
Stefan Horn

Häuser und Wohnungen in der Familie vererben

Die Weitergabe steuerlich,
rechtlich und ohne Streit gestalten

9. aktualisierte Auflage



Wolters Kluwer | Steuertipps

Häuser und Wohnungen in der Familie vererben

Die Weitergabe steuerlich, rechtlich
und ohne Streit gestalten

Stefan Horn

© 2024 Wolters Kluwer Steuertipps GmbH

Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim
Telefon 0621/8626262
Telefax 0621/8626263
www.steuertipps.de

9. aktualisierte Auflage

Stand: Juli 2024

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

Zum Zwecke der besseren Lesbarkeit verwenden wir allgemein die grammatisch männliche Form. Selbstverständlich meinen wir aber bei Personenbezeichnungen immer alle Menschen unabhängig von ihrer jeweiligen geschlechtlichen Identität.

Redaktion: Dr. Torsten Hahn, Benedikt Naglik
Geschäftsführer: Christoph Schmidt, Stefan Wahle

Layout und Umschlaggestaltung: futurweiss kommunikationen, Wiesbaden

Bildquelle: ©zinkevych – stock.adobe.com

Printed in Poland

ISBN 978-3-96533-380-2

Alternative Streitbeilegung (Online-Streitbeilegung und Verbraucherschlichtungsstelle)

Die Europäische Kommission hat eine Plattform zur Online-Streitbeilegung eingerichtet, die unter folgendem Link abgerufen werden kann: www.ec.europa.eu/consumers/odr.

Wolters Kluwer ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Steuertipps auf Social Media:



Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

Immobilien gehören schon seit vielen Jahren zu den beliebtesten Anlageformen in Deutschland. Angestellte und Selbstständige setzen seit Jahrzehnten auf zwei Säulen bei ihrer privaten Altersvorsorge: die Lebensversicherung und Immobilien.

In den nächsten Jahren steht die Weitergabe des aufgebauten Vermögens an. Dabei wird in vielen Erbschaften eine Immobilie enthalten sein.

Das ist für uns Anlass, die Möglichkeiten zur Weitergabe einer Immobilie genauer zu beleuchten. Wir erklären, welche Übertragungswege Ihnen offenstehen und wie Sie die vorhandenen Werte bei der Weitergabe schützen können. Denn bei einem Streit unter Erben können Immobilien schnell an Wert verlieren oder bei einem Verkauf im Streit weit unter dem tatsächlichen Wert verschleudert werden.

Um das zu verhindern, sollten Sie frühzeitig rechtssichere Regelungen treffen und dafür sorgen, dass die Interessen aller Beteiligten gewahrt bleiben. Dafür benötigen Sie Zeit und das Wissen um die Gestaltungsmöglichkeiten. Zeit genug haben Sie, wenn Sie sich frühzeitig mit der Frage beschäftigen, was aus Ihrem Immobilienvermögen einmal werden soll. Das erforderliche Wissen finden Sie auf den folgenden Seiten.

Ausgangspunkt für eine vorteilhafte Gestaltung des Vermögensübergangs ist es, die Interessen der Beteiligten kennenzulernen. Sie erfahren, wie die eigenen Interessen und die Wünsche von Kindern und Angehörigen am besten zusammengeführt werden.

Im zweiten Teil des Ratgebers lernen Sie die Möglichkeiten zu einer steuerlich und rechtlich abgesicherten Weitergabe von Immobilien kennen. Mit den richtigen Gestaltungen lassen sich beinahe alle Wünsche der Eigentümer rechtssicher realisieren.

Wer als Erbe Eigentümer einer Immobilie wird, findet im dritten Teil Hilfestellung für den Umgang mit dem Erbe und für die Abwicklung des Eigentumsübergangs.

