

## VERERBEN UND VERSCHENKEN

# Kinderlose Immobilienbesitzer

Folgender Fall aus der Praxis (wie immer verfremdet): Das Ehepaar Bauer ist um die 70 Jahre. Das Ehepaar wohnt in einem Mehrfamilienhaus im Nordend. Das Ehepaar Bauer bewohnt die Wohnung im Erdgeschoss, die weiteren Wohnungen sind vermietet. Die Immobilie gehört dem Ehemann, der diese vor Jahrzehnten geerbt hat. Herr Bauer hat in den letzten Jahren etwas abgebaut und kann sich nicht mehr selbst um die Verwaltung kümmern. Seine Ehefrau ist zwar rüstiger, war aber mit der Verwaltung der Immobilie in der Vergangenheit nicht befasst und kann sich nur begrenzt in die Themen einarbeiten. Das Ehepaar Bauer hat eine „Ziehtochter“, nämlich die Nichte des Ehemannes. Diese unterstützt das Ehepaar etwas bei Erledigung der Post, der Organisation von Arztbesuchen und der Verwaltung der Immobilie. Das Ehepaar Bauer möchte die Nichte nun stärker an sich binden, letztlich um sich deren Hilfe auch in Zukunft gewiss zu sein. Sie sind auch bereit, sie als Erbin einzusetzen. Was kann das Ehepaar tun?

## ERBEINSETZUNG ODER ERBVERTRAG

Grundsätzlich wäre eine Erbeinsetzung der Nichte denkbar. Die Erbeinsetzung hilft jedoch nur bedingt, eine Person an sich zu binden. Denn die Erbeinsetzung per Testament kann jederzeit widerrufen werden. Ein ausdrücklicher Widerruf einer getroffenen Erbeinsetzung ist sogar nicht einmal erforderlich. Es reicht einfach die Erstellung eines neuen Testaments mit einer entsprechend abgeänderten Erbeinsetzung. Zu denken ist deshalb an einen Erbvertrag. Ein Erbvertrag kann durch den Erblasser nicht mehr einseitig geändert werden, sofern der Vertrag nicht entsprechende Vorbehalte vorsieht. Ist der Begünstigte Vertragspartner des Erbvertrags, kann dieser dann ohne seine Zustimmung nicht mehr geändert werden. Aus unserer Erfahrung ist der Verzicht auf Änderungsmöglichkeiten aus Sicht des Erblassers oftmals nicht empfehlenswert, zumal dann, wenn der Bedachte kein leiblicher Abkömmling ist, den man ohnehin bedenken würde. Entwickelt sich das Verhältnis zum Begünstigten dann nicht in der erwarteten



ten Art und Weise, ist die erzielte Bindungswirkung für den Erblasser schwierig.

## SCHENKUNG ZU LEBZEITEN

Zu denken ist auch an eine Schenkung zu Lebzeiten. Da in unserem Fall das Ehepaar Bauer von den Mieteinnahmen lebt, kommt eine Schenkung unter einem lebenslangen Nießbrauchvorbehalt in Betracht. In einen solchen Schenkungsvertrag kann man dann aufnehmen, dass der Bedachte (in unserem Fall die Nichte) sich um die Verwaltung der Immobilie kümmern muss.

Wie immer ist auch das Steuerrecht zu beachten: Da die steuerlichen Freibeträge für Geschwister, Nichten und Neffen nur bei EUR 20.000 liegen und auch die Steuersätze höher sind, ist das Vererben und Verschenken von Immobilien an solche Verwandten steuerlich so teuer, dass oftmals die Immobilie verkauft werden muss. Jedenfalls muss man darüber nachdenken, ob der Übergang optimiert werden kann.



**DR. DAVID WITZEL, LL.M.** | RECHTSANWALT, STEUERBERATER  
DR. WITZEL & PARTNER MBB  
RECHTSANWÄLTE STEUERBERATER  
Arndtstraße 31 | 60325 Frankfurt am Main  
Tel.: (069) 348742310 | dw@witzel-law.com  
www.witzel-law.com



**DR. SUSANNE NIESSE** | RECHTSANWÄLTIN UND NOTARIN  
DR. WITZEL & PARTNER MBB  
RECHTSANWÄLTE STEUERBERATER  
Arndtstraße 31 | 60325 Frankfurt am Main  
Tel.: (069) 348742310 | sn@witzel-law.com  
www.witzel-law.com

## ADOPTION

Grundsätzlich kann unser Ehepaar Bauer die Nichte adoptieren. In diesem Fall besteht ein steuerlicher Freibetrag von EUR 400.000 und die Steuersätze sind geringer. Hierfür ist es indes erforderlich, dass zwischen dem Adoptionswilligen und dem Kind ein Eltern-Kind-Verhältnis besteht. Bei der Erwachsenenadoption sind die Anforderungen hoch, aber wir haben in unserer Praxis bereits einige Erwachsenenadoptionen erfolgreich begleitet. Zu beachten ist, dass etwaige Kinder der Adoptionswilligen gehört werden. Interessant ist, dass die adoptierte Person nicht ihr Erbrecht gegenüber ihren leiblichen Eltern verliert. Auch steuerlich bleibt im Verhältnis zu den leiblichen Eltern alles beim Alten. Dennoch ist die Erwachsenenadoption emotional immer ein heikles Thema und deshalb oftmals schwierig.

