

Eine Immobilie ist kein Wert wie jeder andere

Viele Hausbesitzer schöpfen das Potenzial ihres Vermögens nicht aus – auch bei der Erbnachfolge.

Wohl jeder Vermögensberater wird zustimmen: Immobilienvermögen im Portefeuille zu haben ist sinnvoll. Das volle Potenzial von Immobilienvermögen schöpfen allerdings viele Inhaber nicht aus – oft mangels einschlägiger Kenntnisse. Ähnlich verhält es sich mit dem Umgang mit latenten Risiken von Immobilien, die man möglichst früh in seine Planungen einbeziehen sollte.

Besitzen Eltern eine fremdvermietete Immobilie und sind auf den monatlichen Mietzins nicht angewiesen, ergibt sich eine gute Gelegenheit, Steuern zu sparen und gleichzeitig die Vermögensnachfolge einzuleiten. Unterstützen Eltern ihre Kinder im Rahmen deren Ausbildung durch monatliche Zahlungen, so erfolgt dies aus dem versteuerten Einkommen der Eltern. Übertragen die Eltern die fremdvermietete Immobilie auf die Kinder, erzielen diese hieraus ein eigenes Einkommen. Der Einkommensteuersatz der Kinder wird auch nach dieser Übertragung weit unter dem der Eltern liegen. Durch die Übertragung entsteht ein Einkommensteuerprogressionsvorteil durch den niedrigeren Steuersatz der Kinder. Gleichzeitig kann diese Vermögensübertragung eine erste Heranführung der Kinder an die eigene Vermögensverwaltung sein. Dies sichert letztlich den langfristigen Erhalt des Familienvermögens.

● Im Todesfall gilt die „Behaltefrist“

Die Reform des deutschen Erbschaftsteuerrechts hat die steuerfreie Übertragung der selbst genutzten Immobilie beibehalten beziehungsweise erweitert. Nach wie vor können Ehegatten untereinander die selbst genutzte Immobilie (das sogenannte Familienheim) schenkungssteuerfrei auf den Partner übertragen. Dies gilt grundsätzlich auch für derartig bewohnte Immobilien im europäischen Ausland. Im Todesfall gilt diese Steuerfreiheit jedoch nur unter der Bedingung, dass der länger lebende Ehegatte in dieser Immobilie weitere zehn Jahre wohnt („Behaltefrist“). Diese Frist gilt auch für die Vererbung des Familien-



Standpunkte

Gesellschafts- und erbrechtliche Nachfolgeregelungen sind rechtzeitig zu prüfen, meint Hans Christian Blum, Partner bei CMS Hasche Sigle.

wohnheimes an die Kinder, mit der flächenmäßigen Beschränkung der Steuerfreiheit auf 200 Quadratmeter pro Kind.

Immobilien bergen auch Steuergefahren, insbesondere wenn die privat gehaltene Immobilie an das eigene Unternehmen verpachtet ist. Eine „ungeschickte“ Nachfolgeregelung kann Steuerforderungen in Millionenhöhe auslösen. Es ist daher unerlässlich, die gesellschafts- und erbrechtlichen Nachfolgeregelungen rechtzeitig zu prüfen und abzustimmen. Eine bislang fast unberücksichtigte Möglichkeit der Minimierung von Erbschaft- und Schenkungsteuer ist die Bündelung großer Immobilienvermögen in einer Gesellschaft und die anschließende Übertragung der Gesellschaftsbeteiligung. Unter engen Voraussetzungen sind solche Wohnungsgesellschaften von der Erbschaft- und Schenkungsteuer nahezu befreit. Dies stellt eine weitere steueroptimierte Möglichkeit dar, Kinder am Familienvermögen zu beteiligen.

● Sonderfall der Immobilie im Ausland

Liegt die Immobilie im Ausland, ist darauf zu achten, dass das Testament dort auch wirksam ist. Über die Frage, wie die Immobilie im Ausland vererbt wird, machen sich viele Eigentümer nur unzureichend Gedanken. Fritz Strotkamp, Partner von House of

Finance in Palma de Mallorca, weist darauf hin, „dass bei Immobilien auf den Balearen viele Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Die in der Vergangenheit oft genutzte Möglichkeit, die Immobilie in eine spanische Gesellschaft einzubringen, ist nur eine von vielen und nicht immer die beste Lösung.“ Über die Frage, was mit der spanischen Immobilie im Erbfall geschieht, „machen sich viele Eigenheimbesitzer nur unzureichend Gedanken“.

● Kein deutsches Erbrecht in Florida

Einige Länder (etwa Frankreich und der US-Bundesstaat Florida) unterstellen das anzuwendende Erbrecht dem eigenen Recht, so dass deutsches Erbrecht keine Anwendung findet. Wird der derzeitige Entwurf einer anstehenden EU-Verordnung umgesetzt, findet künftig stets das Erbrecht des Staates Anwendung, in dem die verstorbene Person wohnhaft war. Ob die getroffenen Erbregelungen diesen Ansprüchen standhalten, sollte man vorher überprüfen. In der Praxis streiten sich die Erben meist heftig über die Verteilung der Nachlassimmobilien. Gründe hierfür sind unterschiedliche Auffassungen über Verkehrswerte und Marktwertentwicklungen, oftmals sind es auch emotionale Gründe, etwa bei alten Familiengrundstücken. Derartige Streitigkeiten könnten im Vorfeld weitgehend vermieden werden. Notwendig sind lediglich entsprechende Anordnungen im Testament und zuletzt die Anordnung einer Testamentsvollstreckung.

Kontakt Hans Christian Blum,
Telefon 0711 / 97 64-4 82,
E-Mail: Christian.Blum@cms-hs.com

Impressum

Chefredakteur: Joachim Dorfs
Anzeigenleitung: Bernhard H. Reese
Postanschrift Stuttgarter Zeitung:
Postfach 106032, 70049 Stuttgart

MEHR QUALITÄT UND SERVICE

FÜR GANZ BADEN-WÜRTTEMBERG.

Die BWPOST ist die starke Marke für Postdienstleistungen unter dem Dach etablierter Zeitungsverlage in Baden-Württemberg. Über 2.000 Kunden profitieren bereits vom umfangreichen Service der BWPOST und sparen bei ihren Portokosten.

BWPOST⁺
Kommt einfach gut an.

www.BWPOST.net