

A-Z28/2010

## Braunschweiger Erbrechtstage 2010

### *Die Immobilie im Erbrecht*

27./28. September 2010

Stadthalle Braunschweig

Referent:

Dr. Sebastian Spiegelberger

Notar a. D. in Rosenheim

[info@spiegelberger-rosenheim.de](mailto:info@spiegelberger-rosenheim.de)

## G l i e d e r u n g

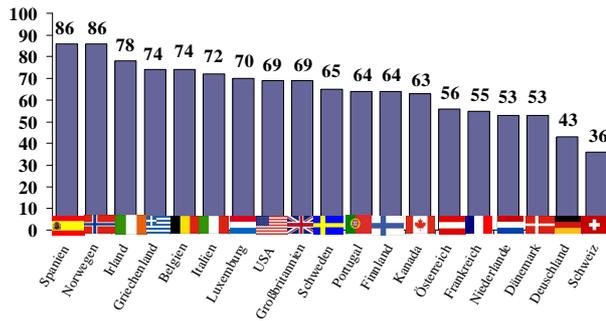
I.	Immobilien	3
1.	Internationale Immobilienstatistik: Die eigenen vier Wände	3
2.	Hauspreise im internationalen Vergleich	3
3.	Deutsche Eigentumsquoten	4
4.	Fertigstellung von Neubauwohnungen	4
5.	Wohnungsmieten und Baupreise	5
6.	Zwangsversteigerungen	5
II.	Erbrecht	6
1.	Gesetzliche Erbfolge	6
2.	Testamentarische Erbfolge	9
III.	Erbschaft- und Schenkungsteuer	15
1.	Erbschaftsteueranfall auf die einzelnen Bundesländer	15
2.	Steuersatzänderung durch das Wachstumsbeschleunigungsgesetz zum 1.1.2010	15
3.	Freibeträge	16
4.	Grundstücksbewertung	16
5.	Die ganz persönliche Einheitsbewertung	17
6.	Steuervergünstigung durch Vorbehaltsnießbrauch	17
IV.	Gestaltungen unter Lebenden: Vorweggenommene Erbfolge	18
1.	Wohnheimübertragung auf Ehegatten	18
2.	Schenkungssteuerfreier Widerruf	18
3.	Münchner-Modell: Überlassung mit Mietvertrag und Rente	19
4.	Kaufvertrag mit Kindern	19
5.	Vermögensverwaltende Gesellschaften	20
6.	Vermögensverwaltende Grundstückskommanditgesellschaft	20
7.	Gewerbliche Prägung von Miethäusern	21
8.	Wohnungsunternehmen i. S. § 13 b II Satz 2 Nr. 1 d ErbStG	21
V.	Stiftungskonzeptionen	22
1.	Sonderausgabenabzug bei gemeinnützigen Stiftungen	22
2.	Zuwendung einer Eigentumswohnung unter Nießbrauchsvorbehalt	22
3.	Rechtsfolgen der Familienstiftung	23

# I. Immobiliendaten

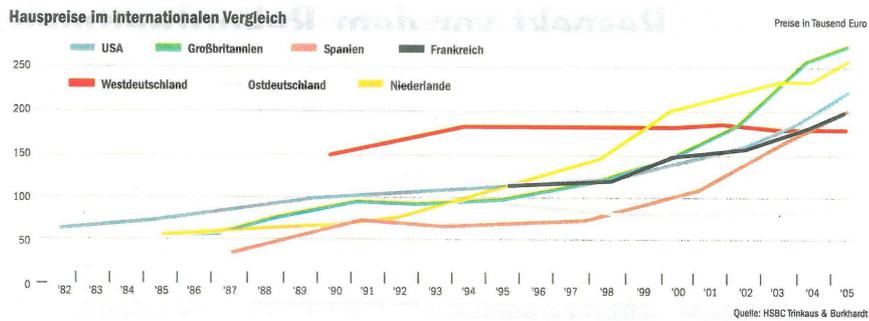
## 1. Internationale Immobilienstatistik: Die eigenen vier Wände

### Die eigenen vier Wände

So viel Prozent der privaten Haushalte wohnen in ihren eigenen Wohnungen oder Häusern



## 2. Hauspreise im internationalen Vergleich



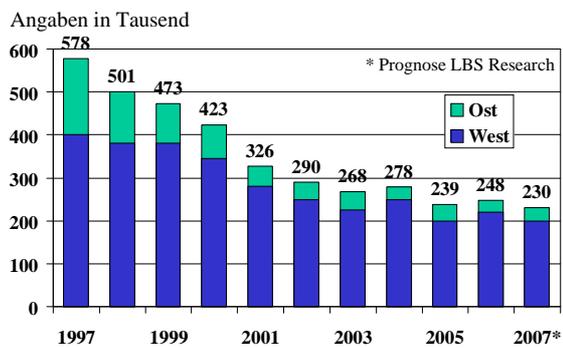
### 3. Deutsche Eigentumsquoten

#### Eigentumsquoten

Wohnungen, die von den Eigentümern selbst bewohnt werden in Prozent (2002)	
Saarland	56,9
Rheinland-Pfalz	55,7
Niedersachsen	51,0
Schleswig-Holstein	49,4
Baden-Württemberg	49,3
Bayern	48,9
Hessen	44,7
Thüringen	41,8
Brandenburg	39,8
Sachsen-Anhalt	39,6
Nordrhein-Westfalen	39,0
Mecklenburg-Vorpommern	35,9
Bremen	35,1
Sachsen	31,0
Hamburg	21,9
Berlin	12,7