## VERKAUF AN DAS FAMILIENMITGLIED

Möglich ist auch ein Verkauf der Immobilie an das Familienmitglied. Ein solcher Verkauf muss sich in der Bandbreite des Verkehrswerts bewegen, da ansonsten eine sogenannte gemischte Schenkung vorliegt, also ein Teil der Transaktion steuerrechtlich einen Kauf darstellt und der restliche Teil eine Schenkung. Häufig haben die Familienmitglieder nicht ausreichend finanzielle Mittel. In solchen Fällen ist es möglich, dass die Immobilie gegen ein sogenanntes Verkäuferdarlehen verkauft wird, also der Käufer den Kaufpreis nicht sofort zahlen muss, er stattdessen den Kaufpreis als Darlehen vom Verkäufer gewährt bekommt. Der Käufer kann dann die Mieterträge der Immobilie nutzen, um Zins und Tilgung gemäß den Regelungen des Verkäuferdarlehens zu leisten. Hierbei gibt es eine gewisse Flexibilität, die jedoch ihre Grenzen in der steuerlichen Anerkennung hat. Darlehen mit Angehörigen werden nur anerkannt, wenn sie schriftlich gefasst sind und ernstlich gemeint sind. Es muss sich also um ein wahres Darlehen handeln. Wenn das Darlehen keine Zinsen und keine Tilgung vorsieht, wird das Finanzamt einen solchen Vertrag nicht anerkennen. Auch sollten die Zinsen tatsächlich auch in den vertraglich geregelten Abständen bezahlt werden, damit der Vertrag anerkannt wird.

Der Vorteil einer solchen Struktur ist aus Sicht von Ehepaar Bauer wie folgt: Ab dem Verkauf erhält das Ehepaar nur noch Zinsen und Tilgungszahlungen. Die Zinsen werden mit der Abgeltungsteuer von 25% besteuert, also niedriger als zuvor die Mieterträge. Die Tilgung des Darlehens ist steuerfrei, weil damit ja nur das Darlehen zurückgezahlt wird. Bezogen auf die Lebenszeit unseres Ehepaars Bauer sind die Netto-Einnahmen damit höher als vorher. Zugleich geht das Vermietungsrisiko auf den Erwerber über. Bezüglich der selbstgenutzten Wohnung kann man regeln, dass ein Nießbrauchsrecht zu Gunsten des Ehepaars Bauer im Grundbuch bestellt wird, damit ihre Nutzung der Wohnung auch rechtlich abgesichert ist. Selbst im Falle eines Weiterverkaufs der Immobilie kann der Verkäufer immer seine angestammte Wohnung sichern. Umgekehrt hat die Struktur auch für die Käuferin (in unserem Fall die Nichte) Vorteile. Sie erhält die Mieteinnahmen und hat damit ein intrinsisches Interesse, sich umfassend um die Immobilie mit effizienten Mitteleinsatz zu kümmern und möglichst die Mieterträge zu steigern. Eine etwaige Wertsteigerung der Immobilie wächst ihr unmittelbar an. Aber auch solche Verkäufe an Dritte oder Familienmitglieder müssen wohlüberlegt sein. Denn das Ehepaar verfügt zwar über ein gesichertes Nutzungsrecht in dem Mehrfamilienhaus, es ist jedoch nicht mehr Herr im Haus. Für etwaige Renovierungen ist nun der Erwerber zuständig. Er bestimmt, ob und in welchem Umfang renoviert wird. Er koordiniert die Handwerker. All dies wollten in unserem Fall die Eheleute ja durch den Verkauf an eine andere Person abgeben. Andererseits geht das Abgeben der Verwaltung eines selbst bewohnten Mehrfamilienhauses nach unserer Erfahrung immer mit potenziellen Friktionen einher. Auch zwischenmenschlich kann die Machtverschiebung zu Problemen führen. Solche Gestaltungen sollten deshalb wohl überlegt sein und das Vertragswerk sollte klare Regelungen enthalten, etwa was passiert, wenn die Zinsraten nicht pünktlich gezahlt werden. Generell muss sichergestellt sein, dass dem Verkäufer ein ausreichendes Maß an Rechten verbleibt, damit er nicht völlig abhängig von den Erwerber wird. Schließlich ist auch die Person des Erwerbers sorgfältig auszuwählen, denn ein Kauf kann – anders als eine Schenkung – als drittbüchliches Geschäft regelmäßig nicht rückgängig gemacht werden. ////

## Vorort-Aufmaß | Wohnflächenberechnung | Grundrisse



### UNSER SERVICE IM RHEIN/MAINGEBIET

**Banken, Finanzämter, Versicherungen, Makler und Immobilienkäufer, fordern von Ihnen ...**

- einen bemaßten, qualifizierten Grundriss vom Ist-Zustand Ihrer Immobilien
- eine Vorort Vermessung und/oder Plausibilisierung
- eine aktuelle qualifizierte Wohn-/Nutzflächenberechnung (nach DIN277 oder WoFIV)
- zertifizierte und abgestempelte Dokumente, banken-/behörden-/gerichtskonform.

**Wir vermessen, erstellen, liefern schnell und preisgünstig die gewünschten Dokumente für Ihre Immobilie:**

**Ein-/Mehrfamilienhäuser**

**Wohn-/Geschäftshäuser**

**Gewerbeimmobilien**

**+8 JAHRE ERFAHRUNG**

**7K ZUFRIEDENE KUNDEN**

**keine REKLAMATIONEN**

**SVR**  
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

**www.Grundriss.info**

**Tel: +49 163 6967699**

**Qualifizierte Dokumente vom Sachverständigen!**