

"Der Weg der richtigen Immobilienschenkung"

Mit dem nachfolgenden Beitrag wollen wir Ihnen einen Überblick geben, was bei einer Immobilienschenkung zu beachten ist.

Die Wahl des richtigen Zeitpunkts

Auch wenn die Zeit in diesem Jahr stehen geblieben scheint, alles anders ist, als es sonst immer war, und wahrscheinlich auch vieles in der Zukunft anders sein wird: Der **Bodenrichtwert** wird zum **31.12.2020** wieder aktualisiert. Alle, die also die „alten Bodenrichtwerte“ noch „nutzen“ wollen, müssen in diesem Jahr tätig werden. Soweit Sie sich eine Übergabe aus diesem Grund vorgenommen haben, wird es Zeit, dass Sie oder Ihr Berater alles in die Wege leiten. Oft kommt die Frage, welche Vorbereitungszeit eine Überlassung in Anspruch nimmt. Seien Sie sich bitte darüber im Klaren, die Überlassung dauert so lange, wie Sie und Ihre Familie für diesen Vorgang benötigen. Im Zweifel sind noch viele Zwischenschritte vorzunehmen. Aus diesem Grund: Handeln Sie!!!

Andererseits sollten bei einer Immobilienübergabe nicht ausschließlich schenkungsteuerliche Aspekte im Vordergrund stehen.

Kann ich mir als Übergeber das Geschenk leisten, oder benötige ich es für meine Altersversorgung? Und eine ganz wichtige Frage: sind meine Kinder schon so weit, ein solches Geschenk auch annehmen zu können. Dabei ist natürlich das Alter der Kinder entscheidend, aber auch die Fähigkeit, mit einem solchen Geschenk umgehen zu können und zu erkennen, dass dieses Geschenk in der Regel zunächst nur eine Chance sein kann – die Erträge erhalten die Kinder in der Regel erst nach Beendigung des Nießbrauchs, als nach meinem Tod.

Der Weg der Ermittlung des richtigen steuerlichen Bedarfswerts der Immobilie

Man kann es nicht oft genug mitteilen: die Ermittlung des richtigen steuerlichen Bedarfswerts ist eine der wichtigsten Vorbereitungshandlungen im Rahmen der Immobilienschenkung. Soweit man in einem bekannten Immobiliensuchprogramm „München und Preise bis € 400.000“ eingibt erhält man knapp 300 Kaufangebote. Es gibt also fast keine Immobilien mehr, deren Wert innerhalb des Freibetrags von € 400.000 „Eltern an Kinder“ liegt. Fast jedes „kleine Häusl“ liegt schon bei € 800.000. Einen Preis, den sich der Eigentümer manchmal gar nicht vorstellen kann. Er hat die Immobilie doch erst gekauft – wann war es gleich noch einmal: ca. 1980. Und das Haus ist in einem solch schlechten Zustand, das ist eigentlich nichts wert. Diese letzte Aussage ist in jedem Fall richtig, denn der wahre Wert der Immobilie liegt in seinem Grundstücksanteil. Das übersehen aber viele.

Berater verweisen zu diesem Zeitpunkt gerne auf die Beauftragung eines Sachverständigen-gutachtens. Der Sachverständige ermittelt den Verkehrswert einer Immobilie. Diesen Wert benötigt man, wenn man sich mit einer Erbaueinandersetzung beschäftigt oder die Veräußerung der Immobilie anstrebt. Es handelt sich also um die Ermittlung des Verkehrs-werts.

Der richtige Wert der Immobilie für die Berechnung der möglichen schenkungsteuerlichen Konsequenzen ist aber der steuerliche Bedarfswert, der nach den Regelungen des Bewertungsgesetzes zu ermitteln ist. Diese gesetzlichen Regelungen muss man kennen und muss auch die Erfahrung haben, mit diesen umzugehen. Denn – wie so oft bei der Anwendung von Gesetzen – ergibt sich nicht alles aus dem Wortlaut. Bei der Anwendung dieser Regelungen kommt noch die Besonderheit dazu, dass sie auf „Auswertungen“ der örtlichen Gutachterausschüsse verweisen. Deren Auslegung ist also ebenfalls zu kennen. Die .Erfahrung im Umgang mit diesen Unterlagen und gesetzlichen Regelungen ist also immanent wichtig.

Auf beiliegenden Flyer „Steuerliche Immobilienbewertung im Erb- und Schenkungsfall – die 10 häufigsten Irrtümer“ möchten wir gerne verweisen. Er stellt nur eine kleine Einführung in die Immobilienbewertung nach dem Bewertungsgesetz dar, soll Ihnen aber die wichtigsten Punkte, auf die man achten muss, vermitteln.

Der Weg der richtigen Berechnung einer Schenkungsteuerbelastung

Mit dem richtigen steuerlichen Bedarfswert, der Kenntnis der Regelungen des Bewertungs-gesetzes und des Erbschaftsteuergesetzes kann die Schenkungsteuerbelastung genau ermittelt werden.

