

„Wie geht es weiter?“

Auch in Krisenzeiten steht die Welt nicht still. Die Krise wird vergehen, die Themen werden bleiben. Gerade private Vermieter müssen befürchten, von den politisch Verantwortlichen wieder nicht genügend Beachtung zu finden. Sie sind wie immer auf sich gestellt. Deshalb müssen Sie auch weiterhin Ihre Themen selbst in Angriff zu nehmen. Hierzu zählen auch – selbst wenn man meint, dies in den Zeiten nicht angehen zu müssen – die Gedanken über die eigene Vermögensnachfolge.

In keinem Fall ist Hektik jetzt die richtige Vorgehensweise. Es gilt, wie in allen Situationen, ruhig und gelassen zu bleiben. Vor allem dürfen künftige erbschaftsteuerliche Konsequenzen nicht ausschließlicher Motor Ihres Handelns sein. Alles was heute noch nicht übertragen worden ist, kann nicht – mit den steuerlichen Vergünstigungen der Vergangenheit – nachgeholt werden.

Wir wollen Sie an dieser Stelle wieder einmal mit der „Gebrauchsanleitung“ vertraut machen, wie die Vermögensnachfolge mit Bedacht und für die nächste Generation „nachhaltig“ (siehe unser Beitrag in der Ausgabe November 2019: **„Nachhaltigkeit – auch ein Thema der erbrechtlichen Beratung?“**) erfolgen kann.

1. Vermögensaufstellung

In einem ersten Schritt ist eine Vermögensaufstellung vorzunehmen. Diese geschieht am besten schriftlich. Dabei sollen alle Vermögensgegenstände aufgeführt werden, die für Sie im Rahmen der Vermögensnachfolge wichtig erscheinen.

Für die Liste der Immobilien gilt grundsätzlich folgendes zu beachten:

Bei der Aufstellung der Immobilien (unter Angabe der Adresse) ist der wichtigste Hinweis, in wessen Eigentum diese stehen. Sind mehrere daran beteiligt, dann sind die Eigentumsanteile aufzuführen. Die Immobilien werden optimal mit einem Schätzwert aufgeführt, wobei hier auch eine eigene – wenngleich vielleicht nicht richtige – Einschätzung den ersten Anhaltspunkt geben kann. Die weiteren Kriterien sind beispielsweise der Zeitpunkt der Anschaffung, eventuelle Finanzierungen – Kredite, künftige Ablösung durch zugeteilte Bausparverträge, durch die Fälligkeit von Lebensversicherungen oder sonstigen Sparmodellen – sowie die Höhe der aktuellen Kreditstände. Des Weiteren ist noch wichtig, welche Sicherheiten Sie für diese Kredite zur Verfügung gestellt haben. Soweit es sich um Grundschulden handelt, ist auch der Hinweis wichtig, an welchen Grundstücken diese Sicherheiten eingetragen sind – am finanzierten Grundstück, oder aber anderen – sich ebenfalls in Ihrem Eigentum stehenden Grundstücken. Bei Vermietung ist der Hinweis aufzunehmen, seit wann das Mietverhältnis

besteht und zu welchen Konditionen. Wenn Sie Ihre Vermögensaufstellung noch vervollständigen wollen, sind auch Hinweise über noch ausstehende Instandhaltungen oder beispielsweise in Eigentümerversammlungen bereits angesprochene oder schon beschlossene Sonderumlagen ratsam.

Die Vermögensaufstellung ist jedoch nicht auf die Immobilien beschränkt. Sie kann auch die Sparanlage, die Wertpapierdepots, noch nicht fällig gestellte Lebensversicherungen oder grundsätzlich Privatkredite – zum Kauf des Autos, etc. – beinhalten.

Diese Vermögensaufstellung dient nicht nur dazu, die Übergabe an die nächste Generation vorzubereiten. Diese Aufstellung dient auch dazu, Ihnen einen Überblick über Ihre finanziellen Verhältnisse zu verschaffen.

2. Versorgung im Alter

Denn alle Maßnahmen zur Vermögensübergabe müssen hinterfragt werden: Kann ich die Übergabe zum heutigen Zeitpunkt leisten und wie muss das Testament inhaltlich ausgestaltet sein.