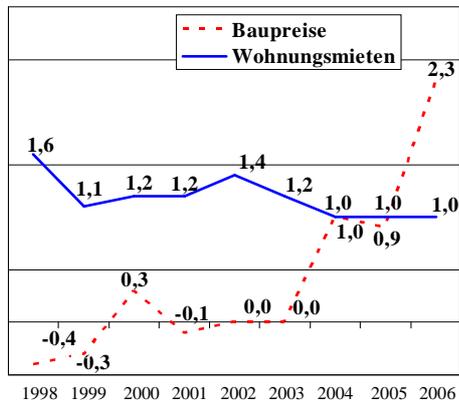
### 4. Fertigstellung von Neubauwohnungen

#### Fertigstellung von Wohnungen



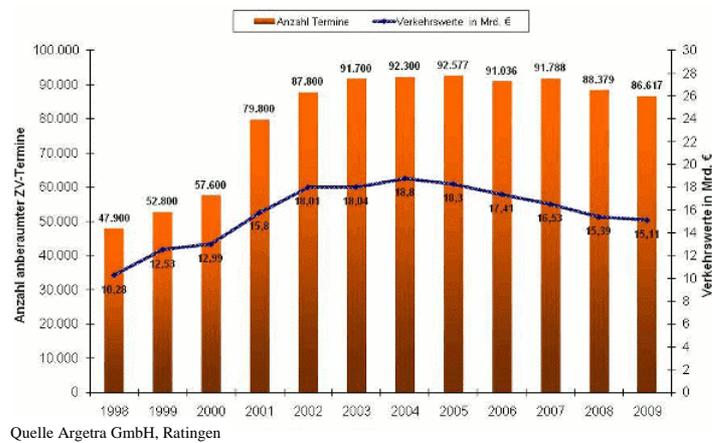
Quelle: Statistisches Bundesamt

## 5. Wohnungsmieten und Baupreise



\*) Preise für den Neubau von Wohngebäuden  
Quelle: Statistisches Bundesamt

## 6. Zwangsversteigerungen

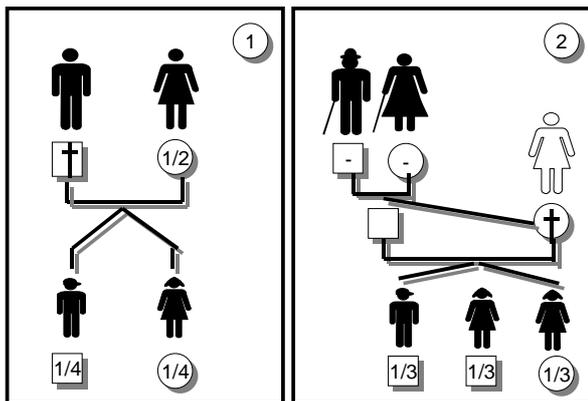


Quelle Argetra GmbH, Ratingen

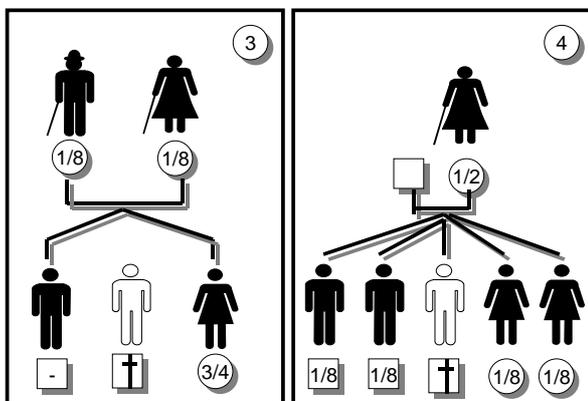
## II. Erbrecht

### 1. Gesetzliche Erbfolge

#### a) Ehegatten im gesetzlichen Güterstand



#### b) Verwitweter Ehegatte mit Kindern



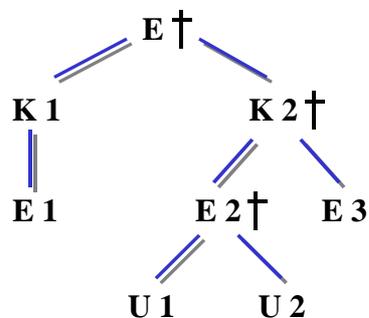
#### c) Verwitwete Erblasser mit Enkelkindern

