

„Erben und Vererben“

Auch das Thema „Erben und Vererben“ wird in der gesellschaftlichen Diskussion derart kontrovers diskutiert, dass sich die Deutsche Bank AG veranlasst sah, eine repräsentative Studie beim Institut für Demoskopie Allensbach in Auftrag zu geben. In dieser repräsentativen Studie, die im November 2018 veröffentlicht wurde, gibt das Institut für Demoskopie Allensbach tiefe Einblicke in die Erwartungen und Pläne von Erblassern und Erben.

Im nachfolgenden Beitrag werden die Aspekte der Studie für Immobilieneigentümer herausgearbeitet, wobei sich die Zahlenangaben im Wesentlichen auf die Studie beziehen.

Fast erschreckend ist die Feststellung, dass das Thema Erbschaft ein ungeliebtes Thema ist, welches am liebsten verdrängt wird. Mehr als 50% der Befragten würden sich zwar einen offeneren Umgang mit diesem Thema wünschen, verdrängen dieses jedoch von der familiären Tagesordnung. Nur bei 34% der Studienteilnehmer wurde frühzeitig über den Erbfall gesprochen. Dieser Prozentsatz ist im Vergleich zu 2012 sogar um sechs Prozentpunkte gesunken. Die Beschäftigung mit dem eigenen Tod oder dem Tod von Angehörigen umgibt den Nimbus, dass der Tod unmittelbar bevorstünde. Gerade Immobilieneigentümer sollten diesen Zeitpunkt nicht abwarten, sondern im Vorfeld die Chance nutzen, ihr Vermögen als vorgezogenes Erbe zu Lebzeiten zu übertragen. Nur ein Viertel aller Befragten beschäftigt sich derzeit ernsthaft mit diesem Gedanken.

Gerade in Zeiten steigender Immobilienpreise, deren Trend in München und Umland weiterhin zu verzeichnen ist, kann eine Übertragung zu Lebzeiten zu einer steuerlichen Optimierung führen ohne den Versorgungsgedanken außer Acht zulassen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass alle zwei Jahre (letztmals zum 31.12.2018) die Bodenrichtwerte in München neu festgesetzt werden. Diese Bodenrichtwerte haben erheblichen Einfluss auf den steuerlichen Bedarfswert einer Immobilie, der für die Bemessung der Schenkung- oder Erbschaftsteuer ausschlaggebend ist. Schon aus diesem Grunde ist eine lebzeitige Übergabe von Immobilien erstrebenswert.

Nicht zu vernachlässigen ist aber auch der Versorgungsbedarf des Übergebers, da nicht selten die Erträge der Immobilien für den Lebensunterhalt und die Versorgung des Übergebers notwendig sind. In diesen Fällen gilt es, die Übergabe so mit Nießbrauchgestaltungen oder Gegenleistungen zu strukturieren, dass sich der Übergeber nicht einschränken muss. Das Bedürfnis, sich durch vorgezogenes Vererben nicht einschränken zu müssen, wird in der Studie von 52% der Befragten angegeben. Im Vergleich hierzu waren es im Jahr 2012 noch 43%, die diesen Gedanken in den Vordergrund gestellt haben. Diesem Einwand kann mittels wohl

überlegter und durchkalkulierter Strukturierung der Vermögensübergabe entgegengetreten werden.

Ein ganz zentraler Punkt bei der Befragung der Teilnehmer war der Wunsch, dass die Aufteilung des Vermögens klar geregelt sein soll. Sowohl die Erblasser als auch die Erben wünschen sich mehrheitlich vor allem, dass es keinen Streit um das Erbe geben soll. Dieser Wunsch wird jedoch von den Beteiligten häufig nicht umgesetzt, da ja nur bei 34% frühzeitig über das Erbe gesprochen wurde. **Wer nicht redet, wird auch nicht verstanden.**

Ein Streit unter den Erben ist meistens ein Streit, dessen Wurzeln bereits beim Erblasser oder sogar in früheren Generationen angelegt ist. Das große Bedürfnis, keinen Streit unter den Erben auszulösen, kann nur durch Entscheidungen des Erblassers, die den Erben erklärt werden, erreicht werden. Nur wenn sich die potentiellen Erben noch zu Lebzeiten mit dem Erblasser und der Vermögensverteilung auseinandersetzen, kann eine einvernehmliche Lösung gefunden werden. Andernfalls gibt es keine einvernehmliche Lösung, sondern wird die Zusammensetzung der Erben ein Zufallsprodukt.

Beachtlich ist in diesem Zusammenhang, dass nur 39% aller potentiellen Erblasser bereits ein Testament gemacht haben. Dieser Anteil nimmt zwar kontinuierlich zu, allerdings haben über die Hälfte der Befragten ihren letzten Willen nicht niedergeschrieben. Auch hier spiegelt sich das ungute Gefühl wider, sich mit dem eigenen Ableben auseinanderzusetzen.