Viel Erfolg bei der Umsetzung Ihrer Vorstellungen wünscht

Ihre »Steuertipps«-Redaktion

Inhalt

1	FORMEN DER GENERATIONENNACHFOLGE	9
1.1	Vermögensübergabe unter Lebenden (Schenkung)	11
1.2	Vermögensübergabe durch Tod (Erbschaft)	12
2	IMMOBILIENARTEN	15
2.1	Wohnimmobilien	15
2.1.1	Selbst genutzte Immobilien	15
2.1.2	Vermietete Immobilien	17
2.2	Gewerbeobjekte	17
2.2.1	Selbst genutzte Gewerbeobjekte	18
2.2.2	Vermietete Gewerbeobjekte	18
3	INTERESSEGRUPPEN UND BLICKWINKEL	21
3.1	Senioren (Immobilienegner)	22
3.1.1	Emotionale Bindung	22
3.1.2	Finanzielle Abhängigkeit vom Immobilieneinkommen ..	23
3.1.3	Der Wunsch nach Eigennutzung	24
3.1.4	Auseinandersetzung des Nachlasses	25
3.1.5	Einkommensteuergestaltung	26
3.1.6	Erbschaftsteuergestaltung (mehrfache Nutzung von Freibeträgen)	26
3.2	Kinder (potenzielle Erben)	27
3.2.1	Wunsch der Nutzung	27
3.2.2	Interesse an Einkommenssteigerung	28
3.2.3	Möglicher Ausgleich für weitere Geschwister bzw. Management einer Eigentümergemeinschaft	29
3.3	Mieter/Nutzer	31
3.3.1	Fortsetzung der Miete	31
3.3.2	Interesse des Mieters an einem Immobilienkauf	32
4	SO GEHEN SIE BEI DER ÜBERGABE VOR	33
4.1	Übersicht der einzelnen Immobilien (Objektdatenblätter)	33
4.1.1	Welche Immobilien können bzw. sollen übertragen werden?	35

4.1.2	Wie viel benötigt der Senior für seinen Lebensunterhalt?	36
4.1.3	Wie sieht die künftige Wohnsituation des Seniors aus?...	39
4.1.4	Hindernisse für die Immobilienübergabe	40
4.1.5	Besondere Hindernisse beim Eigenheim – Modernisierungspflichten	40
4.2	Wer kann welche Immobilien übernehmen und was erwartet derjenige sich?	42
4.2.1	Mehrere Kinder als Übernehmer	43
4.2.2	Übergabe an eines der Kinder	43
4.2.3	Erwartungen und Möglichkeiten der Kinder	45
4.2.4	Wie können die Kinder die Verwaltung stemmen?	46
4.2.5	Den geeigneten Übernehmer auswählen	48
4.3	Erwartungen der Eltern	49
4.3.1	Weitere Nutzung durch die Eltern	50
4.3.2	Beschränkungen nach der Übertragung	50
4.3.3	Nicht zu viele Einschränkungen vereinbaren	51
4.3.4	Entscheidungsfindung	52

5 STEUERLICHE ASPEKTE DER IMMOBILIENÜBERTRAGUNG53

5.1	Einkommensteuer bei unentgeltlicher Übertragung	53
5.1.1	Selbst genutzte Immobilien	53
5.1.2	Vermietete Immobilien	54
5.2	Einkommensteuer bei teilentgeltlicher Übertragung (Gleichstellungsgeld)	60
5.2.1	Sonderfall gewerblicher Grundstückshandel	60
5.2.2	Nießbrauch zur Absicherung der Eltern	62
5.2.3	Verbilligte Vermietung an die Eltern	76
5.2.4	Besondere Steuergestaltungen bei der Immobilienübertragung	86
5.3	Erbschaft-/Schenkungsteuer	88
5.3.1	Wie hoch ist die Erbschaft-/Schenkungsteuer?	91
5.3.2	So berechnen Sie den steuerpflichtigen Erwerb	94
5.3.3	Sonderfall Familienheim	98
5.4	Steuercheck	101

6	RECHTLICHE ASPEKTE.....	103
6.1	Vermögensübertragung durch Schenkung	103
6.1.1	Welche Arten der Schenkung sind möglich?	104
6.1.2	Wann kann eine Schenkung rückgängig gemacht werden?	104
6.1.3	Einspruch des Ehegatten	108
6.1.4	Wenn der Beschenkte noch nicht volljährig ist	109
6.1.5	Pflichtteilsrecht	109
6.2	Erbschaft einer Immobilie	114
6.2.1	So muss ein gültiges Testament aussehen	114
6.2.2	Das können Sie in einem Testament regeln	115
6.2.3	Müssen sich die Erben an das Testament halten?.....	120
6.2.4	Damit alles seine Ordnung hat: Testamentsvollstreckung	121
6.2.5	Ehegattentestament.	122
6.2.6	Der Erbvertrag als Alternative zu einem Testament ...	124
6.2.7	Was passiert ohne Testament?.....	126
7	IMMOBILIEN GEERBT – WAS NUN?	127
7.1	Erste Schritte	127
7.2	Alleinerbe und Erbengemeinschaft	128
7.2.1	So wird ein Erbschein beantragt.....	128
7.2.2	So organisieren Sie die Immobilienverwaltung	133
7.2.3	Die künftige Nutzung der Immobilie.....	133
	INDEX.....	135

1 Formen der Generationennachfolge

Das Gesamtvermögen der Deutschen ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Deshalb stehen in den nächsten Jahren große Vermögenswerte zur Übergabe an die nächste Generation an. Darunter befinden sich auch viele **Immobilien**, die entweder von der älteren Generation selbst genutzt oder als Teil der Altersversorgung vermietet werden. Je älter der Eigentümer ist, desto eher stellt sich die Frage, wer nach dessen Tod die Immobilien erhält.