Sofern der Erblasser ohne Hinterlassung einer letztwilligen Verfügung verstirbt, tritt die **gesetzliche Erbfolge** ein. Gem. § 1924 Abs. 1 BGB sind gesetzliche Erben der ersten Ordnung die Abkömmlinge des Erblassers. Nach Abs. 2 dieser Vorschrift schließt ein z. Zt. des Erbfalls lebender Abkömmling die durch ihn mit dem Erblasser verwandten

Abkömmlinge von der Erbfolge aus. Gem. Abs. 3 treten an die Stelle eines z. Zt. des Erbfalls nicht mehr lebenden Abkömmlings die durch ihn mit dem Erblasser verwandten Abkömmlinge (Erbfolge nach Stämmen). Gem. Abs. 4 erben Kinder zu gleichen Teilen.

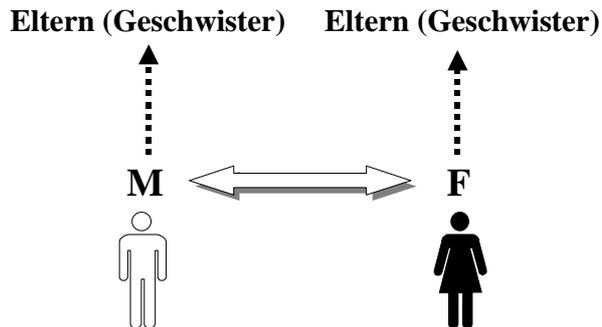
**Beispiel:** Die verwitwete E verstirbt ohne Hinterlassung eines Testaments. Sie hinterlässt das Kind K 1 und dessen Kind, den Enkel E 1. Das vorverstorbene Kind K 2 hinterließ zwei Kinder, die Enkelkinder E 2 und E 3. Abkömmlinge des vorverstorbenen Enkelkindes E 2 sind die Urenkel U 1 und U 2. Wie lautet der Erbschein?

#### Gesetzliche Regelung



Gem. § 1922 BGB – dem Prinzip der Gesamtrechtsnachfolge – geht das gesamte Vermögen des Verstorbenen auf den oder die Erben über. Gesetzliche Erben sind die Kinder K 1 und K 2 zu je  $\frac{1}{2}$ . Das Enkelkind E 1 gelangt nicht zur Erbfolge. An Stelle des vorverstorbenen Kindes K 2 treten dessen Kinder, die Enkel E 2 und E 3, so dass E 3 Erbe zu  $\frac{1}{4}$  wird. Das restliche  $\frac{1}{4}$  fällt an die Kinder des Enkels E 2 zu gleichen Teilen, also an die Urenkel U 1 und U 2, die Erben zu je  $\frac{1}{8}$  werden.

#### d) Kinderlose Eheleute



Gesetzliche **Erben** der **zweiten Ordnung** sind gem. § 1925 BGB die Eltern des Erblassers und deren Abkömmlinge. Gem. § 1931 Abs. 1 BGB ist der überlebende Ehegatte des Erblassers *neben* den Verwandten der ersten und zweiten Ordnung gesetzlicher Erbe. Ein kinderloser Ehegatte wird somit kraft Gesetzes von seinem Ehegatten und seinen Eltern, und soweit diese vorverstorben sind, von seinen Geschwistern beerbt. Wegen des gesetzlichen Erbrechts der Eltern und der Geschwister des erstversterbenden Ehepartners gem. § 1925 Abs. 1 BGB droht dem überlebenden Ehegatten, sofern dieser nicht durch letztwillige Verfügung zum **Alleinerben** berufen wird, das Entstehen einer Erbengemeinschaft mit sofortiger Erbauseinandersetzung, die zum Verlust seiner wirtschaftlichen Basis führen kann.

Im allgemeinen wünschen kinderlose Ehegatten bei funktionierender Ehe die gegenseitige Alleinerbeinsetzung. Lediglich für den Fall des gleichzeitigen Versterbens sollen die beiderseitigen Verwandten bedacht werden.

e) **Erbrecht von Eltern und Geschwistern**

f) **Geschwistererbrecht bei Vorversterben eines Elternteils**

g) **Die Erbengemeinschaft**

Gem. § 2042 Abs. 1 BGB kann jeder Miterbe jederzeit die Auseinandersetzung des Nachlasses verlangen. Gem. § 181 Abs. 1 ZVG kann jeder Miterbe ohne jede Wartefrist die Teilungsversteigerung beantragen.

