

# Erbfolge 2.0:

Wie Sie Ihr Vermögen steuerlich optimieren und vererben

mit Fachanwalt für Erbrecht Dr. Dominik Härtl

Immobilienübertragungen aus steuerrechtlicher und zivilrechtlicher Sicht

Rechtsanwälte ● ● ●

Bürgel Dr. Härtl Egenhofer PartGmbH



Die Steuerberatung  
für Unternehmen.

[www.sfs.de](http://www.sfs.de)



Rechtsanwälte ●●●  
Bürge  
Dr. Härtl  
Egenhofer  
PartGmbH

## Sabine Lechner

Steuerberaterin



## Dr. Dominik Härtl

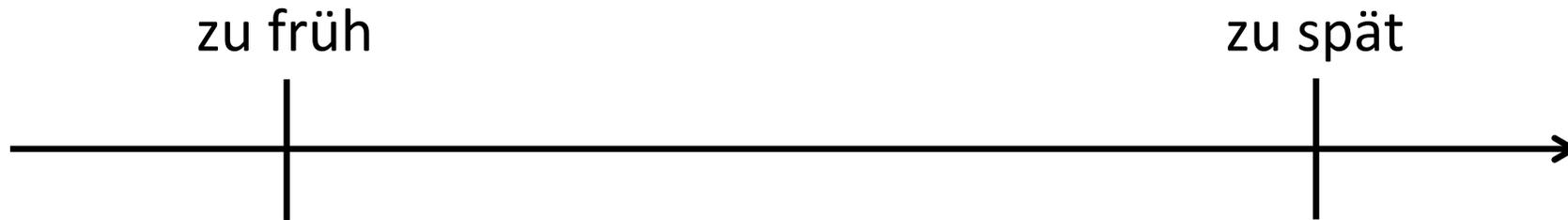
Fachanwalt für Erbrecht,  
Fachanwalt für Familienrecht, Mediator



# Überlassung zu Lebzeiten - Verfügung von Todes wegen?

- „Entlastungseffekt“
- familiäres Einvernehmen
- steuerrechtliche Vorteile
- Vermeidung Sozialhilferegress
- eigene Absicherung/Absicherung Kinder
- gezielte Bevorzugung im Pflichtteilsrecht
- kein Kontrollverlust
- kein „was weg ist, ist weg“
- Zugriff Dritter besser verhinderbar
- weiterhin „Zuckerbrot“ vorhanden

# Wann ist der richtige Zeitpunkt?





# BEISPIEL

Ehepaar V (55) und M (53) haben ein gemeinsames Kind K (28) und aktuell ein „Berliner Testament“.

Das Ehepaar besitzt folgende gemeinsame Immobilien:

Einfamilienhaus, welches selbst bewohnt wird und ein  
Mehrfamilienhaus, welches zu Wohnzwecken vermietet ist.

**Übertragung zu Lebzeiten sinnvoll?**

# Immobilien - Gutachten?

grundsätzlich nein, weil ...

Sachwertverfahren

Vergleichswertverfahren

Ertragswertverfahren

# Ergebnis Bewertung:



Einfamilienhaus	1.200.000 EUR
Nießbrauch	280.000 EUR
Mehrfamilienhaus	2.000.000 EUR
Nießbrauch	920.000 EUR
→ Steuerbefreiung 10%	



# Todesfall – Berliner Testament

V verstirbt und hinterlässt M und K; M wird auf Grund des Berliner Testaments zur Alleinerbin.

Einfamilienhaus zu $\frac{1}{2}$	600.000 EUR
Mehrfamilienhaus zu $\frac{1}{2}$	1.000.000 EUR
abzgl. Schulden	0 EUR
abzgl. Steuerbefreiung Einfamilienhaus	- 600.000 EUR
abzgl. Steuerbefreiung Mehrfamilienhaus	- 100.000 EUR
<b>Wert des Nachlasses</b>	<b>900.000 EUR</b>

# Todesfall – Berliner Testament



<b>Wert des Nachlasses</b>	<b>900.000 EUR</b>
abzgl. Freibetrag	- 500.000 EUR
<b>steuerpflichtiger Erwerb/Nachlass</b>	<b>400.000 EUR</b>
<b>Steuersatz 15%</b>	<b>60.000 EUR</b>

# Todesfall – Berliner Testament



V vorverstorben; M ist Alleineigentümerin aller Immobilien; was passiert in ihrem Todesfall?