Fast jede Beratung beginnt mit den Worten: die Immobilienwerte sind so gestiegen, ich möchte meiner Tochter/meinem Sohn die künftige Erbschaftsteuerbelastung ersparen. Eine nette Geste, der Sie aber in jedem Fall die Frage entgegenhalten müssen, ob Sie auch nach den erfolgten Schenkungen in der Lage sein werden, für Ihr Alter und die sich hieraus ergebenden finanziellen Mehrbelastungen abgesichert zu sein. Dabei ist immer wieder darauf hinzuweisen, dass es nicht darum geht, wie Sie sich einschränken können. Die Altersversorgung ist ein Handeln, auf das Sie in der Regel keinen Einfluss mehr haben. Durch den erhöhten Pflegeaufwand, krankheitsbedingte Mehrkosten oder ganz einfach den Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim werden auf die Schnelle die monatlichen Ausgaben erhöht. Machen Sie Ihren eigenen Kassensturz und rechnen pro Person mit einem Mehrbedarf von € 4.000/Monat – selbstverständlich nach oben offen. Und unterstellen Sie, dass Sie diese Mehrkosten ab morgen aufbringen müssen. Dabei ist der von Ihnen angedachte Nießbrauch nur die „halbe Wahrheit“. Sie erhalten zwar weiterhin die Mieterträge, müssen aber auch weiterhin die Kosten der Immobilie tragen und die Einkommensteuer auf den Überschuss bezahlen. Gerade in den Wohnungseigentumsgemeinschaften werden häufig Instandsetzungsmaßnahmen beschlossen, die eine Sonderumlage notwendig machen.

Anhand eines einfachen Beispiels möchten wir Ihnen verdeutlichen, dass auch für den Fall, dass keine zusätzlichen finanziellen Besonderheiten auftreten, der Nießbrauch eben nur die „halbe Wahrheit“ sein wird: Sie wollen eine Wohnung verschenken: 70 m², derzeitiger Wert € 600.000. Sie erhalten eine Nettomieteinnahme von € 1.000, wobei der Einfachheit halber der nicht auf den Mieter umlegbare Teil des Wohngelds schon abgezogen ist ebenfalls die

Einkommensteuerbelastung. Soweit Sie einen finanziellen Mehrbedarf haben, stehen Ihnen die € 1.000/Monat wie bisher zur Verfügung. Wenn Sie die Wohnung verkaufen, erhalten Sie im Zweifel € 600.000. Sie müssten also 50 Jahre leben, um mit dem Nießbrauch, den Sie monatlich erhalten, diesen Betrag zu erreichen.

Natürlich wissen wir derzeit nicht, wie sich die Immobilienpreise entwickeln werden. Dieses Beispiel macht jedoch deutlich, dass der Wert des Nießbrauchs zum Verkehrswert und damit zum Veräußerungspreis extrem abweicht.

Soweit Sie mit dem Kassensturz nun zu dem Ergebnis kommen, dass die Versorgung gesichert ist und/oder Sie auch die Entscheidung getroffen haben, bestimmte Immobilien, die sich vielleicht schon lange in der Familie befinden und daher erhalten werden sollen, auch weiterhin für die nächste Generation zu erhalten, ist der nächste Schritte der Vermögensnachfolge einzuleiten:

3. Verteilung der Vermögenswerte auf die nächste Generation

Soweit Sie „nur“ ein Kind haben, ist dieser Schritt einfach umzusetzen. Sollten mehr Kinder vorhanden sein, muss hier die Frage beantwortet werden, wer soll welches Vermögen erhalten, wenn Sie – die Eltern oder Sie Alleine – verstorben sind. Fangen Sie also nicht an, einfach mal eine Wohnung zu verteilen. Sondern verteilen Sie im Hinblick auf diese Entscheidung.

Bei der Verteilung ist natürlich die erste Frage, gibt es überhaupt verteilbares Vermögen. Soweit es nur ein Mehrfamilienhaus gibt, das weder in Eigentumswohnungen aufgeteilt ist noch in der Zukunft aufgeteilt werden soll, oder eine Aufteilung in Eigentumswohnungen aufgrund der gesetzlichen Regelungen gar nicht möglich ist, wird sich die Gründung einer Familiengesellschaft anbieten, um den langfristigen Erhalt dieses Vermögens sicher zu stellen. Hierzu verweisen wir auf den in der Zeitschrift beiliegenden Flyer „**convocat spezial: Die Familiengesellschaft 10 Gründe zur Optimierung der vorweggenommenen Erbfolge**“.

Kommen Sie gerne auf uns zu. Selbstverständlich werden wir auch hierzu wieder Vorträge anbieten, sobald die Zeit es wieder zulässt.

Soweit Sie verteilbares Vermögen haben, ist der nächste Schritt, zusammen mit den Kindern die künftige Verteilung zu besprechen. Auch wenn manche unserer Kollegen die Verteilung und den Inhalt des Testaments als „Geheimnis“ bewahren wollen. Ein offenes Gespräch zu Ihren Lebzeiten kann viele Probleme im Vorfeld lösen. Vor allem führt die Entscheidung der Kinder, wie sie Ihr künftiges Vermögen verteilt wissen wollen, dazu, dass Sie keine Verantwortung übernehmen. Gerade in den streitigen Fällen kristallisiert sich immer der Grund des Streits: die ungerechte Verteilung der Eltern. Oftmals haben wir aber kein „gerecht zu verteilendes Vermögen“, wie es beispielsweise das Geldvermögen darstellen kann. Das können wir auf den Cent genau verteilen – Immobilienvermögen nicht. Der Aufbau von

Immobilienvermögen hat aber zu einem viel höheren Vermögenswert geführt. Das ist der Mehrwert der erbenden Generation. Dieser Mehrwert soll und darf nicht nach Ihrem Tod „verstritten“ werden. Aus diesem Grund müssen Sie sich aus der Verteilungsverantwortung herausnehmen.