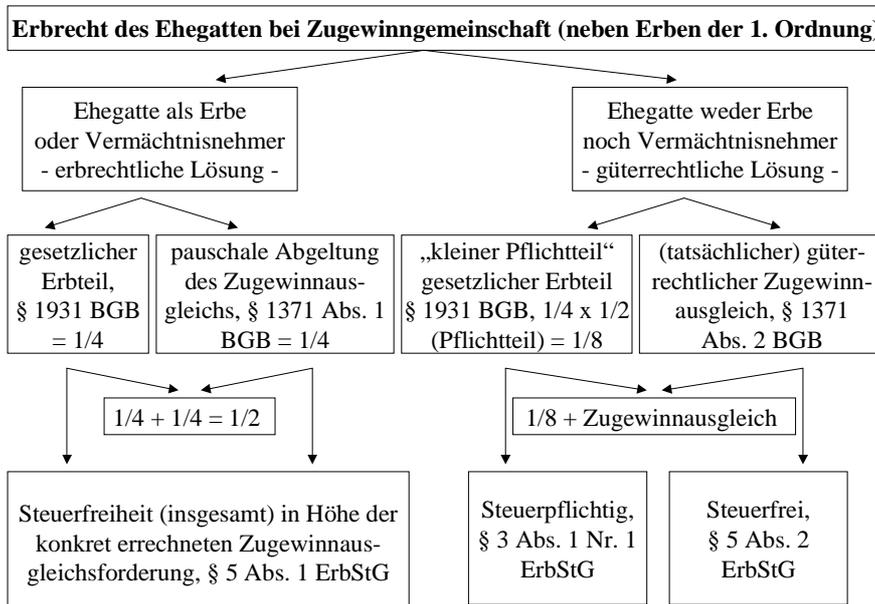
Ergebnis: Eine Erbengemeinschaft durch gesetzliche Erbfolge muss unbedingt verhindert werden.

2. Testamentarische Erbfolge



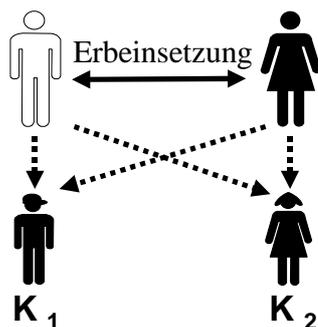
**Beispiel:** Der schreibfaule Erblasser E hinterlässt ein in erster Ehe errichtetes privatschriftliches Testament mit dem Wortlaut: „Meine Ehefrau ist die Alleinerbin.“ Nach zwei Scheidungen verstirbt er in dritter Ehe ohne Änderung des in erster Ehe errichteten Testamentes. Wer ist nach einer Entscheidung des Reichsgerichts der Erbe geworden?

**a) Erbrecht des Ehegatten bei Zugewinnngemeinschaft (neben Erben der ersten Ordnung)**



**b) Berliner Testament**

**Beispiel:** Aufgrund ihrer langjährigen Ehe setzen sich die Eheleute M und F gegenseitig zum Alleinerben ein. Schlusserben sind die gemeinsamen Kinder mit dem Recht des überlebenden Ehegatten, die Erbquoten beliebig zu verändern.



Die häufigste Gestaltung bei älteren Eheleuten mit gemeinsamen Kindern besteht darin, dass sie sich gegenseitig zum Alleinerben berufen, um dadurch den optimalen Schutz des Überlebenden, auch gegenüber pflichtteilsberechtigten Kindern, zu erreichen. Vielfach wird auch die

Schlusserbeinsetzung der gemeinschaftlichen Abkömmlinge gewünscht, um diese im Fall der Wiederverheiratung des überlebenden Ehegatten zu sichern. Empfehlenswert ist eine -im Kreis der ehelichen Abkömmlinge- **abänderbare Schlusserbeinsetzung**, um genügend Anpassungsspielraum an eintretende Veränderungen zu haben, wobei dem überlebenden Ehegatten zusätzlich ein **Vermächtnisrecht** für die nach dem Ableben des Erstversterbenden eintretenden Vermögensmehrungen eingeräumt werden sollte.

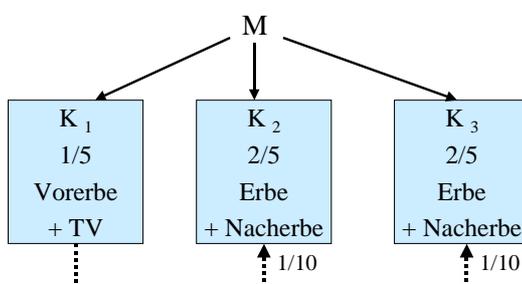
Erbverträge können gebührenfrei bei dem beurkundenden Notar in der Urkundensammlung aufbewahrt werden. Dies gilt auch für Nachtragsurkunden. Die Rücknahme des Erbvertrages aus der Verwahrung des Notars stellt wie beim Testament einen Widerruf dar, vgl. §§ 2300 Abs. 2, 2256 Abs. 1 BGB.

### c) Vor- und Nacherbfolge

Bei der Anordnung einer Vor- und Nacherbfolge ist die Nachfolge über mehrere Generationen geregelt. Die Vor- und Nacherbfolge wird allgemein als Sicherungsmaßnahme angesehen, da die Verfügungsbefugnis des Vorerben erheblich eingeschränkt ist.