Einfamilienhaus	1.200.000 EUR
Mehrfamilienhaus	2.000.000 EUR
abzgl. Schulden	0 EUR
abzgl. Steuerbefreiung Einfamilienhaus	0 EUR
abzgl. Steuerbefreiung Mehrfamilienhaus	- 200.000 EUR
<b>Wert des Nachlasses</b>	<b>3.000.000 EUR</b>

# Todesfall – Berliner Testament



<b>Wert des Nachlasses</b>	<b>3.000.000 EUR</b>
abzgl. Freibetrag	- 400.000 EUR
<b>steuerpflichtiger Erwerb/Nachlass</b>	<b>2.600.000 EUR</b>
<b>Steuersatz 19%</b>	<b>494.000 EUR</b>



**554.000 EUR**

# Übertragung zu Lebzeiten



	Vater	Mutter
Einfamilienhaus	600.000 EUR	600.000 EUR
Mehrfamilienhaus	1.000.000 EUR	1.000.000 EUR
abzgl. Nießbrauch Einfamilienhaus	- 140.000 EUR	- 140.000 EUR
abzgl. Nießbrauch Mehrfamilienhaus	- 460.000 EUR	- 460.000 EUR
abzgl. Steuerbefreiung Mehrfamilienhaus	- 100.000 EUR	- 100.000 EUR
<b>Wert des Erwerbs</b>	<b>900.000 EUR</b>	<b>900.000 EUR</b>

# Übertragung zu Lebzeiten



	Vater	Mutter
Wert des Erwerbs	900.000 EUR	900.000 EUR
abzgl. Freibetrag	- 400.000 EUR	- 400.000 EUR
steuerpflichtiger Wert des Erwerbs	500.000 EUR	500.000 EUR
<b>Steuersatz 15%</b>	<b>75.000 EUR</b>	<b>75.000 EUR</b>



**150.000 EUR**

Ersparnis durch vorherige Übertragung:

**404.000 EUR**

# Übertragung zu Lebzeiten



10 Jahres-Zeitraum ausnutzen!

	Vater	Mutter
Übertragung zunächst Anteil von $\frac{1}{2}$	450.000 EUR	450.000 EUR
abzgl. Freibetrag	- 400.000 EUR	- 400.000 EUR
steuerpflichtiger Wert des Erwerbs	50.000 EUR	50.000 EUR
<b>Steuersatz 7%</b>	<b>3.500 EUR</b>	<b>3.500 EUR</b>

