

Immobilien übertragen in der zweiten Lebenshälfte – Chancen und Risiken

Notar Dirk Höfinghoff, Siegburg

Vorstellung

- Dirk Höfinghoff
- 46 Jahre
- Seit 2007 Notar in Siegburg
- www.notare-weierstrasse.de

Erben / Übertragen

Erben

(„vererben mit kalter Hand“)

- Mit dem Tod eines Menschen (=Erbfall) geht sein Nachlass automatisch auf die Erben über.
- Der Nachlass umfasst **gesamtes Vermögen** (Haus, Geld, Auto, Hausrat), auch die Schulden.
- Ein Testament kann zu Lebzeiten im Regelfall **geändert** werden.

Übertragen

(„vererben mit warmer Hand“)

- Wenn das Haus schon zu Lebzeiten auf Erben umgeschrieben werden soll, spricht man von **Übertragung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge**. Rechtlich und steuerlich liegt eine Schenkung vor.
- Gegenstand einer Übertragung ist nicht gesamtes Vermögen, sondern ein **konkretes Objekt** (Haus, Betrieb).
- Die Übertragung ist im Wesentlichen **endgültig**.

Motive für Übertragung

- Steuerliche Motive
- Vermeidung späterer Streitigkeiten
- „Starthilfe“ für Kinder
- Gegenleistung für Pflege
- Reduzierung Pflichtteilslasten
- Sicherung vor Zugriff des Sozialamtes im Pflegefall
- Einkommenssteuerrechtliche Vorteile

Beispielsfall

- Die Eheleute Schmitz haben ein selbstgenutztes Einfamilienhaus und eine vermietete Immobilie.
- Ihren beiden Kindern möchten sie schon jetzt etwas zukommen lassen. Sie erwägen, eine dieser Immobilien oder beide auf ihre Kinder zu übertragen.

Nießbrauch

- Der Veräußerer hat das Recht, das Anwesen umfassend zu nutzen, also zur **Eigennutzung** oder auch zur **Fremdvermietung**
- Wirtschaftlich bleibt alles wie bisher trotz Umschreibung im Grundbuch
- Mieterträge stehen hier also dem Übergeber zu
 - sind aber dann auch von ihm zu versteuern
 - und für etwaige Pflegekosten einzusetzen.

Wohnungsrecht

- Der Übergeber hat das Recht, das Anwesen weiterhin zu nutzen, jedoch **nur zu eigenen Wohnzwecken, keine Vermietung**
- Das Wohnungsrecht kann auf eine von mehreren Wohnungen oder einzelne Räume beschränkt werden.
- Bei Aufgabe der Eigennutzung (z. B. Heimunterbringung) erlischt das Wohnungsrecht zumeist.

Nießbrauch oder Wohnungsrecht ?

Nießbrauch

- Wohnobjekte und Gewerbeobjekte
- Eigennutzung und Fremdvermietung
- Nur ganzes Objekt
- Besteht bei Umzug in Pflegeheim fort (verwertbare Einnahme)

Wohnungsrecht

- Nur Wohnobjekte
- Nur Eigennutzung
- Kann auf einzelne Wohnungen beschränkt werden
- Kann bei Umzug in Pflegeheim erlöschen

Leibrenten

- Regelmäßige Zahlungen auf Lebenszeit
- Wette auf Lebensdauer
- Inflationssicherung / Absicherung im Grundbuch
- Steuerrechtlich problematisch (Aufteilung der Zahlung in Ertragsanteil / Kapitalanteil)
- Sozialversicherungsrechtlich problematisch (ggf. Verlust der beitragsfreien Mitversicherung)

Pflegeverpflichtungen

- Sinn und Zweck von Pflegeverpflichtungen
- Wiedergabe familiärer Abreden
- Kostenverteilung
- Umfang der Leistungen (Aufwand, Organisation der Pflege und / oder eigene Pflege)
- Regelung betr. Pflegegeld

Rückforderungsrechte

Fall: Frau Schmitz will ihr schönes eigengenutztes Haus in Birk ihrer jüngsten Tochter schenken. Ein Rückforderungsrecht will sie sich nicht vorbehalten, man sei sich über alles einig.