#### aa) Behindertentestament

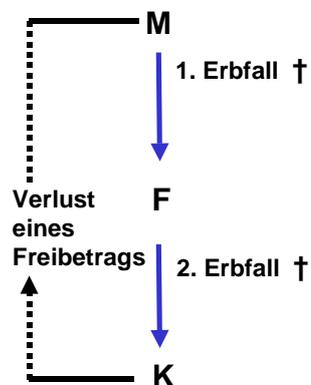
##### Behindertentestament



## bb) Nachteile der Vor- und Nacherbschaft

**Beispiel:** M beruft seine Ehefrau zum Vorerben und sein Kind zum Nacherben.

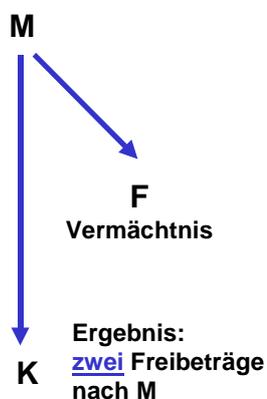
### Vor- und Nacherbschaft



## cc) Steuergünstige Gestaltung

**Beispiel:** M beruft das Kind K zum Erben und wendet der Ehefrau F den Vorbehaltsnießbrauch zu und beruft diese zugleich zum Testamentsvollstrecker.

### Vorbehaltsnießbrauch



## d) Pflichtteilsberechnung

Gem. § 2303 BGB sind der Ehegatte und die Abkömmlinge pflichtteilsberechtigt; sofern der Erblasser keine Abkömmlinge hinterlässt, sind auch seine Eltern pflichtteilsberechtigt. Die Testierfreiheit des Erblassers ist durch das Pflichtteilsrecht des BGB begrenzt, d. h. ein Unternehmer oder Gesellschafter unterliegt Pflichtteilsverpflichtungen

bis zu 50 % seines Vermögens, wenn er abweichend von der gesetzlichen Erbfolge letztwillig verfügt.

**Beispiel:** Das einzige Vermögen der Witwe W besteht in ihrem Zweifamilienhaus, das sie mit ihrer Tochter bewohnt, im Wert von 400.000 €. Sie setzt ihre Tochter T zum Alleinerben ein. Wie hoch ist der Pflichtteilsanspruch des Sohnes?

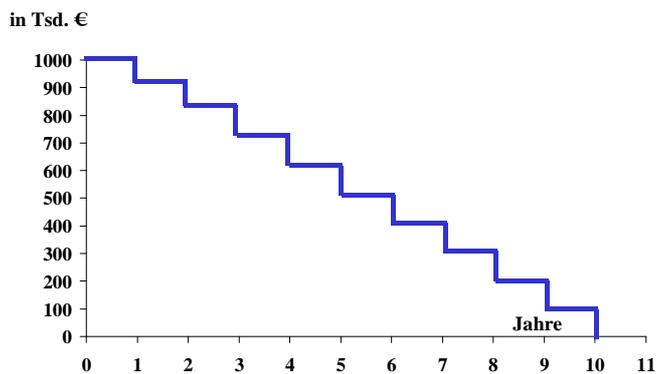
Nachlasswert:	400.000 €
Gesetzliche Erbquote des S = $\frac{1}{2}$	
Pflichtteil = $\frac{1}{4}$	100.000 €

Der Pflichtteilsanspruch ist grundsätzlich drei Monate nach dem Erbfall zur Zahlung fällig. Eine Stundung gegen Zinsen kann nur ausnahmsweise gem. § 2331 a BGB gewährt werden, insbesondere wenn die Veräußerung des Hauses die wirtschaftliche Lebensgrundlage vernichten würde.

#### e) Pflichtteilsergänzung

Die Pflichtteilsergänzungsansprüche mindern sich für jedes Jahr seit dem Erbfall um  $\frac{1}{10}$ .

#### Pflichtteilsanspruch



**f) Testamentsvollstreckung**

**aa) Abwicklungsvollstreckung**

Die Abwicklungsvollstreckung hat die Aufgabe, die Erbengemeinschaft auseinander zu setzen.

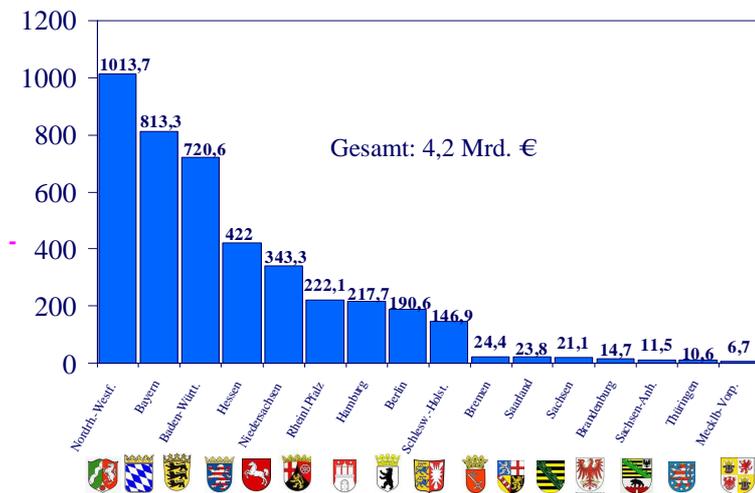
**bb) Dauervollstreckung**

Bei einer Dauervollstreckung, i. d. R. .längstens auf die Dauer von dreißig Jahren, verwaltet der Testamentsvollstrecker den Nachlass.