Auch hier geben wir im Rahmen unserer Beratungen viele Anleitungen und Anregungen. Gerne führen wir auch die Gespräche mit der erbenden Generation und können Sie damit entlasten.

Wenn die Verteilung feststeht, können Sie in einem nächsten Schritt die Entscheidung treffen, welche Immobilien nunmehr auf die nächste Generation zu ihren Lebzeiten übertragen werden soll. Die nicht übertragenen Immobilien werden in Ihr Testament aufgenommen. Der Inhalt des Testaments sollte daher die von den Kindern gewünschte Verteilung abbilden.

Es ist also das Testament mit der Verteilung, aber auch der Absicherung des überlebenden Ehegatten vorzunehmen. Auch hierbei können wir Ihnen beratend zur Seite stehen.

4. Schenkungsteuerliche Aspekte

Wie Sie der Ordnungsziffer entnehmen können, kommen die schenkungsteuerlichen Aspekte ganz zum Schluss. Wenn Sie gleich zu Beginn Ihrer Überlegungen – beispielsweise in der Phase der gewünschten Verteilung – auch schenkungsteuerliche Aspekte berücksichtigen wollen, verlieren Sie den „roten Faden“ der Vermögensübergabe. Wir sind uns dessen bewusst, dass die Einhaltung des „roten Fadens“ für Sie als Laien extrem schwierig ist. Ganz abgesehen davon, dass man sich ungern mit dem Thema „Tod und Übergabe“ beschäftigen möchte.

Wir unterstützen Sie dabei, Ihren roten Faden zu finden und zu verfolgen. Kommen Sie auf uns zu.

Um die schenkungsteuerlichen Konsequenzen einer lebzeitigen Übergabe im Vorfeld zu wissen, ist es extrem wichtig, den für die Steuer maßgeblichen steuerlichen Bedarfswert einer Immobilie richtig zu ermitteln. Unsere Erfahrungen der letzten Zeit, haben ergeben, dass häufig die Berater dieser steuerlichen Bewertung keine oder keine ausreichende Bedeutung zukommen lassen. Fragen Sie Ihren Berater, ob er die Regeln der steuerlichen Bewertung kennt und auch Erfahrung mit der Umsetzung hat. Sie sollten vorsichtig sein, wenn der Berater Sie auf ein Gutachten eines vereidigten Sachverständigen verweist oder Ihnen glaubhaft machen möchte, dass der steuerliche Wert einer Immobilie letztlich erst durch das Finanzamt festgestellt werden kann.

Der Berater wie auch die Finanzverwaltung bedienen sich des gleichen Rechts: des Bewertungsgesetzes. Die Kenntnis dieser gesetzlichen Regelungen, die Erfahrung mit dem Umgang der vom jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Berechnungsgrundlagen und auch die Erfahrung mit der Finanzverwaltung sind unabdingbare Voraussetzungen der richtigen Ermittlung des steuerlichen Bedarfswerts und damit einer validen Vorschau einer zu erwartenden Schenkungsteuer. Nichts ist so schlimm, als nicht vorbereitet zu sein – das erleben wir gerade auch in dieser Zeit. Doch wenn eine seriöse Vorbereitung möglich ist, dann nehmen Sie sie an.

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf. Wir ermitteln auch für Ihren Berater den steuerlichen Bedarfswert einer Immobilie. Kommen Sie auf uns zu.

Fazit

Wie alle wissen nicht, wie es weiter gehen wird. Mit uns – mit der Gesellschaft und damit letztlich auch mit dem Wert der Immobilie. Die Gespräche mit den Sachverständigen führen durchaus zu der Erkenntnis, dass weniger mit einem Einbruch dieser Werte als mit einer Stagnation gerechnet wird.

Sie müssen daher handeln.-

Selbstverständlich werden wir in Vorschau auf die uns nicht einschätzbare Immobilienentwicklung Vorsichtsmaßnahmen ergreifen. Handeln und damit den ersten Schritt einleiten, müssen Sie persönlich.

Wir helfen Ihnen gerne. Auch in diesen Krisenzeiten oder gerade in diesen Krisenzeiten ist ein erstes Beratungsgespräch unabdingbar. Soweit es sich um im Verein gemeldete Immobilien handelt, können Sie den ersten Kontakt auch über die vom Haus- und Grundbesitzerverein München angebotenen festen Termine wahrnehmen.

Gerne steht Ihnen convocat zur Beratung zur Verfügung. Vereinbaren Sie einen Telefontermin mit der Autorin oder mit Frau Funke-Lachotzki. Gerne können Sie uns auch über E-Mail den Sachverhalt schildern. Wir kommen auf Sie zu und nehmen Sie bei der Hand.

Bleiben Sie keineswegs untätig, denn das Jahresende mit den neuen Bodenrichtwerten ab dem 01.01.2021 wird kommen.

Bleiben Sie gesund!!!