Risiken:

- Verkauf / Belastung durch Tochter
- Insolvenz der Tochter
- Tod der Tochter

Gesetzliche Rückforderungsrechte

- wegen groben Undanks (§ 530 BGB)
 - unbefristet
- Verarmung des Schenkers (§ 528 BGB)
 - 10 Jahre ab Schenkung
- Unbefriedigend, vertragliche Regelung nötig

Vetragliche Rückforderungsrechte

Häufig wird geregelt, dass der Übergeber das Anwesen zurückverlangen kann, wenn „etwas schief läuft“, z. B. der

- Erwerber vor dem Veräußerer **verstirbt**,
- **insolvent** wird oder
- sich **scheiden** lässt.

Auf diese Weise kann auch geregelt werden, dass der Erwerber das Anwesen nur mit Zustimmung der Veräußerer **veräußern oder belasten** darf. Verstößt der dagegen, kann das Objekt zurückgefordert werden.

Übertragung und Zugewinn

- Kind wird Alleineigentum, Ehegatte wird nicht Miteigentümer
- Geschenktes Objekt wird mit Anfangswert aus dem Zugewinnausgleich herausgenommen.
- Folge: Wertsteigerungen und Erträge fallen in den Zugewinnausgleich.

Übertragung und Zugewinn

- Beste Abhilfe: Ehevertrag des Kindes mit seinem Ehegatten (geht auch während bestehender Ehe).
- Zweitbeste Lösung: Rückforderungsrecht für Eltern auch für den Fall der Scheidung der Ehe des Kindes.

Gerechtigkeit unter Geschwistern ?

- Häufige Lösung: Übertragung der Immobilie auf die Kinder zu gleichen Anteilen
- Vorteil: Wirtschaftlich gerecht
- Nachteil: Instabile Bruchteilsgemeinschaft, Entscheidungen können nur einstimmig gefällt werden, Teilungsversteigerung droht
- Abhilfe: Übertragung auf mehrere Kinder in BGB-Gesellschaft / KG („Familienpool“) und entsprechender Gesellschaftsvertrag.

Beispielsfall

- Die Eheleute Schmitz haben sich nunmehr entschieden, ihr Einfamilienhaus in ihrem Eigentum zu belassen und ihre vermietete Immobilie nur auf die Tochter zu übertragen, nicht mit auf den Sohn, weil sie dies für unpraktisch und streitanfällig halten. Diese „Ungerechtigkeit“ soll aber später ausgeglichen werden, damit beide Kinder im Endergebnis gleich behandelt werden.

Gerechtigkeit unter Geschwistern ?

- Keine automatische Ausgleichung im Erbfall. Ausgleichung muss bei Ausführung der Schenkung angeordnet werden.
- Alternativ: Festlegung von Ausgleichszahlungen im Übertragungsvertrag (sofort fällig, ratenweise fällig oder mit Tod der Eltern)
- Alternativ: Testamentarische Ausgleichsregelung

Pflichtteil

- Grundsätzlich kann jeder sein Erbe frei verteilen. Es gibt kein Gesetz, dass alle Kinder gleich behandelt werden müssen.
- Begrenzt wird diese Freiheit aber durch das Pflichtteilsrecht: Jedes Kind hat Anspruch auf einen Mindestanteil, nämlich auf die Hälfte dessen, was es erben würde, wenn keinerlei Regelung getroffen worden wäre.
- Gilt auch für nichteheliche Kinder und solche, zu denen kein Kontakt besteht.

Pflichtteil

- Wird einem Kind so viel geschenkt , dass andere Kinder nicht einmal mehr ihren Pflichtteil bekommen, können die übergangenen Kinder unter Umständen nach dem Tod Ausgleich vom Beschenkten verlangen.
- Zu Lebzeiten verschenktes Vermögen zählt für den Pflichtteil nur mit, wenn die Schenkung beim Tod noch keine 10 Jahre zurückliegt.
- Rechtzeitige Übertragung kann Pflichtteilsansprüche mindern!
- Bei Tod vor Ablauf der 10 Jahre zählt das Objekt anteilig bei der Pflichtteilsberechnung mit.