### III. Erbschaft- und Schenkungsteuer

#### 1. Erbschaftsteueranfall auf die einzelnen Bundesländer

So viel Erbschaftsteuer kassieren die Länder



#### 2. Steuersatzänderung durch das Wachstumsbeschleunigungsgesetz zum 1.1.2010

Steuersatzänderung durch das Wachstumsbeschleunigungsgesetz

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs (§ 10) bis einschließlich ... €	Prozentsatz in der Steuerklasse		
	I	II	III
75.000	7	15	30
300.000	11	20	30
600.000	15	25	30
6.000.000	19	30	30
13.000.000	23	35	50
26.000.000	27	40	50
über 26.000.000	30	43	50

### 3. Freibeträge

Ehegatten und Lebenspartner	500.000 €
Versorgungsfreibetrag für Ehegatten und Lebenspartner	256.000 €
Kinder und Kinder verstorbener Kinder	400.000 €
Enkelkinder	200.000 €
übrige Personen der Steuerklasse I	100.000 €
Hausrat bei Personen der Steuerklasse I	41.000 €
Neffen + Nichten	20.000 €
übrige Personen der Steuerklasse III	20.000 €
Pflege Freibetrag gem. § 10 Nr. 9 EStG	20.000 €
Inlandsvermögen für beschränkt Steuerpflichtige	2.000 €
Gleitender betrieblicher Abzugsbetrag	150.000 €

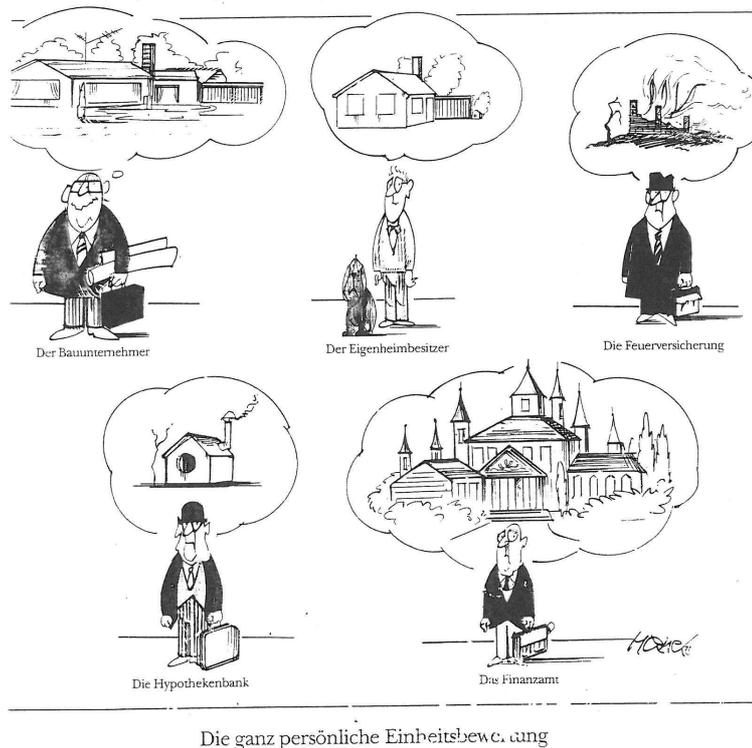
### 4. Grundstücksbewertung

#### **Grundstücksbewertung (ErbStG)**

- **Vergleichswertverfahren**  
Wohn- und Teileigentum  
Ein- und Zweifamilienhäuser
- **Ertragswertverfahren**  
Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke  
sowie gemischt genutzte
- **Sachwertverfahren**  
wenn kein Vergleichswert oder keine übliche  
Miete ermittelt werden kann

**Hinweis:** Wenn möglich Aufteilung in  
Wohnungseigentum

## 5. Die ganz persönliche Einheitsbewertung



## 6. Steuervergünstigung durch Vorbehaltsnießbrauch

### Vorbehaltsnießbrauch

**Beispiel:** Die 50-jährige Ehefrau F errichtet im Jahr 2009 mit ihrem Ehemann M und ihrer Tochter T eine vermögensverwaltende KG, in die sie ihr Mietshaus im Steuerwert (= Verkehrswert) von 3 Mio. € einbringt. Alle drei Gesellschafter sind nach der Einbringung mit je 1/3 beteiligt. Die Jahresmiete beträgt 165.000 €.