# Was kann zu Lebzeiten überlassen werden?

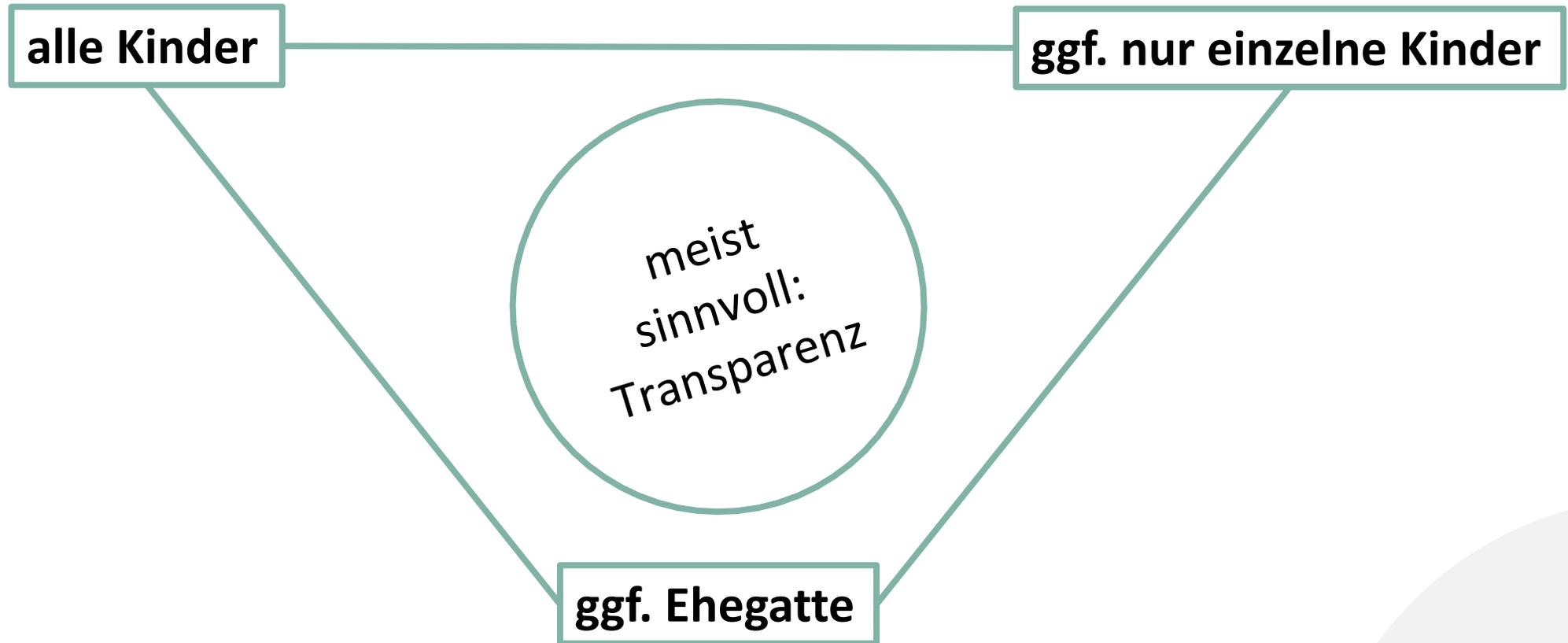
Erbbaurecht

noch zu  
vermessende  
Teilfläche

Grundstück/  
Anteil („mit  
Haus“)

