Rechtsprechungsübersichten erhalten Sie an dieser Stelle eine Einführung - sozusagen ein nicht verschreibungspflichtiges Rezept. Allerdings ist immer anzuraten: Bei der Umsetzung fragen Sie den Berater Ihres Vertrauens, der Ihnen die erbrechtlichen, die steuerlichen und nicht zuletzt auch die menschlichen Implikationen Ihres Handelns erklären und Sie dabei begleiten kann.

In einem ersten Schritt ist es wichtig, eine Vermögenszusammenstellung vorzunehmen. Hierin sollen alle relevanten Gegenstände aufgenommen werden. Optimal wird diese Aufstellung um wichtige Informationen ergänzt. So sollten bei allen Gegenständen die Eigentumsverhältnisse aufgenommen werden.

Immer wieder befinden sich im Nachlass Beteiligungen an Erbengemeinschaften. Soweit sie niemals auseinander gesetzt worden sind, stellt sich schon die erste Frage: Welches Vermögen befindet sich noch in der Erbengemeinschaft? Diese Ermittlung sollte mit besonderem Augenmerk vorgenommen werden. Zudem ist es anzuraten, noch zu Lebzeiten die Auseinandersetzung anzusprechen und dann auch umzusetzen. Auch die Höhe seines Erbengemeinschaftsanteils kann manches Mal sehr kompliziert sein. Mitglieder von Erbengemeinschaften sind in der Regel nur namentlich, aber nicht in Bezug auf ihren Anteil genannt. Hier wird nur das Studieren der eventuell auch verschiedenen Nachlassakten zu einem Ergebnis führen. Die Auseinandersetzung sollte auch aus dem Grund erfolgen, da eine undurchsichtige Verschachtelung von Erbengemeinschaften erfolgen kann, wenn auch die jetzigen Erben

einmal künftige Erblasser sind. Je mehr Personen an einer Erbengemeinschaft beteiligt sind, desto schwieriger werden die laufende Verwaltung und die künftige Auseinandersetzung.

Bei Vorliegen von Immobilieneigentum sollte diese Aufstellung in jedem Fall die Eigentumsverhältnisse und die Höhe von eventuell noch bestehenden Krediten enthalten. In diesem Zusammenhang macht es auch Sinn, die Zinsbindungslaufzeiten zu überprüfen. Eventuell lohnt es sich bereits heute, über eine Prolongation oder aber auch die Tilgung des Kredits nachzudenken. Des Weiteren sollte in diesem Zusammenhang auch überprüft werden, wo die Sicherheiten für diese Kredite eingetragen sind. Während des Aufbaus des Immobilienvermögens werden die Sicherheiten nicht immer an den entsprechenden Immobilien eingetragen. Soweit dann im Erbfall die Immobilien an die Kinder verteilt werden, entsteht nicht selten Streit darüber, was mit – eventuell noch valutierten – Grundschulden geschieht. Diese „Überarbeitung“ wird man aber nur dann vornehmen können, wenn man diese Aufstellung gemacht hat.

Die vorgenannte Vermögensaufstellung sollte darüber hinaus auch um Mieteinnahmen und die Ausgaben ergänzt werden. Mit diesen Angaben erhält man einen Einblick in die wirtschaftliche Ertragssituation. Soweit man eine Fleißaufgabe erfüllen möchte, wäre es auch gut, sich mit in der nahen Zukunft anstehenden Instandhaltungsmaßnahmen und deren voraussichtlichen Kosten auseinander zu setzen. Schließlich wären auch Angaben eines geschätzten Immobilienwerts optimal. Diese Schätzung kann beispielsweise durch Einsichtnahme in die örtlichen Suchmaschinen erfolgen. Selbstverständlich ist nicht sichergestellt, ob dieser Preis auch tatsächlich erzielbar sein wird. Es kann aber ein Annäherungswert sein. Auch Nachfragen in der Hausverwaltung oder bei Maklern sind hier durchaus anzuraten.

Nach Vorliegen dieser Vermögensaufstellung gilt es, die erste Entscheidung zu treffen: Möchte ich nur ein Testament erstellen oder soll bereits eine lebzeitige Übergabe erfolgen - also Schenkungen?

Dies hängt von vielen Faktoren ab: Ist man selbst schon bereit, Vermögen auf die nächste Generation zu übergeben, ist auch die nächste Generation schon so verantwortungsvoll, Geschenke annehmen zu können. Eine der wichtigsten Fragen in diesem Zusammenhang ist immer wieder: Kann ich mir das Geschenk schon leisten? Viele sind sehr erstaunt über diese Frage: „*Frau Fischl, wir werden uns den Notar schon leisten können.*“ Das ist aber nicht die Motivation dieser Frage. Die so bearbeitete Vermögensaufstellung gibt auch einen Einblick in den wirtschaftlichen Ertrag der Immobilie. Wenn alles gut läuft, dann werden die Mieteinnahmen die Ausgaben schon decken. Die Aufstellung enthält aber auch die voraussichtlichen Kosten der künftigen Instandhaltungsmaßnahmen. Mit diesen Angaben können Sie einschätzen, wie viel Sie wirtschaftlich aus den Mieteinnahmen für private Zwecke abschöpfen können und wie viel Sie für zukünftige Investitionen zurücklegen müssen. Soweit es sich um Eigentumswohnungen handelt, erhalten Sie über die Jahresabschlüsse den

Stand der sogenannten Instandhaltungsrücklage. Eine vorausschauende und sorgfältige Hausverwaltung wird Ihnen auch einen Überblick über künftige Maßnahmen geben können.