Grundsätzlich haben Sie als Immobilienbesitzer im höheren Alter drei Handlungsalternativen mit dieser Fragestellung umzugehen:

1. Sie treffen zu Lebzeiten **keine Regelung** zur Immobilienweitergabe und verfassen auch **kein Testament**. In diesem Fall greifen die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zur gesetzlichen Erbfolge.
2. Sie geben die Immobilie nicht weiter, verfassen aber ein **Testament**. Damit Ihr letzter Wille juristisch wirksam ist, müssen gesetzliche Formvorschriften eingehalten werden. Ansonsten greift die gesetzliche Erbfolge.
3. Sie übergeben Ihre Immobilie zu Lebzeiten an einen oder mehrere potenzielle Erben im Rahmen der **vorweggenommenen Erbfolge**. Dabei übertragen Sie auf Ihre Angehörigen durch einen Schenkungsvertrag Immobilien oder andere Vermögenswerte.

Möchten Sie das Vermögen noch nicht vollständig weitergeben, können Sie eine Schenkung unter Auflagen vornehmen. In vielen Fällen behalten sich die Schenker Rechte zu ihrer persönlichen Absicherung oder Versorgung vor (z.B. Nießbrauch oder Wohnrechte, Rentenzahlungen oder Pflegeverpflichtungen der Erben).

Wichtige **Ziele** einer vorweggenommenen Erbfolge sind eine möglichst geringe Steuerbelastung für Sie selbst und für Ihre Kinder, die finanzielle Unterstützung der Kinder bei ihrer Lebensplanung, die

Erhaltung des Familienvermögens, eine abgesicherte Wohnsituation für Sie sowie ggf. Ihre »Versorgung« im Krankheits- oder Pflegefall durch Kinder oder andere Angehörige. Außerdem wird Ihnen sicher an einem guten Zusammenhalt innerhalb der Familie gelegen sein.

Im Hinblick auf die Ziele, die Sie selbst mit Ihrer Immobilie verfolgen, können Sie mithilfe dieses Ratgebers genau prüfen, welche der genannten Alternativen für Sie infrage kommt. Denn wir erläutern die rechtlichen und finanziellen Konsequenzen der einzelnen Optionen bei der Weitergabe von Immobilienvermögen. Außerdem stellen wir Ihnen Arbeitshilfen zur Verfügung, mit denen Sie die eigene Situation fundiert bewerten und am Ende gemeinsam mit Ihrer Familie eine für alle Beteiligten gute Entscheidung treffen können.

Eine Besonderheit bei Immobilien ist die **emotionale Bindung** an das Objekt, die oft wesentlich stärker ist als bei anderen Vermögenswerten. Immobilieneigentümer tun sich deshalb besonders schwer, schon zu Lebzeiten Eigentum und Einfluss abzugeben. Doch je größer die Vermögenswerte sind, desto wichtiger ist es, sich frühzeitig mit der Übertragung in die nächste Generation zu beschäftigen, um so negative Rechtsfolgen und eine hohe Belastung mit Erbschaftsteuer zu vermeiden. Nur so haben Sie die Möglichkeit, insbesondere finanzielle Vorteile für sich und Ihre Familie zu nutzen.

Die **Vorbereitung** einer fundierten Entscheidung nimmt oft viel Zeit in Anspruch. Nicht selten vergeht mehr als ein Jahr, bis alle Beteiligten eine Lösung gefunden haben, bei der sich niemand benachteiligt fühlt und die den Ansprüchen aller gerecht wird. Denken Sie auch daran, dass die Freibeträge des Erbschaft- und Schenkungsteuerrechts alle zehn Jahre erneut genutzt werden können. Je früher Sie mit Vermögensumschichtungen beginnen, desto häufiger können die Freibeträge in Anspruch genommen werden.

vor einer Kündigung mit einem Mietrechtsexperten, ob Ihre Kündigungsgründe auch einer Klage des Mieters standhalten können.