Nießbrauch / Pflichtteil

Vorsicht: Behält sich der Übergeber Nießbrauch oder Wohnungsrecht vor, gilt die Schenkung pflichtteilsrechtlich als noch nicht erfolgt.

-> Das Objekt zählt unbefristet bei der Pflichtteilsberechnung mit!

Am besten werden weichende Geschwister an der Übertragung beteiligt (Pflichtteilsverzicht, ggf. gegen Abfindungszahlung)

Pflegekosten

- Wer zahlt die Deckungslücke, wenn Rente und Leistungen der Pflegeversicherung die Heimkosten nicht decken?
- Zunächst der Pflegebedürftige selbst,
 - Ersparnisse und **Vermögen** sind aufzubrauchen.
 - **Rückforderung von Schenkungen** der letzten 10 Jahre
 - aber auch die Kinder, denn Verwandte in gerader Linie sind **unterhaltspflichtig**. „Kinder haften für ihre Eltern!“
- ... nur an letzter Stelle der Staat, d. h. die Sozialhilfe.

Pflicht zur Verwertung von Immobilien?

- Die eigengenutzte, angemessen große Immobilie ist **Schonvermögen**, muss also nicht verwertet werden.
- Wurde die Immobilie überlassen, kann diese bei späterer Bedürftigkeit **10 Jahre** lang zurückgefordert werden.
- Der Erwerber kann dies abwenden, indem er für die **Deckungslücke** aufkommt.
- Diese Ansprüche kann auch der **Sozialhilfeträger** durchsetzen, auch gegen den Willen des Veräußerers
- **Rechtzeitige Übertragung** kann solche Zugriffe verhindern!

Unterhaltspflicht der Kinder

- Kinder sind ihren Eltern unterhaltspflichtig, **unabhängig von einer etwaigen Übertragung**.
- Unterhaltspflichtig ist nur, wer über ausreichend eigenes Einkommen verfügt: EUR **1.600,00 netto** monatlich müssen dem Unterhaltspflichtigen verbleiben (sog. Selbstbehalt), ... und zwar nach Befriedigung vorrangiger Unterhaltsberechtigter (Ehegatte, Kinder).
- Das darüber hinausgehende Einkommen ist **zur Hälfte** für den Elternunterhalt einzusetzen.
- **Einkommen des Schwiegerkindes** zählt nicht direkt mit, kann aber zu einer Herabsetzung des Selbstbehalts führen.

Erbschaft- und Schenkungsteuer

- Erbschaften und Übertragungen (Schenkungen) werden steuerlich weit gehend **gleich behandelt**.
- Das **Erbschaftsteuerrecht** wurde zum 01.01.2009 grundlegend **reformiert** und in Details zum 01.01.2010 erneut geändert.
- Immobilien werden seither mit ihrem **Verkehrswert** angesetzt (früher 50-60%)

Erbschaftsteuer

	Steuerklasse I			Steuerklasse II	Steuerklasse III
Wert des Vermögens	Ehegatten, Lebenspartner	Kinder, ...	Enkel, ...	Geschwister, ...	alle übrigen Erben
abzüglich Freibetrag von:	500.000 €	400.000 €	200.000 €	20.000 €	20.000 €
Steuersatz bei einem Vermögen					
bis 75.000	7 %	7 %	7 %	15 %	30 %
bis 300.000	11 %	11 %	11 %	20 %	30 %
bis 600.000	15 %	15 %	15 %	25 %	30 %
bis 6.000.000	19 %	19 %	19 %	30 %	30 %
bis 13.000.000	23 %	23 %	23 %	35 %	50 %
bis 26.000.000	27 %	27 %	27 %	40 %	50 %
> 26.000.000	30 %	30 %	30 %	43 %	50 %

