

VERERBEN UND VERSCHENKEN

Verkauf von Immobilien an Familienmitglieder

Folgender Fall: Herr und Frau Schneider (70 und 68 Jahre alt) haben zwei Kinder: einen 32-jährigen Sohn und eine 30-jährige Tochter. Vor zwei Jahren haben die Schneiders jedem Kind eine gleichwertige Wohnung in Frankfurt geschenkt und damit die schenkungsteuerlichen Freibeträge ausgeschöpft. Außerdem gehört ihnen ein Mehrfamilienhaus im Nordend mit acht Wohnungen.

Das Haus liegt in einem Milieuschutzgebiet, was die Bewirtschaftung der Liegenschaft zunehmend mühsam macht. Zum einen sind Renovierungen und Modernisierungen stark eingeschränkt. Jede geplante Maßnahme muss im Detail mit der Bauaufsicht abgestimmt werden, um zu klären, ob der „zeitgemäße Ausstattungsstandard“ überschritten würde und dadurch mögliche Verdrängungswirkungen entstehen könnten. Schon die Suche nach (bezahlbaren) Handwerkern ist im Nordend schwierig, weil Parksituation und Baustellenorganisation sehr komplex sind. Müssen zusätzlich noch Architekten beauftragt werden, um mit der Bauaufsicht über konkrete Klingelanlagen, Fenstermaterialien oder die Badausstattung (Hänge-WC oder Stand-WC) zu verhandeln, verliert man spätestens im höheren Alter schnell die Freude an der Immobilie. Zum anderen schwebt das Damoklesschwert künftiger energetischer Sanierungspflichten über den Eigentümern. Deren Umfang und Kosten sind kaum abschätzbar, während die Mieten aufgrund der Mietgesetzgebung und des Milieuschutzes im konkreten Fall bei rund 8 Euro pro Quadratmeter weitgehend eingefroren sind. Hinzu kommt, dass die Vermietung selbst immer komplexer wird: Wer neu vermietet, muss sich zunächst stundenlang mit dem aktuellen Mietspiegel und den entsprechenden Online-Tools auseinandersetzen. Für Menschen, die im Ruhestand eigentlich kürzertreten möchten, ist das alles wenig attraktiv.



Foto: © KB3 / Adobe Stock

Kurzum: Für das Ehepaar Schneider ist die Bewirtschaftung des Mehrfamilienhauses zunehmend eine Last. Das Haus soll daher entweder verkauft oder an die Kinder übertragen werden, wobei eine Präferenz dafür besteht, es in der Familie zu behalten. Der Sohn lebt und arbeitet in Frankfurt und verdient gut in der Finanzindustrie; er hat Interesse an der Immobilie angemeldet. Die Tochter lebt mit ihrer Familie in England. Wie lässt sich die Situation für alle Beteiligten zufriedenstellend und gerecht regeln?

SCHENKUNG WENIG GEEIGNETE LÖSUNG

Eine Schenkung des Mehrfamilienhauses an die beiden Kinder ist aus mehreren Gründen nicht zielführend. Zum einen sind die schenkungsteuerlichen Freibeträge derzeit ausgeschöpft, sodass eine unmittelbare Übertragung zu einer erheblichen Schenkungsteuerbelastung führen würde. Zum anderen benötigen die Schneiders die laufenden Erträge aus dem Haus weiterhin zur Bestreitung ihres Lebensunterhalts.

Eine Nießbrauchsgestaltung scheidet für sie ebenfalls aus, weil sie die Immobilie gerade nicht mehr selbst bewirtschaften möchten. Einnahmen und Bewirtschaftung sollten aber idealerweise in einer Hand liegen. Zudem birgt die Schenkung einer arbeits- und ver-



DR. DAVID WITZEL, LL.M. | RECHTSANWALT, STEUERBERATER
WNP WITZEL NIESSE PART MBB
RECHTSANWÄLTE STEUERBERATER
Arndtstraße 31 | 60325 Frankfurt am Main
Tel.: (069) 348742310 | dw@wnp-law.com
www.wnp-law.com



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

waltungsintensiven Immobilie an zwei Kinder erhebliches Konfliktpotenzial, wenn von vornherein klar ist, dass sich dauerhaft nur eines der Kinder – hier der in Frankfurt lebende Sohn – um das Objekt kümmern kann, während die Tochter mit ihrer Familie in England lebt. Auch die Schenkung der Immobilie ausschließlich an den in Frankfurt lebenden Sohn ist aus Gründen der innerfamiliären Gerechtigkeit keine überzeugende Option.

LÖSUNG: VERKAUF DES MEHRFAMILIENHAUSES AN DEN SOHN

Eine sachgerechte und ausgewogene Lösung besteht darin, dass die Eltern Schneider das Mehrfamilienhaus im Nordend an ihren in Frankfurt lebenden Sohn verkaufen.

Dieser Verkauf löst die praktischen Probleme des Ehepaars Schneider und bietet zugleich zahlreiche Vorteile:

1. Keine ungerechtfertigte Vermögensverschiebung

Der Sohn erhält nichts geschenkt, sondern erwirbt die Immobilie zum Verkehrswert. Die Eltern erhalten den Gegenwert ihrer Immobilie und können daraus ihren Lebensunterhalt bestreiten. Zugleich bleibt der Vermögenswert (Veräußerungserlös) wirtschaftlich in der Erbmasse erhalten und kann (sofern nicht für den Lebensunterhalt der Eltern aufgebraucht) im Erbfall zwischen den Geschwistern gleichmäßig verteilt werden.