Haben Sie das bisher selbst genutzte Eigenheim des Verstorbenen geerbt, stehen Sie vor der Frage, ob Sie oder ein Miterbe selbst einziehen, das Objekt vermieten oder verkaufen möchten.

Möchten Sie selbst einziehen, kann ein schneller Einzug Erbschaftsteuer sparen, wenn Sie dadurch Anspruch auf die Vergünstigung für ein Familienheim haben. Soll die Immobilie dagegen verkauft oder vermietet werden, stehen zahlreiche Aufgaben an.

Das Objekt muss geräumt und der Hausstand aufgelöst werden. Für eine direkte Vermietung fehlen oft die notwendigen Verbrauchszähler zur Nebenkostenerfassung; es müssen Rauchmelder angebracht und ein Energieausweis erstellt werden, bevor Sie sich auf die Suche nach einem geeigneten Mieter begeben können.

Eine detaillierte Darstellung aller erforderlichen Schritte vor einem Verkauf oder der Vermietung durch die Erben würde den Rahmen dieses Ratgebers sprengen.

Index

A

- Abfindungszahlungen an Geschwister oder Miterben 30
- Ablösung des Vorbehaltsnießbrauchs 71
- Abschreibungen bei Immobilien 56
- Angehörige
 - Vermietung an 76
- Aufwendungen durch den Immobilienbesitz 28
- Auseinandersetzung des Nachlasses 25

B

- Barausgleich 44
- Berliner Testament 122

D

- Dauertestamentsvollstreckung 122
- Degressive Abschreibung 58
- Drittvergleich
 - bei Verträgen mit Angehörigen 78

E

- Ehegattentestament 122
- Eigentümergeinschaft 29, 43
- Erbauseinandersetzung 120
- Erbschaft 12
 - durch Ehe- und Lebenspartner 98
 - durch Kinder 99
- Erbschaft- oder Schenkungsteuererklärung 91
- Erbschaft-/Schenkungssteuer 88
 - Befreiung für das Familienheim 25
 - mehrfache Nutzung von Freibeträgen 26

- Erbschein 127
- Erbscheinantrag 128
- Ergänzungspfleger 47

F

- Familienheim bei der Erbschaft-/Schenkungssteuer 98
- Fremdvergleich
 - bei Verträgen mit Angehörigen 78

G

- Gesetzliches Erbrecht 12
- Gestaltungsmissbrauch bei der Vermietung 78
- Gewerbeobjekte 17
- Gewerblicher Grundstückshandel 60
- Grundbuchkorrektur 129
- Grunderwerbsteuer 75
- Grundschuldeinträge 40

H

- Härtefallausgleich bei der Erbschaft-/Schenkungssteuer 92

L

- Lebensunterhalt
 - Ausgaben 36
- Lineare Abschreibung 58

M

- Marktmiete 81, 82
- Mieteinnahmen 54
- Mietvertrag mit Angehörigen 76
- Minderjährige Kinder als Immobilien-eigentümer 47, 109

N

- Nachlassaufstellung 127
- Nebenkosten
 - bei Vermietung an Angehörige 85

Nebenkostenabrechnung 133
– bei Vermietung an Angehörige 78
Nießbrauch
– an einem Teil des Grundbesitzes 67
Nießbrauchsrecht 39, 50, 62
Nießbrauchsvorbehalt bei der Erbschaft-/Schenkungsteuer 97

O

Ortsübliche Miete 82

P

Pflichtteilergänzungsanspruch 43, 110
Pflichtteilsrecht 109

S

Schenkungsteuer 88
Schenkung von Immobilien 11, 103
Selbst genutzte Immobilien 15

T

Teilentgeltliche Übertragung von Immobilien 60
Teilungsanordnung 116
Testament 127
– formale Anforderungen 114
Testamentsvollstreckung 121

U

Überkreuzvermietung 78
Unentgeltliche Überlassung von Immobilien 76, 78
Unentgeltliche Übertragung von Immobilien 53

V

Verbilligte Vermietung 80, 81
Vergleichsmiete 82
Verlust aus Vermietung 80, 81
Vermächtnis 115
Vermietete Immobilien 17
Vermietung an Angehörige 76
Vermietungsverlust 80, 81
Vermögensübergabe durch Tod (Erb-schaft) 12
Vermögensübergabe unter Lebenden (Schenkung) 11
Vermögensübertragung durch Schenkung 103
Vorbehaltsnießbrauch 62
– Ablösung 71
Vor- und Nacherbschaft 118

W

Wechselseitige Vermietung 78
Werbungskosten bei Vermietung 55
Wohnrecht 39, 50