Wir werden zum heutigen Zeitpunkt keine Einschätzung über die weitere Wertentwicklung von Immobilien in München geben können. Durch die Verknappung des Wohnraumes und den permanenten Zuzug in die Region ist aber nicht auszuschließen, dass die Werte weiterhin nach oben gehen werden. Aus diesem Grund kann nur angeraten werden, nicht nur einen Immobilienanteil in Höhe des Freibetrags zu schenken, sondern auch darüber hinaus zu gehen und damit eine Schenkungsteuerbelastung auszulösen. Diese Entscheidung wird stets individuell geprüft und beraten werden müssen. Eine Schenkungsteuer muss man auch bezahlen können. Wenn man aber den Erhalt der Immobilie auch bei den Kindern gesichert haben will, muss man zu Lebzeiten so viel übergeben wie nur möglich ist. Die bei einer lebzeitigen Übergabe vereinbarten Verbindlichkeiten – geminderter Kaufpreis, vorbehalten Nießbrauch etc. – machen nur Sinn, wenn der Veräußerer noch lebt. Im Todesfall muss man auf ein steueroptimiertes Testament hoffen. Eines ist sicher: der Erblasser wird sich bei Tod nichts mehr zurückbehalten können.

Der Weg zur richtigen Finanzierung

In den heutigen Zeiten der niedrigen Zinsen wird man auch daran denken müssen, diese für die Finanzierung der Schenkungsteuer zu nutzen. Dazu muss man im wahrsten Sinne bei den Banken hausieren gehen und sich einen Überblick darüber verschaffen, wer trotz der niedrigen Zinsen auch die besten weiteren Konditionen bietet. Das beginnt schon mit der Bereithaltung der Unterlagen, die die Banken für die Einwertung der Konditionen benötigt. Das Gespräch mit den Eltern, welche Sicherheiten sie einem geben wollen oder geben können und welche Sicherheiten die Banken wünschen. Denken Sie auch an die Bereitstellungszinsen, die dann beim Abschluss eines Darlehensvertrags anfallen, wenn das Darlehen nicht innerhalb bestimmter Frist angefordert wird. Die Frage, wann die Schenkungsteuer fällig ist, kann leider nie genau beantwortet werden. Die Finanzverwaltung hat Fristen einzuhalten, innerhalb derer die Anforderung der Schenkungsteuererklärung erfolgen muss. Dann gibt es Fristen, bis wann der Bescheid bearbeitet und zugestellt werden muss. Wir sprechen dabei aber von einem Zeitraum nicht von Monaten, sondern von Jahren.

Der Weg zum richtigen Umgang mit dem Vertrag

An dieser Stelle möchten wir darauf hinweisen, dass die einmal geschlossenen Immobilienschenkungsverträge und deren Regelungen auch eingehalten werden müssen.

Was, Sie sind erstaunt über diese Überschrift – genau so erstaunt wie über die Tatsache, wie viele Radfahrer die rote Ampel nicht einhalten obwohl wir diese Verstöße doch tagtäglich sehen?

Wir haben in unserer juristischen Ausbildung zahlreiche lateinische Regeln gelernt. Einer dieser Regeln begegnet die Autorin immer wieder: „Pacta sunt servanda“.

Unter Wikipedia findet man folgenden Eintrag: „(lat.; dt. Verträge sind einzuhalten) ist das Prinzip der Vertragstreue im öffentlichen und privaten Recht.“

Es beginnt damit, dass nur das beurkundet und in die Immobilienschenkung aufgenommen werden darf, was auch tatsächlich eingehalten werden kann. Soweit Sie also von Ihrer Tochter eine Gegenleistung in Form einer Pflegeleistung erwarten, stellen Sie bitte fest, was Sie von Ihrer Tochter erwarten und was Ihre Tochter auch realistisch leisten kann. Es macht keinen Sinn, ein täglich warmes Mahl zu vereinbaren, das niemals gekocht wird.

Die gleichen Überlegungen muss man sich auch für den Nießbrauch stellen. Nießbrauch bedeutet, dass ich als Übergeber weiterhin die Erträge nutzen kann – entweder in der Form von Mieteinnahmen oder dass ich die Immobilie selbst nutze. Es kommt leider sehr oft vor, dass nicht nur Sie, sondern auch Ihr Berater, mit dieser Vereinbarung sehr sorglos verfährt. Dies sei an einem Beispiel deutlich gemacht: Ihre Tochter, die diese Immobilie geschenkt erhält, ist auch Ihre derzeitige Mieterin – wemgleich zu einem niedrigeren Mietpreis (Achtung:

hier gilt in der Einkommensteuer die Grenze von 66 % der ortsüblichen Miete. Nur wenn diese vereinbart sind, kann ich auch die Kosten dieser Immobilie (Werbungskosten) in voller Höhe geltend machen.) Die Vereinbarung des Nießbrauchs führt schenkungsteuerlich zur Reduzierung des Steuerwerts und wird aus diesem Grund gerne gewählt.

Ein Berater hat uns einmal wörtlich mitgeteilt, dass die Miete ja weiterhin nicht fließen muss.

„Pacta sunt servanda“

In diesem Fall wird der Nießbrauch – also die Nutzung des Ertrags vom Übergeber nicht mehr wahrgenommen. Dies führt dazu, dass auf den vereinbarten Nießbrauch nunmehr verzichtet wird, was zu einer erneuten Schenkung führt. Erfolgt diese innerhalb der 10 Jahre seit der letzten Schenkung, dann werden beide Schenkungen für die Berechnung der Schenkungsteuerbelastung zusammengerechnet.

Der Hinweis, man habe doch mit der Tochter also einem nahen Angehörigen, diesen Vertrag geschlossen. Dann könne man doch „machen was man wolle“. Genau das kann man nicht, denn die Verträge müssen immer fremdüblich sein und würden Sie mit einer fremden Person eine Änderung vornehmen – noch dazu zu Ihren Ungunsten? Wohl nicht. Lassen Sie sich also nicht verleiten.

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf:

per E-Mail: kanzlei@convocat.de oder telefonisch unter 089/41619335-0.

In diesem Sinne bleiben Sie gesund!!!