2. Vorteile auf Erwerberseite

Der Erwerb der Immobilie durch den Sohn unterliegt als Rechtsgeschäft zwischen Verwandten in gerader Linie nicht der Grunderwerbsteuer. Anders als beim Ankauf einer fremden Immobilie spart der Sohn daher die inzwischen bei 6 % liegende Grunderwerbsteuer. Maklerkosten fallen ebenfalls nicht an.

3. Finanzierung über ein Verkäuferdarlehen

Die Eltern können ihrem Sohn ein sogenanntes Verkäuferdarlehen gewähren. Der Kaufpreis wird dann dadurch beglichen, dass der Sohn ein entsprechendes Darlehen bei seinen Eltern aufnimmt.

Beispiel: Die Immobilie wird für 2 Mio. Euro an den Sohn verkauft. Er zahlt 100.000 Euro in bar und erhält ein Darlehen seiner Eltern über 1,9 Mio. Euro.

Wichtig ist, dass dieses Darlehen schriftlich vereinbart und anschließend konsequent nach den vertraglichen Bedingungen durchgeführt wird, insbesondere was Zinszahlungen und Tilgungen betrifft. Die Konditionen sollten sich in etwa an Marktzinsen und marktüblichen Laufzeiten orientieren, damit das Finanzamt keine (Teil-)Schenkung annimmt.

4. Ersatz der Mieteinnahmen durch Zins- und Tilgungsleistungen

Das Ehepaar Schneider erhält statt der Mieten künftig die vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen aus dem Darlehen. Die Zinsen unterliegen bei den Eltern der Abgeltungssteuer in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag und werden damit typischerweise niedriger besteuert als die bisherigen Mieteinnahmen. Die Tilgungsanteile sind steuerfrei, da es sich lediglich um die Rückführung des gewährten Darlehens handelt. Insgesamt können die Schneiders – je nach Gestaltung – durch Zins- und Tilgungszahlungen in etwa denselben Geldzufluss erzielen wie zuvor über die Mieten.

5. Steuerliche Effekte beim Sohn (AfA und Zinsabzug)

Der Sohn kann die Zinsen auf das Verkäuferdarlehen in vollem Umfang als Werbungskosten bei seinen Einkünften aus Vermie-

tung und Verpachtung geltend machen. Durch den Erwerb der Immobilie entstehen Anschaffungskosten von 2 Mio. Euro. Vom auf das Gebäude entfallenden Anteil kann er jährlich eine Abschreibung für Abnutzung (AfA) von 2 % vornehmen. Dies führt regelmäßig zu einer Verbesserung der Gesamtsteuerbelastung der Familie, weil das Haus seit Langem im Familienbesitz ist und bei den Eltern bereits weitgehend abgeschrieben war oder die historischen Anschaffungskosten – und damit die jährliche AfA – vergleichsweise gering sind.

6. Finanzierungsflexibilität für den Sohn

Verzichten die Eltern auf eine Grundschuld zur Sicherung ihres Darlehens, kann der Sohn die Immobilie bei Bedarf relativ unkompliziert bei einer Bank beleihen, etwa zur Finanzierung umfangreicher Renovierungen oder energetischer Sanierungen. Da das Haus grundbuchrechtlich unbelastet ist, kann eine erst-rangige Grundschuld zugunsten der Bank eingetragen werden, was in der Regel zu besseren Finanzierungsbedingungen führt.

BEHANDLUNG DES VERKÄUFERDARLEHENS IM ERBFALL

Das Verkäuferdarlehen stellt eine eigenständige Vermögensposition der Eltern dar. Verstirbt ein Elternteil (oder beide), bevor das Darlehen vollständig getilgt ist, fällt die noch offene Darlehensforderung vollständig in die Erbmasse. Soweit das Darlehen wirtschaftlich auf den Sohn entfällt, erlischt es im Innenverhältnis zu 50 % (Konfusion), weil der Sohn insoweit an sich selbst zurückzahlen würde. Er schuldet nun die Rückzahlung der verbleibenden 50 % an seine Schwester; so wird die Darlehensposition im Rahmen der Erbauseinandersetzung ausgeglichen. Erbschaftsteuerlich ist jedoch die gesamte Forderung in den Nachlass einzubeziehen.

ERGEBNIS: FAIRER INNERFAMILIÄRER INTERESSENAUSGLEICH

Mit dieser Struktur lassen sich die Ziele der Schneiders in wesentlichen Punkten erreichen:

- Das Mehrfamilienhaus im Nordend bleibt im Familienbesitz.
- Die Schneiders behalten ihre bisherige wirtschaftliche Absicherung in Form der Zins- und Tilgungsleistungen.
- Der Sohn kann mit „jugendlicher“ Energie und zeitlicher Kapazität die bürokratischen Anforderungen der Stadt Frankfurt bewältigen, das Mehrfamilienhaus weiterentwickeln und bewirtschaften und damit mit dem Aufbau seines Vermögens beginnen.
- Die Tochter muss keinen Groll entwickeln, weil ihr Bruder nichts geschenkt bekommen hat, sondern den Verkehrswert bezahlt.
- Steuerlich profitiert der Sohn von einer höheren AfA als seine Eltern, während die Zinsen auf das Verkäuferdarlehen bei den Eltern nur der Abgeltungssteuer unterliegen. Grunderwerbsteuer fällt nicht an.

Fazit: Alles in allem lässt sich so ein fairer innerfamiliärer Interessenausgleich herstellen. Wie stets bei solchen Gestaltungen steckt der Teufel im Detail. Das genaue Vertragswerk – insbesondere Kaufvertrag, Darlehensvertrag, etwaige Sicherheiten, erbrechtliche Regelungen und steuerliche Umsetzung – sollte daher durch einen erfahrenen Rechtsanwalt und einen Steuerberater sorgfältig geplant und begleitet werden. //