Diese Überlegungen zeigen, dass der Nießbrauch, den man sich im Zweifel bei der Übertragung vorbehalten wird, eventuell nicht ausreicht. Wenn Sie also feststellen, dass die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Immobilie gerade im Alter zu einer negativen Prognose führt, Sie aber auf den Nießbrauch angewiesen sind, dann ist von einer Übertragung Abstand zu nehmen. In diesem Fall muss man sich die Veräußerung einer Immobilie noch vorbehalten. Nach einer Schenkung ist man aber nicht mehr der Eigentümer - geschenkt ist geschenkt.

Natürlich ist die unbekannt Zahl die Höhe der voraussichtlichen Pflegekosten. Diese kann man mit einem „Kassensturz“ ermitteln. Rechnen Sie damit, noch das 100. Lebensjahr zu vollenden und morgen ein Pflegefall zu werden. Wie hoch wird der Betrag einer voraussichtlichen Pflege sein? Wie hoch sind meine – sicheren – Erträge und welche Beträge muss ich aus meinem Vermögensbestand entnehmen?

Das Gesetz sieht zwar bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 528 „Rückforderung wegen Verarmung des Schenkers“ ein Rückholrecht vor. Die Voraussetzung der „Verarmung“ muss dann aber auch vorliegen. Diese sind in der Regel nicht gegeben, wenn Sie beispielsweise die Entscheidung getroffen haben, in ein hochwertiges und damit auch teures Altersheim umzuziehen, sich dieses aber nicht mehr leisten können. Diese – höheren – Kosten müssen daher in den Kassensturz mit eingebunden werden.

Führt dieser Kassensturz zu dem Ergebnis, dass man sich die Schenkung leisten kann, dann kann man über den nächsten Schritt nachdenken. Für diesen Schritt ist nach Meinung der Autorin dringend die nächste Generation mit einzubinden. Dies vor allem, wenn mehrere Nachfolgeberechtigte vorhanden sind. Die Frage: „Wer möchte welche Immobilie, wenn wir gestorben sind?“ hört sich zunächst sehr eigenartig an: „Warum soll ich meine Kinder fragen? Es ist mein Vermögen. Über das bestimme ich selbständig. Die Kinder sollen froh sein, wenn sie von uns etwas bekommen.“ All diese Sätze hat die Autorin schon zig Mal gehört, mal mit mehr und mal mit weniger Empörung verbunden. Ja, Sie haben recht: Solange Sie noch am Leben sind, werden die Kinder Ihnen Dankbarkeit entgegenbringen. Es geht erst los, wenn Sie unter der Erde sind. Dann beginnen die Kinder zu rechnen: Hat meine Schwester mehr bekommen oder warum hat mein Bruder das Haus bekommen und ich nur das Grundstück? Und dann werden die Miteigentümergeinschaften plötzlich zu Streitgemeinschaften. Dann ist die Zeit der Rücksichtnahme vorbei. Dann sind Sie aber auch nicht mehr in der Lage, regulativ einzugreifen und zu erklären, warum Sie welche Verteilungsentscheidung getroffen haben. Soweit man streiten möchte, wird man immer einen Grund aus dem Hut zaubern können. Manches Mal sind es gar nicht die getroffenen Verteilungen, sondern die Vergangenheit ganz allgemein. An dieser Stelle sei aber auch die Lanze für viele Familien gebrochen: Es streiten nicht alle Kinder. Aber zur Autorin kommen in der Regel nur

die streitigen Fälle – und diese Streitigkeiten kann man bei sorgfältiger Beratung im Vorfeld regelmäßig vermeiden. Dies zeigt die Erfahrung der Autorin.

Hat man die Verteilung besprochen und wünscht nun an die nächste Generation bereits Übertragungen vorzunehmen, dann ist weiterer wichtiger Bestandteil der Beratung, den richtigen steuerlichen Wert der Immobilie als Grundlage der voraussichtlichen Schenkungsteuerbelastung zu ermitteln. Hieran krankt es sehr oft. Die Mandanten werden von ihren Steuerberatern oder Rechtsanwälten aufgefordert, Sachverständigengutachten zu beauftragen – eine fatale Entscheidung. Über die Konsequenzen einer solchen Entscheidung sind sich viele gar nicht bewusst. Oftmals liegen aber auch nur mangelhafte steuerliche Bewertungen vor. Der Mandant freut sich, dass nur wenig oder eventuell gar keine Schenkungsteuer anfällt. Eventuell muss man den Betrag der voraussichtlichen Schenkungsteuer finanzieren, hat alle Hürden der Kreditvergabe genommen, um dann zu guter Letzt einen Feststellungsbescheid vorliegen zu haben, der zu einer viel höheren Schenkungsteuerbelastung als erwartet führt.

Die Kenntnis des für eine Immobilie – ob geerbt oder geschenkt – richtigen Bewertungsverfahrens ist unabdingbare Voraussetzung für die Ermittlung des steuerlichen Bedarfswerts. Nur die Detailkenntnis der jeweiligen Verfahrensarten einer Bewertung führt zu einem für Sie belastbaren Ergebnis.

Eine erste Zusammenfassung können wir Ihnen in unserem Vortrag zum Thema „**Bewertung von Immobilien in Erb- und Schenkungsfällen**“ geben. Wir geben Ihnen einen Überblick über die derzeit bei und mit der Finanzverwaltung problematischen Punkte für die verschiedenen Bewertungsverfahren. Sie werden auch einen Einblick darüber erhalten, welche Punkte für eine Bewertung entscheidend sind. Selbstverständlich steht Ihnen die convocat GbR auch für die Erstellung der steuerlichen Bewertung zur Verfügung.

convocat GbR, München  
[www.convocat.de](http://www.convocat.de)