

„Der Generationenwechsel als Herausforderung“

von

Agnes Fischl-Obermayer
Rechtsanwältin | Steuerberaterin
Fachanwältin für Erbrecht



Acconsis München
www.acconsis.de
www.convocat.de

In der Bayerischen Hausbesitzer-Zeitung 12/2017 hatten wir diese Überschrift schon einmal in abgewandelter Form und mit der Ergänzung: „Generationenwechsel ist eine Herausforderung – nichts zu machen kann noch eine viel größere Herausforderung werden.“

Herr Albert Fittkau, lfd. Verwaltungsdirektor, Jurist und Leiter des Bewertungsamtes (Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München), ist in seinem Vortrag im Rahmen der Jahreshauptversammlung des hiesigen Haus- und Grundbesitzervereins München am 26. April 2022 zu dem Ergebnis gelangt, dass sich die Immobilienpreise ebenso erhöhen wie der Bierpreis auf dem Oktoberfest in München. Glaubt man der Bild-Zeitung, so soll die Maß im Durchschnitt € 14 kosten. Auch wenn dieser Vergleich auf den ersten Blick etwas eigenartig erscheint. Er gibt dennoch wieder, dass das „Ende der Fahnenstange“ der Preissteigerungen in allen Bereichen noch nicht erreicht ist.

Probleme durch Anhebung der Immobilienpreise und der Kreditzinsen

Diese Preissteigerung einerseits und die Anhebung der Zinsen für Kredite andererseits führt zu einer immer schwierigeren Situation für die künftigen Erben. Befinden sich im Nachlass Immobilien, sind Vermögenswerte, die die Grenze von € 1 Million übersteigen, nicht selten. Gleichzeitig kennt der Immobilieneigentümer die ständige Situation: Millionenwerte einerseits zu haben, aber andererseits keine Bargeldreserven. Das ist schon für die Frage von Investitionen in die Immobilie eine Hürde. Die Erträge, die man aus den Immobilien erzielt, reichen oftmals nicht aus, um nachhaltige Rücklagen für zu erwartete Investitionen aufzubauen.

Spätestens bei der Erbschaft steht die Erbgeneration vor dem großen Problem, die Erbschaftsteuer leisten zu können. Auf die Voraussetzungen einer Stundungsmöglichkeit von Erbschaftsteuer für zu fremden Wohnzwecken vermietete Wohnungen (§ 28 Abs. 3 ErbStG) wird hingewiesen. Die Voraussetzungen müssen selbstverständlich geprüft werden. Aber eine Stundung bedeutet eben keinen Erlass der Erbschaftsteuerbelastung.

Die Nachfolgegeneration steht also vor der Herausforderung der steigenden Immobilienpreise und der derzeit zumindest derzeit steigenden Kreditzinsen.

Schockstarre ist nicht hilfreich

Die Nachfolgegeneration steht aber auch vor der Herausforderung, neben diesen finanziellen Themen auch noch die Themen der künftigen gemeinsamen Verwaltung in den Griff zu bekommen. Die Kinder der Eltern können manches Mal unterschiedlicher nicht sein. Umso wichtiger ist es, dass die Eltern sich des Themas des Generationenwechsels annehmen.

Die vorgenannten Probleme lassen die Eltern oftmals verzweifeln. Der Wert der Immobilie wurde immer noch nach einem Wert vor einigen Jahren eingeschätzt. Eine Veräußerung haben die Eltern aber gar nicht im Sinn gehabt: „Eine Immobilie veräußert man nicht“ ist dann oft zu hören. Das ist richtig. Eine Veräußerung ohne Not sollte vermieden werden, eine Veräußerung in der Not aber auch!

Soweit man dann den Steuerberater mit der steuerlichen Bewertung der Immobilie beauftragt, stellt man plötzlich fest, dass eine Übertragung ohne Schenkungsteuerbelastung realistisch betrachtet gar nicht mehr möglich ist. „Schockstarre“ nennt man dann den Zustand, der uns Beratern oftmals entgegengehalten wird.

Die Schockstarre, die aber der nachfolgenden Generation nicht nützlich sein wird.

Aus diesem Grund raten wir auch in diesen Fällen immer dazu, sich mit der lebzeitigen Überlassung in jedem Fall zu beschäftigen. Soweit eine solche Überlassung aufgrund der künftigen Steuerbelastung nicht in Frage kommt, ist es dennoch notwendig, zusammen mit den Kindern die Vorgehensweise zu besprechen. Tragisch ist, wenn die Eltern aufgrund der beschriebenen Schockstarre überhaupt nicht handeln. Im Todesfall sind die Kinder vielleicht zerstritten und können zudem die Erbschaftsteuer nicht bezahlen, eine Situation, die wir in der Beratung immer wieder erleben.

In unserem vorgenannt erwähnten Beitrag haben wir einen kleinen Überblick über die Schritte, die für den Generationenwechsel wichtig sind, gegeben.

Gründung einer Familiengesellschaft

Unter anderem haben wir in diesem Zusammenhang auf die Gründung einer Familiengesellschaft hingewiesen.

Eines vorweg: die Gründung der Familiengesellschaft führt in keinem Fall zu einer erbschaftsteuerlichen/schenkungsteuerlichen Entlastung. Sämtliche Steuerminderungen sind gesetzlich geregelt. Auf die Minderungen „Familienheim“ und den Werteabschlag von 10 % für zu fremden Wohnzwecken vermietete Wohnungen wurde oftmals schon verwiesen. Für „Gesellschaften“ gibt es per se keine Steuerminderungen oder gar Befreiungen. Es müsste sich um Unternehmensvermögen handeln, das unter bestimmten Voraussetzungen eine erhebliche Steuerbefreiung erfährt. In der Regel sind die zu fremden Wohnzwecken vermieteten Immobilien aber auch im Unternehmensvermögen nicht befreit, da sie als sogenanntes „schädliches Verwaltungsvermögen“ gelten.