Nur ein Viertel der Befragten, die ein Testament besitzen, haben dieses vor ihrem 50. Geburtstag verfasst, ein weiteres Viertel im Alter zwischen 50 und 60 Jahren. Viele erachten die Errichtung eines Testamentes für unnötig – sei es grundsätzlich der abschreckende Gedanke, dass es sich wahrlich um den „letzten Willen“ handelt, oder seien es die komplexen erbrechtlichen Vorschriften, die den Einstieg in dieses Thema erschweren. Wenn man sich aber darüber im Klaren ist, was man anrichten kann, wenn man ohne eigene Gestaltung die gesetzlichen Regelungen in Gang setzt, müsste es für Jedermann eine Pflicht werden.

Unter denjenigen, die ein Testament verfasst haben, ist das sog. Berliner Testament, das heißt die Ehegatten setzen sich gegenseitig als alleinige Erben ein, erst danach wird die nächste Generation bedacht, weit verbreitet. Diese Testamentsform wird häufig gewählt, ohne die spezielle Familiensituation oder Vermögenssituation vorher zu untersuchen. Auch hier ist immer mit Fallstricken zu rechnen und es ergibt sich nicht immer das gewünschte Ergebnis.

Immobilien und Grundstücke sowohl im Inland wie auch im Ausland machen einen erheblichen Anteil der Erbschaften aus. Dieser wurde von den Befragten mit einem Anteil von 40% angegeben. Zentrale Bedeutung hat hier die selbst genutzte Immobilie. 57% der zukünftigen Erben erwarten, dass sie einmal eine solche Immobilie als Erbe erhalten werden. Die selbstgenutzte Immobilie, die erbschaft- und schenkungsteuerlich in der Regel als Familienheim qualifiziert wird, hat eine erhebliche steuerliche Brisanz.

Die Übertragung des Familienheims ist steuerlich begünstigt. Bei der Übertragung zu Lebzeiten gilt die Steuerbefreiung jedoch nur für eine Übertragung der selbstgenutzten Wohnung unter Ehegatten oder Lebenspartnern (Partner einer eingetragenen Lebenspartnerschaft) ohne weitere Bedingungen, u.a. ohne Behaltensfristen. Diese Steuerbefreiung ermöglicht eine Vermögensstrukturierung unter gleichzeitiger Berücksichtigung des Versorgungsbedarfs.

Etwas anderes gilt bei der Übertragung von Todes wegen. Die Übertragung des Familienheims im Todesfall setzt grundsätzlich voraus, dass der Erblasser bis zum Tod die als Familienheim qualifizierte Wohnung selbst bewohnt hat oder an der Selbstnutzung aus zwingenden Gründen gehindert war. Ferner ist der überlebende Ehegatte oder Lebenspartner für weitere 10 Jahre verpflichtet, diese übernommene Wohnung als Eigentümer selbst zu bewohnen. Ein Auszug aus eigenen Stücken oder ein Verkauf hat zur Folge, dass die Steuerbefreiung rückwirkend entfällt.

Im Fall der Übertragung eines solchen Familienheims von Todeswegen an die Kinder ist die Steuerbefreiung zusätzlich an die Größe der Wohnung gebunden, da nur eine Wohnfläche von bis zu 200 qm eine vollständige Steuerbefreiung ermöglicht. Weitere Voraussetzung ist der unverzügliche Einzug des neuen Eigentümers in die Wohnung. Auch hier gilt die oben beschriebene 10-Jahresfrist.

Die Mehrheit der Befragten ist der Auffassung, dass das deutsche Erbrecht nicht nur kompliziert ist, sondern soziale Unterschiede in der Gesellschaft verstärkt. Aus diesem Grund wird für eine generell höhere Besteuerung von Erbschaften über einer Million Euro plädiert. Die Gefahr einer solchen Forderung für die Vererbung von Wohnimmobilien, die fremdvermietet sind, wird dabei übersehen. Derzeit erfolgt die Besteuerung dieser Wohnungen überwiegend nach dem Vergleichswertverfahren (Wohnungseigentum als Kapitalanlage) oder nach dem Ertragswertverfahren (Mehrfamilienhaus). Nicht selten hat dies zur Folge, dass eine Besteuerung in einer Höhe vorgenommen wird, die durch die erzielten Mieten nicht aufgebracht werden kann.

Die Folge ist dann der Verkauf dieser Objekte. In Regionen mit einer angespannten Wohnraumsituation findet ein solcher Verkauf im hochpreisigen Marktsegment statt. Der hohe Kaufpreis muss refinanziert werden und treibt sukzessive die Mieten nach oben. Um Wohnraum nicht weiter zu verteuern, plädiert die Autorin für eine steuerliche Begünstigung der privaten Vermieter ähnlich der Unternehmen. Durch Festlegung einer Mietsumme für das Objekt, die in einem Zeitraum von 10 oder 15 Jahren inflationsbereinigt nicht oder nur sehr moderat steigen darf, könnte eine umfassende Steuerbefreiung ermöglicht werden.

Dies wäre ein Beitrag der Politik, das wachsende Problem steigender Mieten wirkungsvoll zu bekämpfen, ohne dass der Immobilieneigentümer die alleinige Zeche bezahlt.