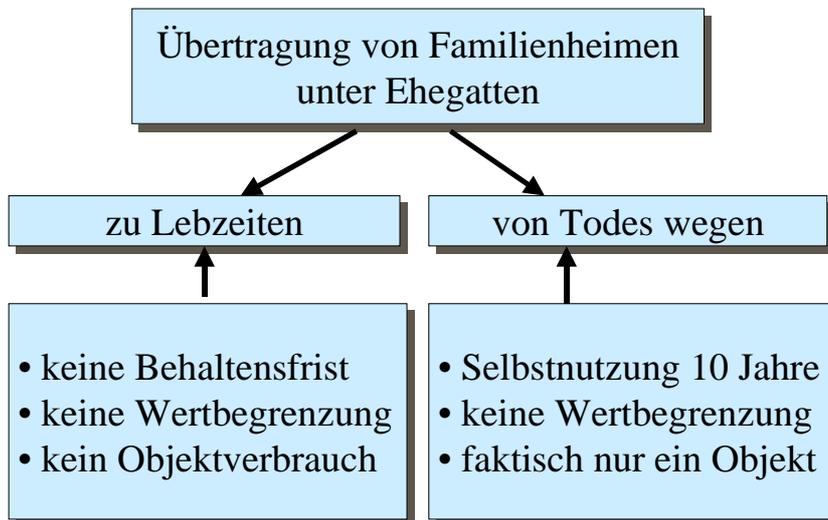
Gem. BStBl. 2009 I 1170 ergibt sich für eine 50-jährige Frau ein Faktor 15,609. Gem. § 16 BewG beträgt der Wert des zurückbehaltenen Nießbrauches

$$\frac{15,609}{18,6} \approx 83,92\%$$

Die Bemessungsgrundlage für die Schenkung beträgt 16,08 % aus 3 Mio. € = 482.400 €. Auf den Ehemann und den Sohn entfallen je 1/3 von 482.400 €, also je 160.800 €. Die Schenkung bleibt aufgrund der Schenkungsteuerfreibeträge von 500.000 € bzw. 400.000 € schenkungsteuerfrei.

## IV. Gestaltungen unter Lebenden: Vorweggenommene Erbfolge

### 1. Wohnheimübertragung auf Ehegatten



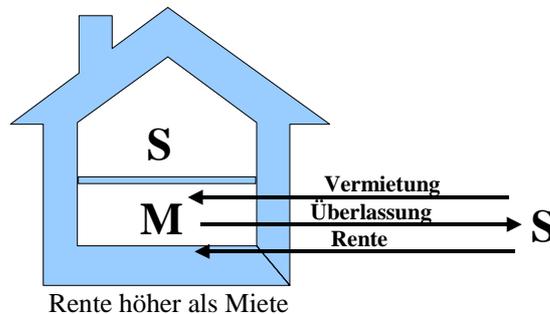
### 2. Schenkungsteuerfreier Widerruf

#### Schenkungsteuerfreier Widerruf

- Verarmung des Schenkers
- grober Undank
- Veräußerung oder Belastung
- Vorversterben
- Insolvenz
- Scheidung
- Abbruch der Berufsausbildung
- Spiel-, Trunk- oder Drogensucht
- Zugehörigkeit zu einer Sekte oder einer unter Beobachtung des Verfassungsschutzes stehenden Vereinigung
- Anfall von Schenkungsteuer
- drohende Steuernacherhebung

### 3. Münchener-Modell: Überlassung mit Mietvertrag und Rente

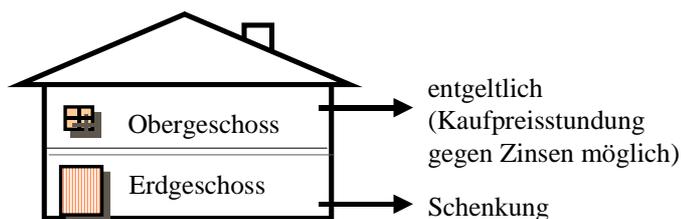
#### Münchener Modell



### 4. Kaufvertrag mit Kindern

#### Kaufvertrag mit Kindern

**Beispiel:** Eltern E wollen ihr aus zwei gleich großen Wohnungen bestehendes Zweifamilienhaus im Wert von 400.000 € auf ihren Sohn übertragen und sich an der Erdgeschosswohnung das Wohnungsrecht auf Lebensdauer vorbehalten. Die Obergeschosswohnung ist fremdvermietet. Der Erwerber will ein Darlehen in Höhe von 200.000 € aufnehmen und die Schuldzinsen als Werbungskosten geltend machen.