Die Gründung einer Familiengesellschaft ist eine geeignete Gestaltungsvariante, um Immobilienvermögen nachhaltig in der Familie zu erhalten. Die gesellschaftsrechtlichen Regelungen geben die Möglichkeit, die Bedürfnisse individuell auf die Familie oder aber auch auf das Immobilienvermögen anzupassen.

Solange die Eltern noch am Leben sind, können sie die Verwaltungsrechte uneingeschränkt ausüben. Für die Verwaltung nach dem Tod der Eltern können bereits Regelungen aufgenommen werden, die vorab und noch im Beisein der Eltern gemeinsam besprochen werden. Dabei können auch für den Fall der Unstimmigkeit beispielsweise Schiedsklauseln aufgenommen werden. Einen Familienstreit wird man nie vermeiden können, aber man wird durch die „richtigen“ Regelungen eine Zerschlagung vermeiden.

Soweit in der Person der Gesellschafter Probleme entstehen, die die Zerschlagung des Vermögens riskieren können – beispielsweise der Gläubiger eines Gesellschafters vollstreckt dieses Vermögen –, so erreicht man über die Regelungen in der Familiengesellschaft, dass der betroffene Gesellschafter ausgeschlossen werden kann. Auch die Höhe und die Zahlungsmodalitäten einer für diesen Fall vorgesehenen Abfindung können geregelt werden.

Ein wichtiger Vorteil einer solchen Familiengesellschaft sind die Nachfolgeregelungen, die den erbrechtlichen Regelungen voran gehen.

Frau Rechtsanwältin Neele Schröder, angehende Fachanwältin für Handels- und Gesellschaftsrecht und Mitarbeiterin der Acconsis sowie Frau Rechtsanwältin und Steuerberaterin Agnes Fischl-Obermayer werden Ihnen im Abendseminar bei Haus und Grund München am Montag, 18.07.2022, eine Einführung in die Familiengesellschaft und die möglichen Regelungen geben. Bitte beachten Sie, dass es sich um einen Online-Termin handelt und Sie sich hierzu anmelden müssen (siehe unten).

Wie können die Belastungen gemeistert werden?

Die bereits angesprochenen Wertsteigerungen werden eine Immobilienübergabe ohne Schenkungsteuer- oder Erbschaftsteuerbelastung nicht mehr möglich machen. Aus diesem Grund muss auch diese Herausforderung im Zusammenhang mit dem Generationenwechsel gemeistert werden. Selbstverständlich kann man nicht alle Belastungen auf sich nehmen. Soweit die Belastungen die wirtschaftlichen Möglichkeiten überschreiten – zu wenig Ertrag aus dem Immobilienvermögen oder aber auch zu hohe Annuitätenbelastung bei der Kreditaufnahme –, sollte dann aber auch offen über eine Veräußerung der Immobilie nachgedacht werden.

Die Umwandlung und Aufteilung von Mehrfamilienhäusern in Eigentumswohnungen, um dann zur Begleichung der Erbschaftssteuerbelastung einzelne Wohnungen zu veräußern, wäre hier naheliegend. Problematisch wird es, sofern die Immobilie in Gebieten mit einer bestehenden Erhaltungssatzung liegt – dies ist in München häufig der Fall. Durch das hier geltende Umwandlungsverbot wird die Aufteilung und Veräußerung verhindert. Der Verlust der vielfach über Generationen in Familieneigentum befindlichen Immobilie ist häufig die Folge. Leider wird die Immobilie nicht selten an einen profitorientierten Investor verkauft, oft zu Lasten der Mieter.

Ein guter Finanzierungspartner mit individuellen und flexiblen Finanzierungslösungen kann hier der Schlüssel sein, um den Verkauf der Immobilie zu vermeiden. Unterschiedliche Zinsbindungszeiten – abgestellt auf Termine mit feststehenden Liquiditätszuflüssen – beispielsweise aus Ablaufleistungen von Versicherungen sind sinnvolle Bausteine. Möglichkeiten zum Tilgungssatzwechsel sowie Sondertilgungsrechte sind wichtige Optionen, um das Darlehen an die jeweilige Lebenssituation anzupassen. Auch die Einbindung von Förderdarlehen bei energetischen Sanierungen sollte möglich sein, um die Liquidität der Erben zu schonen.

Bei Übertragungen zu Lebzeiten ist dringend anzuraten im Vorfeld mit der Bank zu sprechen. Oftmals führen steuermindernde Regelungen (z. B. Vorbehaltstnießbrauch) dazu, dass die Immobilie nicht mehr zur Absicherung der Kredite zur Finanzierung der Schenkungssteuer herangezogen werden kann.

Am Montag, 18. Juli 2022 wird das Thema der Online-Veranstaltung sein: „Die Übergabe von Immobilienvermögen innerhalb der Familie unter besonderer Berücksichtigung der Familiengesellschaft“. Wir geben einen Überblick über die Vorteile einer Familiengesellschaft und nennen 10 gute Gründe zur Optimierung der vorweggenommenen Erbfolge.

Die Anmeldung erfolgt ausschließlich über <https://www.convocat.de/events/>. Sie erhalten hierüber die Verlinkung zur Anmeldeseite.

Wir freuen uns wieder auf Sie.

Für alle gewünschten Beratungen nehmen Sie Kontakt mit uns auf.

Per E-Mail A.Fischl@acconsis.de, K.Nuetzl@acconsis.de, N.Schroeder@acconsis.de oder vereinbaren Sie mit uns einen Termin, +49 89 54 714 3.

In diesem Sinne: bleiben Sie gesund!