Eigentums-  
wohnung/  
Anteil

# Wer wird einbezogen?



# Welche Vorbehalte sind möglich?

Nießbrauch

Ausgleichszahlungen

Leibrente

Wohnungsrecht

Wart und Pflege

Leibgeding/Altenteil

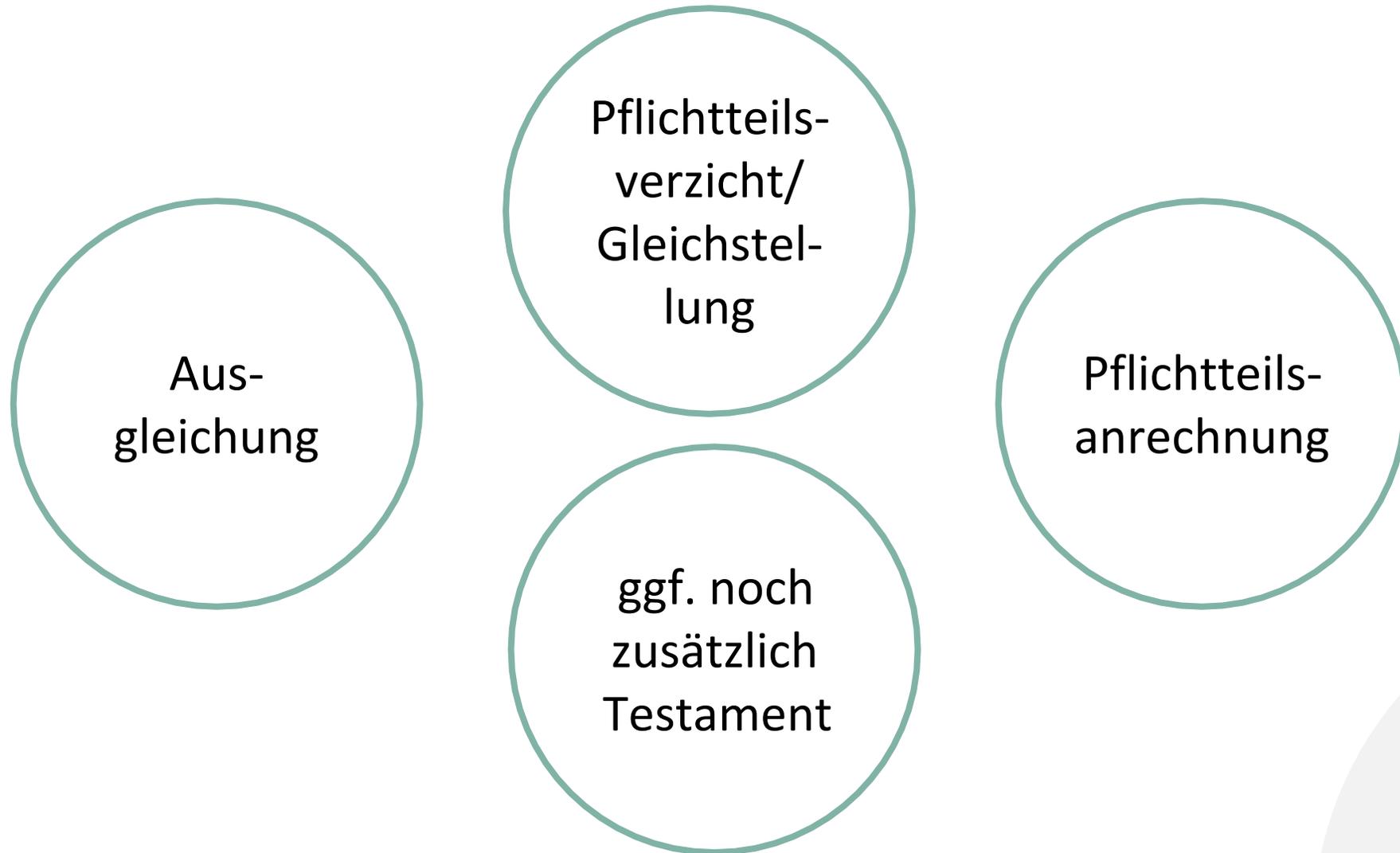
Übernahme Darlehen

# Wann kann zurückgefordert werden?

**gesetzlich**  
§§ 528,  
530 BGB

**vertraglich**  
Veräußerung,  
Belastung,  
Scheidung,  
Tod...

# erbrechtliche Bezüge



# Möglichkeiten Optimierung



Erwachsenen-  
Adoption

Erhalt in der  
Familie

Adoption

höhere  
Freibeträge

günstigere  
Steuersätze

# Möglichkeiten Optimierung



Grunderwerb-  
steuer

Liquidität  
schaffen

Verkaufen statt  
Verschenken

Abschreibung

# Möglichkeiten Optimierung



Zinseinnahmen

Liquidität  
schaffen

Verkäuferdarlehen

Zehn-  
Jahreszeitraum

# Möglichkeiten Optimierung



Verlagerung  
Einnahmen

Ertragsteuer

Zuwendungs-  
nießbrauch

Schenkungsteuer

**Zeit für  
Fragen ...**



VIELEN DANK  
für Ihre  
Aufmerksamkeit!



Die Steuerberatung  
für Unternehmen.

## SFS Steuerberatungsgesellschaft mbH

🏠 Schillerstraße 1  
85221 Dachau

☎ 08131/6123-0

✉ info@sfs.de

*...noch mehr Infos  
gibt es auf unserer  
neuen Website:*

**www.sfs.de**