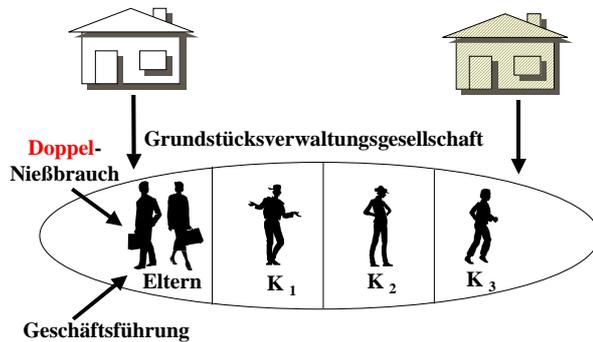


## 5. Vermögensverwaltende Gesellschaften



## 6. Vermögensverwaltende Grundstückskommanditgesellschaft

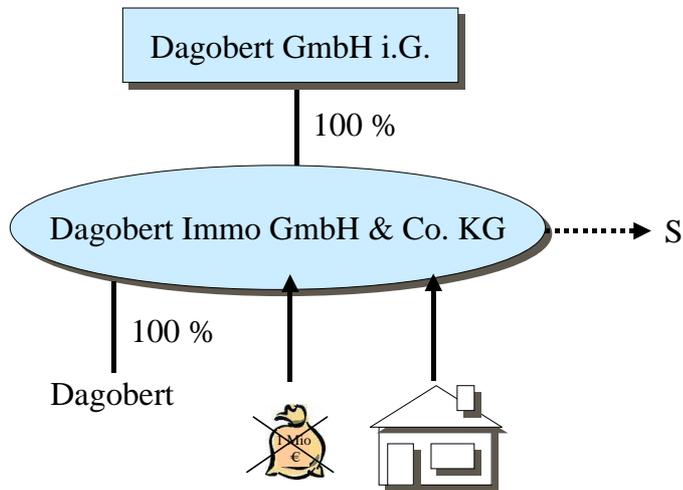
### Grundstücksgesellschaft



### Vorteile der vermögensverwaltenden Familien KG

uneingeschränkte Geschäftsführung
unentziehbare Vertretungsmacht
Zurückbehaltung des Stimmrechts bei Nießbrauchsvorbehalt
Umschichtungs- und Realteilungsrecht
Haftungsbeschränkung für Kommanditisten
Beteiligung Minderjähriger
Vermeidbarkeit der familiengerichtlichen Genehmigung
30-jähriger Kündigungsausschluss auch bei Erlangung der Volljährigkeit
Ausschluss des Erbrechts von Schwiegerkindern
Anwachsung innerhalb der Familie bei Erbfall
reduzierte Abfindung
Einsparung von Grundbuchgebühren
Gründerwerbsteuerfreiheit bei Anteilsübertragung

7. Gewerbliche Prägung von Miethäusern



8. Wohnungsunternehmen i. S. § 13 b II Satz 2 Nr. 1 d ErbStG



Schenkungsteuerfreie Übertragung als GmbH & Co. KG  
gem. § 13 b II Satz 2 Nr. 1 d ErbStG

## V. Stiftungskonzeptionen

### 1. Sonderausgabenabzug bei gemeinnützigen Stiftungen

Zustiftung	Spende	Unselbständige Stiftung
Charakteristikum	20 % des Gesamtbetrags der Einkünfte oder 4 % der Summe der gesamten Umsätze und der im Kalenderjahr aufgewendeten Löhne und Gehälter als Sonderausgabe gem. § 10 b Abs. 1 EStG	Charakteristikum
freigebiges Zuwendung für das Grundstockvermögen der Stiftung		Mindeststiftungskapital, Satzung, Übergang des Vermögens auf Stiftungsträger, keine eigene Rechtspersönlichkeit
Sonderausgabenhöchstbetrag in Höhe von 1 Mio. € (pro Ehegatte), verteilbar auf zehn Veranlagungszeiträume gem. § 10 b Abs. 1 a		

**Vorhandene Stiftung**

### 2. Zuwendung einer Eigentumswohnung unter Nießbrauchsvorbehalt

#### Zuwendungsbescheinigung für 79-jährigen Stifter

Gem. § 16 BewG kann der Jahreswert der Nutzungen höchstens den Wert betragen, der sich ergibt, wenn der für das genutzte Wirtschaftsgut nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes anzusetzende Wert durch 18,6 geteilt wird.

Verkehrswert	100.000 €
Jahreswert des Nießbrauches gem. § 16 BewG	
$100.000 : 18,6 = 5.376 \text{ €}$	
Kapitalisierter <b>Höchstwert</b> des Nießbrauches für Stifter S	
$5.376 \text{ €} \times 7,484 =$	40.236 €
Schenkungsanteil	59.764 €

Die Zuwendungsbescheinigung beläuft sich auf 59.764 €.

### 3. Rechtsfolgen der Familienstiftung

#### Rechtsfolgen der Familienstiftung

- Lebenslange Geschäftsführung und Versorgung des Stifters
- Mittelbare Insolvenzsicherung
- Pflichtteilkürzung
- Begrenzung von Zugewinnausgleichsansprüchen
- Vermeidung des latenten Erbrechts geschiedener Ehegatten
- Ausbildungs- und Unterhaltssicherung
- Ewige Vermögensperpetuierung?