Nießbrauch als Steuersparmodell

- Bei einer Schenkung unter Nießbrauch / Wohnungsrecht wird der Wert des vorbehaltenen Rechts **in Abzug** gebracht.
- Beispiel: Übertragung Mehrfamilienhaus auf ein Kind. Wert **800.000 €**. Jahresnettomiete: 40.000 €. Veräußerer ist 60 Jahre alt.
 - Kapitalwert Nießbrauch: $12,665 * 40.000 \text{ €} = 506.000$
- Erbschaftsteuerlich zu versteuern:
 - Wert Objekt: $800.000 \text{ €} - 506.000 \text{ €} = 294.000 \text{ €}$
 - Freibetrag des Kindes: $400.000 \text{ €} = \text{Steuerfrei (!)}$

10-Jahres-Frist

- Freibeträge stehen alle 10 Jahre erneut zur Verfügung
- Mehrfache Ausnutzung der Freibeträge möglich
- Wichtigstes Gestaltungselement zur Reduzierung der Erbschaftsteuerbelastung

Beispielsfall

- Unsere Eheleute Schmitz haben eine eigengenutzte Immobilie und eine vermietete Immobilie. Diese sind jeweils schuldfrei und insgesamt 700.000 € wert. Daneben haben sie noch Barvermögen von 300.000 €, insgesamt damit 1.000.000 €.
- Sie haben sich gegenseitig zu Erben und die Kinder zu je $\frac{1}{2}$ Anteil als Erben eingesetzt („Berliner Testament“).

Beispielsfall - Steuerbelastung

- Längstlebender vererbt 1 Mio €. Freibeträge der Kinder nur je 400.000 €, macht bei zwei Kindern insgesamt 800.000 €
 - Erbschaftsteuerbelastung: 11 % aus 200.000 €
- Alternativfall: Nur ein gemeinsames Kind. Längstlebender vererbt 1 Mio €. Freibetrag des Kindes nur 400.000 €.
 - Erbschaftsteuerbelastung: 15 % aus 600.000 €

Erbschaftsteuer – quo vadis ?

- Änderungen bei Freibeträgen derzeit nicht zu erwarten
- aber: unsichere Rechtslage bei Betriebsvermögen
 - Derzeit: 100 % steuerfrei, wenn Erwerber den Betrieb fortführt
 - BFH: Begünstigung von Betriebsvermögen verfassungswidrig, Neuregelung erforderlich, Entscheidung des BVerfG steht aus.

Entgeltliche Übertragung / Verkauf

- Keine Erbschaftsteuerbelastung (sofern Kaufpreis dem Verkehrswert entspricht, ansonsten wird nur Differenz zwischen Kaufpreis und Verkehrswert besteuert)
- Keine Grunderwerbsteuerbelastung bei Verkauf an Ehegatten, Kind, Enkel und Schwiegerkind
- Bei Vermietung: Einkommensteuersparnis für Erwerber durch AfA und Darlehenszinsen

Fazit

- Die Übertragung („mit warmer Hand“) kann Vorteile hinsichtlich Planungssicherheit, Pflegekosten, Pflichtteilsansprüchen und Erbschaftsteuer haben. Manche dieser Vorteile greifen erst nach 10 Jahren.
- Für schwere Störfälle sind Rückforderungsrechte verbreitet. Außerhalb solcher Störfälle ist die Übertragung aber endgültig, auch wenn man sie später bereut.
- Fazit: Die Übertragung ist oft günstiger, das Vererben dafür flexibler. Pauschale Empfehlungen gibt es nicht. Beratung im Einzelfall zählt!

Ergänzendes Fazit

Was brauche ich noch zur Vorsorge:

- Testament / Erbvertrag
 - Vortrag am 11.11.2013 in Lohmar-Wahlscheid
- Vorsorgevollmacht
- Patientenverfügung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Notar Dirk Höfinghoff

Notare Dr. Schmittat und Höfinghoff, Siegburg

Weierstrasse 14-16, 53721 Siegburg

www.notare-weierstrasse.de